BOLETIN INFORMATIVO

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE TOLEDO.

AÑO VI. NÚMERO 59. JUNIO 2005 Depósito Legal 1.159/1999

SUMARIO

Asamblea PREMAAT. (Pág. 1)

Elecciones. (Pág. 2)

Consejo General. (Pág. 4)

Cursos y Becas. (Pág. 5)

Junta de Gobierno. (Pág. 5)

Consejo (Publicaciones). (Pág. 10)

Ofertas de trabajo. (Pág. 18)

Tablón de anuncios. (Pág.19)

Calendario. (Pág.20)

CONVOCATORIA DE ASAMBLEA TERRITORIAL DE PREMAAT

En representación del Presidente de Previsión Mutua de Aparejadores y Arquitectos Técnicos (PREMAAT) se convoca Asamblea Territorial de Mutualistas de PREMAAT a celebrar en el Salón de Actos de la Sede del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Toledo, el próximo día **13 de junio de 2005** a las 11,00 horas en primera convocatoria y a las 11,30 horas en segunda convocatoria, para tratar los puntos del Orden del Día que figuran en la página 3.

Se comunica a todo el colectivo de mutualistas que la documentación pertinente del punto 2 del Orden del Día, se encuentra a su disposición en la Sede del COAAT de Toledo. Asimismo, se encuentran a disposición de los Mutualistas las tarjetas de asistencia a la Asamblea Territorial, que valen también para la delegación de voto, comunicando que cada asistente podrá llevar la delegación de otros veinticinco mutualistas. Los Delegados que se nombren en la Asamblea Territorial, representarán sólo a los mutualistas que asistan, presentes o representados, a la Asamblea Territorial de Mutualistas.

JUNTA DE GOBIERNO:
Presidente:
José Antonio de la Vega García
Secretario:
Antonio Pérez de Vargas Rubio
Tesorero:
Javier Granda Martín
Contador:
José Eduardo Orgaz Fernández Puebla
Vocales:
José Francisco Mijancos León
Luis Moreno Santiago
Juan Manuel Juzgado de la Rosa

COMISION DE TECNOLOGÍA Y FORMACION:
Presidente:
José Antonio de la Vega García
Secretario:
José Francisco Mijancos León
Vocales:
Manuel Ignacio Molero Conde
José Luis Humanes Pérez

COMISION DE CULTURA:
Presidente:
José Antonio de la Vega García
Secretario:
Luis Moreno Santiago
Vocales:
Isidro Aguirre Morales
Isaac Rubio Batres

COMISION DE DEONTOLOGIA:
Presidente:
José Antonio de la Vega García
Secretario:
Juan Manuel Juzgado de la Rosa
Vocales:
Eugenio Perezagua Gil
José Miguel Agulló Romero

REDACCIÓN:
Francisco Javier de Arce Ballesteros

COORDINACION:
Eusebio Fernández Fraile

IMPRIME:
Ediciones Toledo, S.L.
Depósito Legal 1159/1999.

COAAT TOLEDO
http://www.coaattoledo.org

E-MAIL
presidencia@coaattoledo.org
secretario@coaattoledo.org
comisiones@coaattoledo.org
inspeccion@coaattoledo.org
administracion@coaattoledo.org

ELECCIONES 2005

Como os comunicábamos en el número anterior, os informamos de los resultados de las Elecciones a cargos de la Junta de Gobierno del COAAT de Toledo.

Las candidaturas presentadas dentro del plazo, según figura en la Normativa Electoral, para los cargos de la Junta de Gobierno, han sido:

Para PRESIDENTE:

D. José Antonio de la Vega García

Para SECRETARIO:

D. Antonio Javier Pérez de Vargas Rubio

Para TESORERO:

D. Javier Granda Martín

Para CONTADOR:

D. José Eduardo Orgaz Fernández Puebla

Para VOCALES:

D. José Francisco Mijancos León

D. Luis Moreno Santiago

D. Manuel Ignacio Molero Conde

Al resultar candidatos únicos, y de acuerdo con la Normativa Electoral 2005, no ha sido necesario someterse a votación prevista para el pasado día 1 de junio.

Desde el 1 de Enero de 2005

Fa = 7,19

ASAMBLEA TERRITORIAL DE PREMAAT

ORDEN DEL DIA

PRIMERO. Constitución de la Asamblea Territorial de Mutualistas de PREMAAT.

SEGUNDO. Debate y acuerdos, en su caso, de los puntos de la convocatoria de la Samblea General Ordinaria de PREMMAT, a celebrar en Madrid el día 24 de junio de 2005, que tiene el siguiente Orden del Día:

Punto 1. Constitución de la Asamblea General.

Punto 2. Informe de la Junta de Gobierno y adopción de acuerdos en su caso.

Punto 3. Examen y aprobación, si procede, de la Liquidación de los Presupuestos, Informe de Gestión, Cuentas Anuales y Propuesta de Distribución de Resultados, correspondientes al ejercicio de 2004.

Punto 4. Propuesta de aumentar el Fondo Mutual de la Entidad hasta la cifra de 4.600.000 euros, con cargo a reservas voluntarias.

Punto 5. Debate y aprobación, en su caso, de las modificaciones propuestas de los artículos 35, 46, 57, 59.9 y disposición transitoria sexta y séptima del Reglamento de Inscripción, Cuotas, Prestaciones y Otras Coberturas de PREMAAT.

Punto 6. Elección, nombramiento y proclamación de Presidente, Secretario y Vocal 2º de la Junta de Gobierno.

Punto 7. Proclamación del Vocal 5º de la Junta de Gobierno, designado por el Consejo General de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

Punto 8. Elección y nombramiento de un miembro Titular de la Comisión de Control.

Punto 9. Elección y nombramiento de un miembro Titular y un Suplente de la Comisión Arbitral.

Punto 10. Autorizar al Presidente de la Entidad, para la formalización, inscripción y ejecución de los acuerdos adoptados, suscribiendo todos los documentos, tanto públicos como privados, que hagan al caso o sirvan para precisarlos, rectificarlos o subsanarlos.

Punto 11. Ruegos y Preguntas.

Punto 12. Lectura y aprobación, en su caso, del Acta de la reunión.

TERCERO. Elección de Delegado o Delegados, en su caso, de los Mutualistas de esta Demarcación Territorial para la asistencia y representación en la Asamblea General Ordinaria de PREMAAT, a celebrar en Madrid el día 24 de junio de 2005.

CUARTO. Lectura y aprobación, en su caso, del Acta de la sesión.

Toledo, Mayo 2005.

EL REPRESENTANTE TERRITORIAL

SENTENCIA SOBRE EL VISADO COLEGIAL.

Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Navarra el día 9 de diciembre de 2004.

En su día el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro impugnó la Resolución del Ayuntamiento de Pamplona por la que se concedía la licencia de actividad clasificada y obras de edificación del Palacio de Congresos y Auditorio de dicha capital. Alegaba el Colegio recurrente que el proyecto que sirvió de base para todo ello carecía del preceptivo visado colegial, por lo que el acto impugnado (la licencia) era nulo de pleno derecho. Debe aclararse que, en el caso analizado, si bien el proyecto era "público" (se trata de una obra pública, ejecutada por una Administración), el mismo había sido redactado por un Arquitecto en el ejercicio libre de su profesión, y no por funcionario o personal integrado en la Administración actuante.

La sentencia realiza las siguientes declaraciones:

1. «*Aunque algunas Comunidades Autónomas hayan suprimido la exigencia del visado urbanístico, subsiste plenamente la necesidad de someter los proyectos al Colegio Profesional correspondiente a fin de obtener el visado colegial en los términos expuestos*» [previamente la sentencia había dejado dicho que, además del "visado urbanístico", existe el "visado colegial" «*sobre aspectos puramente profesionales-colegiales (que no técnicos de control de la legalidad urbanística) sobre idoneidad-habilitación del técnico redactor del proyecto y su pertenencia al Colegio profesional, aspectos deontológicos... (es decir, aspectos puramente profesionales) que es competencia exclusiva de los Colegios Profesionales*»...].

2. Como consecuencia de lo anterior, es preceptivo el visado colegial para todos los proyectos realizados por los Arquitectos colegiados en el ejercicio libre de su profesión, tanto sean trabajos encargados por entidades públicas como privadas, salvo si se trata de Arquitectos funcionarios o asimilados sobre intervenciones propias de su Departamento.

3. Paralelamente se indica que las oficinas de supervisión técnica de proyectos de los departamentos administrativos correspondientes a entidades locales, consejerías, Gobierno, etc., no pueden sustituir en forma alguna el visado colegial, que se reconoce como requisito ineludible para el otorgamiento de licencias de edificación.

4. En el mismo sentido, el TSJ considera que tampoco la clasificación empresarial puede sustituir el visado colegial, ya que la finalidad que persigue la clasificación y su contenido es diferente del concreto contenido del visado colegial.

Concluye la sentencia apuntando que los actos de otorgamiento de licencia sin el requisito previo del visado colegial del proyecto técnico no implican la nulidad radical de la licencia, sino su anulabilidad, lo que determina que cabe convalidar el acto si se subsana el requisito incumplido (si se visa el proyecto). Y, dado que en el caso enjuiciado los redactores del proyecto habían sometido a visado el mismo con posterioridad

a la concesión de la licencia, el acto inicialmente viciado ha visto posteriormente subsanado aquél vicio, por lo que la licencia cumple la exigencia normativa. Por lo tanto, la Sentencia analizada desestima el recurso (sin costas).

Cabe añadir que, aunque la sentencia se refiere al visado practicado por un Colegio de Arquitectos, todas sus declaraciones son perfectamente trasladables al visado practicado por los Colegios de Aparejadores.

CURSOS y BECAS

La Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente nos ha remitido la programación de los siguientes cursos:

GESTION DEL SUELO URBANO (13 y 14 de junio de 2005).

URBANISMO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD (15 y 16 de junio de 2005).

Lugar de celebración: Hotel Colón. Cl. Pez Volador, 1 (Esq. Dr. Esquerdo, 117) MADRID.

Información e Inscripciones:

Revista de Derecho Urbanístico

Teléfono: 91-400 80 18 - 91-574 64 11.

JUNTA de GOBIERNO

La Junta de Gobierno, en su reunión celebrada el día 4 de abril, acordó la publicación del informe enviado por el Consejo General de la Arquitectura Técnica, referente a la reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales que tuvo lugar por la Ley 54/2003 y R.D. 171/2004.

SEGURIDAD Y SALUD LABORAL EN LA CONSTRUCCION

La reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales que tuvo lugar por la Ley 54/2203 y el R.D. 171/2004, supuso la incorporación al ámbito del derecho positivo de los denominados "recursos preventivos", constituidos por personal de las empresas contratistas con obligaciones concretas en materia de vigilancia del cumplimiento y de la eficacia de las medidas incluidas en el Plan de seguridad y salud laboral en el trabajo, como controladores del riesgo laboral, según literalmente consigna en su exposición de motivos la L. 54/2003.

Recomendábamos entonces la necesidad de que los coordinadores de seguridad y salud laboral, tanto en fase de proyecto como en la de ejecución, prescribieran en el primer caso la presencia de los recursos preventivos en las actividades de obra con riesgos especiales (anexo II del R.D. 1627/97) y requiriesen, en

el segundo caso, la designación e identificación por el contratista de los recursos preventivos correspondientes a su empresa.

La implantación generalizada de esta obligación está siendo, por lo que sabemos, lenta y dificultosa. Es por ello que entendemos reviste gran interés el criterio expresado al respecto por la Dirección General de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, bajo la firma de D. Raimundo Aragón Bombín, mediante el documento titulado C/T 39/2004 "Criterio Técnico sobre Presencia de Recursos Preventivos a Requerimiento de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social", cuyo apartado segundo se refiere específicamente a la presencia de recursos preventivos en las obras de construcción, en el que literalmente se dice
:
1.a) La exigencia de la presencia de recursos preventivos en las obras se aplicará a cada contratista...

1.b) Dicha presencia de recursos tendrá como objeto vigilar el cumplimiento de las medidas incluidas en el Plan de seguridad y salud en el trabajo y comprobar la eficacia de las mismas, tanto en lo que respecta al personal propio de cada contratista como respecto del de las subcontratas y los trabajadores autónomos subcontratados por aquélla.
1.c) Cuando se realicen trabajos con riesgos especiales de los previstos en el Anexo II del R.D. 1627/97 y los riesgos pueden verse agravados o modificados por la concurrencia de operaciones diversas que se desarrollen sucesiva o simultáneamente, la presencia de recursos preventivos será obligatoria.
2. La referida presencia de recursos preventivos, se entiende sin perjuicio de las obligaciones del coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, que debe ser designado por el promotor, debiendo los trabajadores que tengan asignada la presencia, colaborar con el resto de los recursos preventivos de la obra.

Se adjunta el mencionado documento, que se completa con un listado indicativo de actividades, operaciones y procesos que pueden dar lugar a la presencia de recursos preventivos, con mención de la referencia legal que sirve de fundamento a dicha exigencia.

C/T 39/2004

CRITERIO TECNICO SOBRE PRESENCIA DE RECURSOS PREVENTIVOS A REQUERIMIENTO DE LA INSPECCION DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL.

La Ley 54/2203, de 12 de diciembre, de Reforma del Marco Normativo de Prevención de Riesgos Laborales, a través de su artículo 4.3., añade un nuevo artículo 32 bis a la Ley 31/95, de Previsión de Riesgos Laborales, referido a la presencia de recursos preventivos. Este artículo es complementado, en lo que se refiere a las obras de construcción, por una nueva Disposición Adicional, la decimocuarta, que se agrega a la referida Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

En dicho artículo 32 bis se establecen tres supuestos en los que será necesaria la presencia en el centro de trabajo de los recursos preventivos, cualquiera que sea la modalidad de organización de dichos recursos.
De dichos supuestos, el primero se refiere a la existencia de riesgos que puedan verse agravados o modificados por la concurrencia de operaciones diversas que se desarrollen sucesiva o simultáneamente; el segundo, se refiere a la realización de actividades o procesos que reglamentariamente sean considerados como peligrosos o con riesgos especiales; el tercero, a que la inspección de trabajo y seguridad social requiera dicha presencia de recursos preventivos a causa de las condiciones de trabajo detectadas.

En relación con este último supuesto, parece necesaria la adopción, por parte de la Dirección General de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, de un Criterio Técnico que determine una serie de pautas de actuación en referencia a las circunstancias que, a título enunciativo y no exhaustivo, puedan dar lugar al requerimiento de la presencia de recursos preventivos por parte de la Inspección de trabajo y Seguridad Social; todo ello con objeto de propiciar una acción inspectora homogénea, que limite posibles interpretaciones subjetivas dispares.

Este Criterio Técnico se adopta al amparo de las competencias establecidas en el Artículo 18.3.12 de la Ley 42/97, de 14 de noviembre, Ordenadora de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, y del Artículo 47.5 del R.D. 138/2000, de 4 de febrero, Reglamento de Organización y Funcionamiento dictado en desarrollo de aquélla, y en su elaboración han sido consultadas las correspondientes Autoridades Laborales de las Comunidades Autónomas competentes.

PRIMERO. ACTUACION INSPECTORA QUE PUEDE DAR LUGAR A REQUERIMIENTO SOBRE LA PRESENCIA DE RECURSOS PREVENTIVOS.

1. La Inspección de Trabajo y Seguridad Social podrá requerir la presencia de recursos preventivos en el centro de trabajo, al amparo de lo previsto en el Art. 32 bis.1 c) de la Ley 31/95, de Prevención de Riesgos Laborales, en su redacción establecida por la Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de Reforma del Marco Normativo de la Prevención de Riesgos Laborales, cuando, practicada una visita de Inspección, y a la vista de toda la información recabada sobre las medidas adoptadas en materia de organización de recursos para las actividades preventivas en el centro de trabajo, y teniendo en cuenta las circunstancias de cada caso, considere que:

- Bien las medidas adoptadas por el empresario no garantizan un grado suficiente de protección de la salud y seguridad de los trabajadores para el adecuado cumplimiento del deber de protección, al que se refiere el artículo 14.2 de la Ley 31/9,

- O bien no existen los medios adecuados para garantizar la eficacia de las medidas preventivas previstas,

- O bien estas medidas no son las adecuadas para llevar a cabo una aplicación coherente y responsable de los principios de acción preventiva establecidos en el artículo 15 de la citada Ley.

2. A efectos de la determinación de la necesidad de dicha presencia, la Inspección de Trabajo y Seguridad Social examinará especialmente todos aquellos procesos, actividades, operaciones, o trabajos con equipos o productos que puedan originar riesgos graves o riesgos graves e inminentes para la seguridad y salud de los trabajadores que los desarrollen o utilicen, bien por su propia naturaleza peligrosa, su especial complejidad o por las interacciones de diferentes actividades desarrolladas de forma concurrente, y que, en consecuencia, exijan una mayor supervisión, vigilancia o control de las mismas a cargo de la organización preventiva de la empresa.

3. A título meramente indicativo, se acompaña una relación de trabajos, operaciones y procesos en los que, a la vista de las circunstancias de cada caso, la Inspección de Trabajo y Seguridad Social podrá requerir la presencia de recursos preventivos en el centro de trabajo durante la ejecución de los mismos.

Además de dichos supuestos, la presencia de recursos preventivos podrá ser requerida en supuestos y actividades análogos en los que se den unas circunstancias de riesgo similares, o cuando por la concurrencia de operaciones diversas se produzcan interacciones que puedan agravar o modificar los riesgos, tanto por el número de empresas y trabajadores concurrentes, como por el tipo de actividades desarrolladas y por las características del centro de trabajo.

También podrá requerirse la presencia de recursos preventivos en el caso de trabajos realizados por menores de 18 años, o por trabajadores especialmente sensibles, o por trabajadores de reciente incorporación durante la fase inicial de adiestramiento, tanto sean trabajadores propios de la empresa como trabajadores cedidos por E.T.T.'s, en atención a que por las características de dichos trabajadores o por su falta de experiencia en el puesto de trabajo a desempeñar puedan verse agravados los riesgos específicos de la actividad desarrollada y poner en peligro la seguridad y salud de estos trabajadores o de terceros.

4. En casos excepcionales en que, estando incluida la actividad, operación o proceso en la relación aneja, la presencia de recursos preventivos ejercida mediante la supervisión directa e inmediata de los trabajos, la

empresa alegue la imposibilidad técnica de llevarla a cabo como consecuencia del procedimiento o método de trabajo utilizado, o cuando dicha presencia directa pudiera suponer un factor adicional de riesgo, bien para la persona designada para ejercer dicha presencia bien para el resto de los trabajadores sometidos a la supervisión, la Inspección de Trabajo y Seguridad Social podrá requerir que la misma sea ejercida por medios indirectos durante todo el tiempo de ejecución de los trabajos.

Esta supervisión indirecta supondrá, en todo caso, que deberán estar en contacto los puestos de trabajo donde se realicen los procesos, actividades u operaciones para los que se requirió la presencia de recursos preventivos con quién tenga atribuida dicha condición, para que pueda activar, en su caso, las medidas preventivas y de emergencia previstas, mediante la utilización de métodos y procedimientos tecnológicos de comunicación, tales como:

- Sistemas de rondas obligatorias o

- Poniendo a disposición del personal que ejecute los trabajos referenciados los medios de telecomunicación adecuados para asegurar su enlace con la persona designada con la condición de recurso preventivo o con otro trabajador u otro equipo de trabajadores dependiente de aquél, y con un local de la empresa ocupado permanentemente o con un puesto de urgencia habilitado al efecto.

5. El requerimiento sobre la presencia de recursos preventivos es compatible con el nombramiento de personas encargadas de la coordinación de actividades preventivas a que se refiere el artículo 13 del R.D. 171/2004, de 30 de enero, pudiendo recaer su designación sobre la misma persona o personas, en los términos previstos en el apartado nº 4 del citado artículo.

6. Cuando por la concurrencia simultánea en el centro de trabajo de trabajos, actividades, operaciones o procesos múltiples se exija, conforme a lo establecido en el apartado Primero.3 del presente criterio técnico, la presencia de más de una persona designada como recurso preventivo, éstas deberán colaborar entre sí, para mantener la eficacia de su actuación en relación con los riesgos que se pretenden reducir o eliminar.

En estos casos el Inspector actuante deberá especificar en su requerimiento los tipos de operaciones, actividades o procesos que exijan dicha presencia, con la descripción de cuales de ellos exigen la presencia simultánea de más de un recurso por la forma de desarrollar los trabajos. En estos supuestos, la empresa afectada podrá presentar propuestas con las posibles opciones alternativas de organización de los trabajos mediante el desarrollo progresivo o secuencial de las operaciones o procesos, a fin de que pueda establecerse la presencia de un único o varios recursos preventivos de forma escalonada, en función de la distribución sucesiva de los trabajos, así como proponer el número de personas que se estiman suficientes conforme a esta opción, debiendo pronunciarse sobre la propuesta el Inspector actuante.

7. La obligación de la asignación de personas que deban ejercer la presencia de recursos preventivos corresponderá al titular del centro de trabajo, definido en el artículo 2.b) del R.D. 171/2004, de 30 de enero.

Cuando existan empresarios concurrentes en el centro de trabajo que ejerzan actividades, operaciones o procesos de los señalados en el listado anexo, la presencia de dichos recursos podrá exigirse respecto de aquella empresa o empresas concurrentes que ejecuten dichos trabajos, en cuyo caso deberán colaborar entre sí las personas que ejerzan dicha actividad y con el resto de los recursos preventivos del empresario titular del centro de trabajo. Todo ello conforme a lo previsto en el artículo 11 f) del R.D. 171/2004.

En el caso de que en el mismo centro de trabajo coincidan contratistas y subcontratistas de la misma actividad, la presencia de los recursos preventivos podrá requerirse de forma conjunta respecto de unos y otros.

8. Cuando la asignación de la presencia realizada por el empresario recaiga sobre uno o varios trabajadores de la empresa, que no formen parte del servicio de prevención, conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 32.bis de la Ley 31/95, el ejercicio de tal actividad será compatible con la realización de otras tareas correspondientes al puesto de trabajo desempeñado por aquellos, sin que sea exigible su dedicación exclusiva a dicho cometido, si bien deberán disponer del tiempo suficiente para esa función, debiendo permanecer en el centro de trabajo mientras se mantenga la situación que determine su presencia.
En todo caso estos trabajadores deberán mantener la necesaria colaboración con los recursos preventivos del empresario.

SEGUNDO. ACTUACION INSPECTORA EN MATERIA DE PRESENCIA DE RECURSOS PREVENTIVOS EN LAS OBRAS DE CONSTRUCCION.

1. Lo dispuesto en el apartado anterior es aplicable a las obras de construcción reguladas por el R.D. 1627/97, de 24 de octubre 1997 (BOE 25-10), de Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, con las siguientes peculiaridades:

a) La exigencia de la presencia de recursos preventivos en las obras se aplicará a cada contratista, teniendo en cuenta la definición de tal figura contenida en el artículo 2.1 h) del R.D. 1627/97, conforme a lo previsto en la Disposición adicional decimocuarta de la Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales, en su redacción establecida en la Ley 54/2003 de 12 de diciembre.
En todo caso el requerimiento de dicha presencia es compatible con la exigencia, tanto a los contratistas como a los subcontratistas, del cumplimiento de las obligaciones de coordinación previstas en el art. 24 de la Ley 31/95, por aplicación de lo establecido en el art. 11 c) del R.D. 1627/97, y en la Disposición Adicional Primera del R.D. 171/2004 de coordinación de actividades empresariales.

b) Dicha presencia de recursos tendrá como objeto vigilar el cumplimiento de las medidas incluidas en el Plan de seguridad y salud en el trabajo y comprobar la eficacia de las mismas, tanto en lo que respecta al personal propio de cada contratista como respecto del de las subcontratas y los trabajadores autónomos subcontratados por aquélla.

c) Cuando se realicen trabajos con riesgos especiales de los previstos en el Anexo II del R.D. 1627/97 y los riesgos pueden verse agravados o modificados por la concurrencia de operaciones diversas que se desarrollen sucesiva o simultáneamente, la presencia de recursos preventivos será obligatoria.

2. La referida presencia de recursos preventivos, se entiende sin perjuicio de las obligaciones del coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, que debe ser designado por el promotor, debiendo los trabajadores que tengan asignada la presencia, colaborar con el resto de los recursos preventivos de la obra.

TERCERO. CARÁCTER TRANSITORIO DEL PRESENTE CRITERIO TECNICO.

Lo dispuesto en el presente criterio técnico tiene carácter transitorio hasta el desarrollo reglamentario de las actividades o procesos considerados como peligrosos o con riesgos especiales a que se refiere el art. 32 bis en su apartado 1 b), en cuyo momento se realizarán las adaptaciones necesarias.

La Junta de Gobierno, en sus reuniones celebradas los días 2 y 12 de mayo, aprobó las siguientes ALTAS y BAJAS de colegiados:

D. José E. Camacho Hernández	BAJA a PETICION PROPIA.
D. Jesús Crespo Santos	ALTA como RESIDENTE.

CONSEJO GENERAL. (Publicaciones en ABC)

Artículo publicado el viernes, 14/01/2005.

MANTENER LA INSTALACION DE GAS EN PERFECTO ESTADO ES UNA OBLIGACION LEGAL DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA.

Los operarios que realicen la inspección revisarán la situación de los distintos aparatos y calentadores, así como la existencia y funcionamiento de las válvulas de seguridad.

Es necesario asegurarse muy bien frente a la toxicidad que produce el gas.

Gas natural, propano o butano. Es imprescindible en el hogar como fuente de energía, pero su toxicidad exige una vigilancia continua para evitar accidentes.

Es imprescindible que no existan instalaciones o conducciones eléctricas en contacto con las tuberías de gas.

Las bombonas deben quedar alejadas de los depósitos, de motores eléctricos, galerías de servicio o colectores de saneamiento.

Debe existir siempre un sistema de evacuación de humos y gases, diferente según el tipo de combustible que se esté empleando.

MADRID. El gas constituye una de las fuentes de energía más utilizada en nuestros hogares para calentar el agua sanitaria y como combustible en la instalación de calefacciones. Su cuidado y revisiones, sin embargo, son imprescindibles dadas las especiales características de estos fluidos y su toxicidad en caso de fuga.

Ya sea gas natural, butano o propano es preciso observar las precauciones necesarias y cumplir escrupulosamente con las revisiones que, por ley, se exigen a este tipo de instalaciones.

El gas natural, suministrado a través de la red pública, es hoy el combustible más utilizado en las grandes ciudades. Su uso se ha generalizado en las instalaciones de calefacción, tanto colectiva como individuales, desplazando al gas ciudad, debido a su mayor capacidad calorífica a igualdad de volumen consumido. En las instalaciones receptoras de gas natural, la normativa establece una serie de controles, tanto en la red general como en las zonas comunes de cada edificio y en las privativas de cada vivienda. Por ello el Ministerio de Industria y Energía aprobó en 1994 una orden ministerial que establece la obligatoriedad de que los usuarios dispongan de un certificado de revisión que se debe realizar con una periodicidad igual o menor a cuatro años, y que será extendido por una empresa instaladora legalmente autorizada.

Esta revisión examinará si existen en la instalación defectos importantes, como fugas, tubos flexibles dañados, deficiencias en los conductos de evacuación y en los registros de aireación, o inexistencia de extractores mecánicos y equipos de seguridad en aquellas instalaciones que lo precisen.

El operario que realice la inspección revisará, asimismo, la ubicación de los distintos aparatos y calentadores, la existencia y funcionamiento de las válvulas de seguridad y

boquillas, así como que los materiales de las tuberías y accesorios sean los adecuados y autorizados para cada uso.
Es imprescindible que no existan instalaciones o conducciones eléctricas en contacto con las tuberías de gas, y que éstas estén debidamente protegidas cuando atraviesan falsos techos, cámaras o altillos.
En cualquier caso, en la habitación que contenga la caldera u otros aparatos que funcionan con gas, deberá existir una ventilación continua asegurada por la colocación de rejillas comunicadas con el exterior, que deben estar siempre libres de objetos que obstaculicen la entrada y evacuación del aire.
Si los radiadores disponen de purgadores individuales, hay que eliminar semestralmente el aire de los mismos. Si existe un aireador general, en la caldera o en el extremo del circuito, deberá realizarse esta operación de purgado anualmente.
Mantener la instalación del gas en perfecto estado de funcionamiento es una obligación legal del propietario de la vivienda, y constituye una garantía imprescindible para la seguridad de los propios usuarios y de los restantes vecinos del inmueble. Conviene saber además que si la instalación de calefacción es central para todo el edificio está prohibido realizar modificaciones en la instalación de cada vivienda sin permiso previo de la comunidad de propietarios.

Gas propano y butano.
En las casas antiguas, así como en numerosas viviendas rurales, o en las utilizadas como segunda residencia, es frecuente sin embargo el uso de bombonas de butano o de propano, o de estos mismos gases almacenados en depósitos superficiales o enterrados.
Como primera norma, las bombonas deben quedar alejadas de los depósitos, de motores eléctricos o de explosión, galerías de servicio o colectores de saneamiento.
El uso de instalaciones con gas butano o propano requiere, además, adoptar algunas precauciones, especialmente cuando debe manipularse el acoplamiento del regulador de la conexión a las botellas, o cuando están agotadas y deben ser sustituidas.

Conviene saber...

La habitación que contenga la caldera u otros aparatos que funcionen con gas deberá contar con ventilación a través de rejillas.

No deben existir instalaciones o conducciones eléctricas en contacto con las tuberías de gas, y éstas deben estar protegidas cuando atraviesan falsos techos, cámaras o altillos.

No está permitida la instalación de aparatos de gas en cuartos de baño, aseos o dormitorios.

Los radiadores deben purgarse semestralmente.

Las bombonas deben quedar alejadas de los depósitos de motores eléctricos o de explosión, galerías de servicio o colectores de saneamiento.

La bombona debe guardar unas mínimas distancias de seguridad: un metro y medio de cualquier otro combustible sólido o líquido, medio metro de enchufes e interruptores de luz y 25 centímetros de cualquier posible conductor eléctrico.

El uso del butano o propano está desaconsejado en habitaciones que tengan menos de 8 metros cuadrados de superficie, o en estancias interiores que no tengan ventanas.

Además de las medidas elementales como verificar que la bombona tiene colocada su junta de caucho y no manipular estos mecanismos en la proximidad de focos de calor, llama o elementos que puedan producir chispas, como interruptores o aparatos de iluminación, deben adoptarse criterios para su mantenimiento en condiciones de seguridad.
Las bombonas deben estar siempre en posición vertical. Los locales donde se almacena el gas estarán permanentemente ventilados, y las habitaciones donde se encuentran los aparatos deben poseer ventilación suficiente.
En los aparatos y equipos de gas, el color de la llama ayuda a detectar el correcto estado de la instalación. La llama viva de color azulado indica buena combustión, y por tanto, seguridad, economía y limpieza. Una llama oscilante, o de color amarillento o anaranjado, denota una combustión incorrecta que puede ser peligrosa por existir una incompleta combustión del gas o acumulación de suciedad en los circuitos.
Es preciso comprobar especialmente el buen estado de las conducciones flexibles, que llevan impresa una fecha de caducidad, que nunca debe ser rebasada, y que, como máximo, debe ser renovada cada cuatro años.
La bombona debe guardar unas mínimas distancias de seguridad respecto de otros elementos: un metro y medio de cualquier otro combustible sólido o líquido, medio metro de interruptores de luz y 25 centímetros de cualquier otro conductor eléctrico. Además, está desaconsejado su uso en habitaciones que tengan menos de 8 metros cuadrados de superficie, o estancias interiores sin ventanas o huecos de ventilación.

Extracción de humos.
En cualquier caso, debe existir siempre un sistema de evacuación de humos y gases, diferente según el tipo de combustible empleado y según la antigüedad del inmueble.
En el mundo rural, y también en construcciones muy antiguas, la evacuación se efectúa a través de un conducto vertical e individual para cada aparato productor de gases, lo que genera esas chimeneas de gran dimensión, o de múltiples bocas, que coronan muchos edificios de los cascos históricos de nuestras ciudades.
El sistema actual concentra en una sola conducción ascendente, las diferentes conexiones de los aparatos productores en cada planta del edificio.
Los conductos de extracción de humos y gases deben estar empotrados, careciendo de aperturas o rejillas en cualquier planta o habitación. La conexión desde los diferentes aparatos -básicamente calentadores de agua, calderas de calefacción y campanas de cocina- debe realizarse mediante conductos impermeables. Por ello, las tuberías que se colocan en la parte superior de estos aparatos pueden ser metálicas y esmaltadas o de tuberías flexibles con anillos helicoidales.
Por su parte, las juntas deben ser siempre estancas, para evitar la fuga de gases que pueden intoxicar a los residentes en la casa.
Hay que tener en cuenta que si en un edificio se sustituye algún aparato, se aumenta su número o se modifica su

potencia, deberá revisarse el estudio técnico de la red, para evitar de esta forma explosiones en el interior de los conductos, así como un incorrecto funcionamiento del sistema que pueda reintroducir en la vivienda los gases tóxicos que los conductos deben eliminar.

Artículo publicado el viernes, 21/01/2005.

INVERNADEROS Y TERRAZAS, ESPACIOS DE LA CASA QUE SIRVEN PARA GANAR UN AMBIENTE.

Pueden convertirse en espacio de trabajo o en cuarto de juego para niños.

Una vez cumplidos los requisitos legales para realizar el cerramiento, se deben elegir correctamente los materiales.

Los invernaderos han cambiado al ritmo de las necesidades de las sociedades modernas. Algunos aficionados a las plantas deciden disfrutar de estos espacios.

MADRID. Hoy nos encontramos con que los invernaderos en numerosos lugares públicos se están rehabilitando y construcciones de siglos pasados se utilizan para este fin. Además, los invernaderos tienen el conocido efecto de su mismo nombre que potencia la luz y el calor del sol y proporciona un microclima ideal para cualquier tipo de uso.
Así, Aumentan por todas partes los invernaderos en centros comerciales y de convenciones, al igual que en pabellones de cristal, edificios de oficinas, aeropuertos o estaciones de ferrocarril.

La estación de Atocha.

Un ejemplo claro en este sentido es el de la estación de Atocha de Madrid, cuyos andenes en el viejo edificio, construido en 1892 según el proyecto de Alberto Palacios, han integrado un invernadero como espacio de ocio y espera recreando un microclima tropical en el que conviven viajeros y visitantes con especies vegetales y animales de otras latitudes.
Del diseño de la estación de Atocha del ingeniero Alberto Palacios a las nuevas utilidades y aspectos que ofrece en la actualidad el proyecto de Rafael Moneo median cambios coperniquianos.

¿En cualquier espacio?.

En lo más cercano, el destino doméstico que reciben los invernaderos varía según los gustos y las necesidades de cada familia. Pueden convertirse en un comedor, un lugar de trabajo o en el cuarto de juegos para los más pequeños.
Cuando se trata de viviendas en pisos, los cerramientos de balcones o terrazas son la solución idónea para ampliar o ganar un ambiente. Antes de hacer nada al respecto hay que informarse de los requisitos legales que se deben cumplir, como son las normativas municipales, que en numerosos casos prohíben cerrar estos espacios, y consultar también los estatutos de las comunidades de propietarios. Una vez cumplimentados estos requisitos, y en caso de que sea posible realizar el cerramiento, debemos elegir correctamente los materiales a utilizar. Estos generalmente son el aluminio, acero inoxidable y vidrio. Con los elementos metálicos se formará la estructura que sustentará los amplios paños de vidrio por los que entrará la luz.
Otra cuestión a considerar es la apariencia que deseamos darle al nuevo espacio, dependiendo de las condiciones de la vivienda, en altura o individual. En este último caso, es decir si se trata de ejecutar un invernadero en el jardín de una vivienda unifamiliar las combinaciones de las formas son infinitas y pueden instalarse unidos a la casa para prolongar o agregar ambientes, o bien construirse aislados, en medio del jardín. Llevan aperturas laterales para generar corrientes de aire, y en muchos casos se complementan con adornos en hierro forjado o se les colocan vidrios coloreados. El aluminio apenas se utiliza, por su débil consistencia y la dificultad de soldadura.
Pensando en los jardines, los factores climáticos y estacionales repercuten, además en el tipo de plantas a usar, en la orientación de las estructuras del jardín y el tipo de madera a emplear, especialmente en aquellas estructuras empleadas para resguardo, como pérgolas, o sombrillas, que pueden ser parte sustancial de los invernaderos.

Hay que saber...

En edificios en altura, las terrazas, balcones y miradores sólo pueden cerrarse si la normativa municipal lo autoriza.

Los estatutos de las comunidades de propietarios pueden prohibir realizar este tipo de cerramientos.

Cumplidos los requisitos legales, hay que definir el uso que se dará al nuevo espacio y elegir los materiales a utilizar.

El llamado efecto invernadero en alguna estancia de la casa puede ofrecer efectos positivos ante algunas patologías respiratorias.

En cerramientos de invernaderos de jardines exteriores el aluminio no es aconsejable a diferencia de lo que ocurre en viviendas en altura.

Para evitar ruidos en este tipo de cerramientos se debe tener en cuenta el uso de perfiles especiales y vidrios con cámara de aire.

Pueden convertirse los invernaderos en comedor, lugar de trabajo o en cuarto de juegos para los más pequeños.

Cuidado con las estructuras.

La madera utilizada en exteriores o en el interior de invernaderos debe ser resistente al deterioro producido por los factores climáticos y al ataque de hongos e insectos. Hay que tener presente que esas estructuras soportan de manera continua altas humedades, se mojan frecuentemente y se

pudren. Por lo tanto, es importante una cuidadosa selección del material y evaluar su mantenimiento a largo plazo.
Un diseño apropiado y el análisis cuidadoso de los detalles constructivos permiten prolongar la vida útil de las estructuras de madera en el invernadero del jardín. Evitar el contacto directo de la madera con el suelo, emplear tornillos, escuadras y clavos galvanizados, combinar materiales diferentes o cualquier otra alternativa adecuada a cada situación dará lugar a un producto final de buena calidad.

Acertar con los materiales.
Bien diferente es cerrar un balcón o terraza en edificios de altura para ganar espacio al interior de la casa. En este caso, una vez definido el uso que se le dará al nuevo ambiente, se debe también elegir el tipo de cerramiento.
En este tipo de obras, invernaderos en domicilios en altura, y a diferencia de lo descrito con referencia a las estructuras de jardín, sí cabe el uso del aluminio. Es ligero, hermético, no deja pasar agua ni viento, y, como normalmente está lacado o anodinado, no necesita mantenimiento.
Además, su instalación es sencilla y rápida. Para evitar ruidos en este tipo de cerramientos se debe tener en cuenta el uso de perfiles especiales y vidrios con cámara de aire y rotura de puente térmico. Además de aislar del ruido, lo hacen del frío y del calor, y son más resistentes que un vidrio sencillo.
Si la casa forma parte de una comunidad en altura, uno de los espacios más recurrentes para su conversión en invernadero es la terraza o los pequeños miradores, siempre que ofrezcan espacio suficiente.
En el caso de que estén situados en el último piso de un edificio se puede cubrir con un techo de chapa lacada, plástico o vidrio. Y en los balcones que dan al sur o al oeste, que son más calurosos, no debe olvidarse una buena ventilación.
Las plantas, cuidadosamente elegidas según la zona geográfica y las condiciones climáticas, transformarán finalmente una terraza, un balcón o un mirador en un invernadero en casa.

Artículo publicado el viernes, 28/01/2005.

LOS SISTEMAS DE EXTRACCION Y VENTILACION DEBEN REVISARSE PERIODICAMENTE.

En caso de reformas hay que realizar un estudio para comprobar su validez.

Los sistemas de ventilación y extracción de humos y gases garantizan el confort y la seguridad de los usuarios, por lo que su mantenimiento resulta imprescindible.

La extracción de humos es importante que se haga en hogares y oficinas.

La extracción de humos y gases en las cocinas y los hornos se realiza a través de las campanas extractoras.

Existen cuatro tipologías clásicas de instalaciones para la ventilación de los espacios cerrados.

MADRID. Las viviendas necesitan estar correctamente ventiladas para mantener las condiciones de higiene, habitabilidad y calidad de vida. Pero También deben estarlo con el fin de garantizar la seguridad de los ocupantes mediante la extracción de humos y gases –que podrían resultar nocivos para la salud de las personas- en aquellos equipos o sistemas que los producen.
Con independencia de la ventilación natural que proporciona la apertura de ventanas y balcones, los baños y aseos deben disponer de sistemas de renovación de aire, los denominados shunt de ventilación. En los espacios destinados a las calderas, la extracción de humos y gases se realiza mediante los colectores de que disponen, y en cocinas y hornos, a través de las campanas extractoras. Además, en el caso de contar la estancia con instalación de gas o de que se produzca la combustión de otros compuestos, deberán disponerse las correspondientes rejillas de ventilación y renovación de aire en las paredes exteriores, rejillas que no deben quedar ocultas en ningún caso con muebles o electrodomésticos.

Obligatorias.
Las instalaciones de ventilación y extracción son obligatorias desde hace varias décadas, pero ha de tenerse en cuenta que están dimensionadas para el uso específico que tenían las habitaciones en el momento de su construcción. Por ello, si se efectúan reformas en estas estancias, si se sustituye los aparatos y equipos o se modifica su potencia o el tipo de combustible, debe realizarse un nuevo estudio técnico que compruebe si los sistemas de ventilación y extracción de humos y gases siguen siendo válidos o deben modificarse.
Los «shunt» de ventilación son conductos que unen la estancia cuyo aire debe ser renovado con la cubierta del edificio, de forma que obligue al aire a ascender por la diferencia de presión entre el interior de la vivienda y la atmósfera exterior. Esta solución actúa automáticamente de forma natural, por lo que está desaconsejado incorporar a la instalación cualquier tipo de extractores de ventilación forzada.
En las habitaciones húmedas se disponen rejillas, generalmente colocadas en techos o falsos techos, que deben estar libres de obstáculos y limpiarse cada tres meses, aspirando de el interior de la habitación para evitar la acumulación de suciedad en la parte inferior del conducto, lo que anularía los beneficiosos efectos del sistema.

Es muy importante tener en cuenta que el «shunt» solo debe trasladar el aire interior y nunca deben conectarse a estas conducciones la salida de humos de otros aparatos, que deben tener su tratamiento específico. En estos casos, las rejillas se disponen en los cerramientos de forma directa, sin conducto exterior, y resulta fundamental dejar siempre libre el espacio junto a la rejilla, de forma que no se obstruya ni obstaculice el paso del aire. Solo así se garantizará la extracción de gases en caso de una mala combustión o de fallos en la instalación.

Los conductos de extracción de gases de campanas o calderas deben ser estancos, y sobresalir en el exterior unas dimensiones mínimas para cada tipo de conducción. Además, la normativa técnica, las ordenanzas municipales o las normas de instalación de cada compañía suministradora establecen algunos requisitos adicionales, siendo básicos los que marcan las distancias mínimas que el extremo del conducto debe guardar respecto de otras ventanas o terrazas del propio edificio o de los colindantes.

Para garantizar la estanqueidad de los conductos de extracción de humos y gases deben revisarse y limpiarse, reparando cualquier anomalía de forma inmediata.

Si es importante la ventilación y la extracción de humos y gases en las viviendas, no lo es menos en los lugares en los que se pasa gran parte del día: los centros de trabajo. Este es todavía uno de los capítulos más olvidados en muchos proyectos. El efecto directo, constante y a largo plazo que tiene una correcta ventilación de los puestos de trabajo sobre la productividad y confort del operario debe ser tenido en cuenta a la hora de diseñar la sede de un proceso productivo o una nave industrial.

Hay que saber...

Los conductos de extracción de gases de campanas o calderas deben ser estancos y sobresalir en el exterior unas dimensiones mínimas.

Los baños y aseos que no tengan ventanas al exterior deben disponer de sistemas de renovación de aire, los denominados shunt de ventilación.

Las cocinas con instalación de gas deben contar con las correspondientes rejillas de ventilación y renovación de aire, que no se pueden ocultar con muebles.

Para garantizar la estanqueidad de los conductos de extracción deben revisarse y limpiarse, reparando cualquier anomalía de forma inmediata.

La normativa técnica, las ordenanzas municipales o las normas de cada compañía suministradora establecen algunos requisitos adicionales a la legislación vigente.

Existen unas distancias mínimas que el extremo del conducto debe guardar respecto a otras ventanas o terrazas del propio edificio o de los colindantes.

Productividad.

Las referencias sobre estudios que ponen de relieve la estrecha relación entre correcta ventilación y productividad son numerosas. Mayor tasa de fallos, más accidentes laborales, absentismo, enfermedades respiratorias, síndrome del edificio enfermo o estrés, son buenos ejemplos de un lastre que puede nacer de una falta de previsión en la fase de diseño.

Es por ello importante poder hablar con propiedad de la necesidad de realizar auditorias ambientales en los centros de trabajo.

En el caso de nuevos proyectos es obligada la cooperación de los profesionales de la ventilación con el arquitecto técnico cuando el edificio está todavía en planos. Es importante concienciar a la propiedad en ese momento del diseño de los efectos sobre el confort y la productividad que tendrá una postura conservadora sobre la instalación de ventilación-climatización. El diseño del proyecto debe estar de acuerdo con una lista de requerimientos adicionales, referidos al ruido de la instalación, entrada de partículas, consumo energético, mantenimiento, versatilidad, extracción de humos en caso de incendio, ventilación natural y diseño.

Una vez realizada la auditoria del espacio a ventilar se ofrecen cuatro tipologías clásicas de instalaciones. Estas son aireación natural, ventilación por depresión, ventilación por sobrepresión y climatización industrial.

Los medios y conocimientos suficientes para asegurar dicha auditoria deben recaer sobre verdaderos profesionales, con medios suficientes para poder dar soluciones a medida y no recetas caseras, como muchas veces se hace de manera indiscriminada.

En resumen, el profesional deberá velar por una solución de ventilación-climatización ajustada a las necesidades del problema y afinar en sus implicaciones económicas, sin olvidar las mejoras reportadas y la armonización de la inversión, en base a un aumento de la productividad y mejora de las condiciones de trabajo.

Artículo publicado el viernes, 04/02/2005.

LOS GARAJES DEBEN CUMPLIR LOS REQUISITOS MINIMOS DE SUPERFICIE, ACCESIBILIDAD Y SEGURIDAD.

Los técnicos señalan que el tamaño mínimo debería ser de 2,30 x 4,60 metros.

Como todo aquello que resulta importante, y siguiendo el ritmo de la propia vivienda, el precio de los garajes se ha disparado en la última década.

Una buena plaza de garaje ha sido siempre una inversión a la medida de muchos bolsillos y de una rentabilidad considerable.

Los garajes de grandes dimensiones deben contar con detectores de CO_2.

El aparcamiento contará con bocas de incendio y sistemas de detección de incendios.

El pavimento de los garajes tiene que presentar una resistencia y una adherencia adecuadas a las cargas.

MADRID. La mitad de las promociones de viviendas nuevas ofrece la posibilidad de adquirir de manera opcional y como valor añadido una plaza de garaje, que se ha convertido con asiduidad en elemento indispensable para nuestra comodidad. Y es que no en vano, ser poseedor o arrendatario de una o varias plazas para el automóvil reduce el tiempo empleado para estacionar en las cercanías de nuestro domicilio, y reduce la densidad de tráfico, mejorando la calidad medioambiental en las ciudades.

Una buena plaza de garaje, en cualquier ciudad de tamaño considerable y en casi cualquier barrio, fue siempre una inversión a la medida de bastantes bolsillos y de una rentabilidad considerable. Eran tiempos de grandes locales comerciales reconvertidos, de garajes oscuros y puertas que tenían que abrirse llave en mano con el usuario bajando de su automóvil. En la actualidad, sumando las condiciones del espacio y su comodidad, una plaza es un lujo razonable en muchos barrios de ciudades como Madrid y Barcelona. La realidad de las condiciones del mercado inmobiliario y del tráfico en la mayoría de las capitales españolas han provocado que los precios de las plazas de garaje, que bajaron a comienzos de los noventa, hayan crecido a ritmos muy superiores a los de la inflación.

De momento, el usuario que desee una plaza de aparcamiento en una vivienda nueva tiene que pagar una media cercana a los trece mil euros. Los precios son altos en aquellas zonas en las que se convierten en un bien escaso, como en los barrios antiguos de las ciudades, pero el problema es más grave aún en el centro de las grandes capitales. Barcelona es la ciudad más cara para comprar un lugar para estacionar el coche. Las Palmas, Valladolid, Madrid y Palma de Mallorca, por este orden, se acercan también a la capital catalana. Por encima de la media se sitúan los precios existentes en las capitales vascas. Con precios más asequibles podemos consignar las ciudades de Albacete, Alicante y Murcia, donde aún es posible encontrar una plaza de garaje por muy pomo más de doce mil euros, aunque los más afortunados continúan siendo los usuarios de los garajes de nuevas promociones en las provincias de A Coruña o de Sevilla, donde los precios apenas superan los ocho mil euros.

Garajes en forma.

Al margen de los precios o su finalidad, cuando se habla de los garajes también conviene hablar de otros aspectos como su tamaño y accesibilidad, cuestiones importantes que determinan su status y que deben considerarse oportunamente a la hora de comprar o alquilar una plaza de aparcamiento.

En este sentido, los técnicos de la edificación consideran que la superficie mínima que debe ofrecer una plaza de garaje debería ser de 2,30 metros de ancho por 4,60 de largo, aún cuando muchas Ordenanzas municipales admiten unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros. Además ha de considerarse una anchura mínima de 3 metros en los viales, que conviene aumentar a 5 metros si el aparcamiento es en batería, ya que un aparcamiento con menores dimensiones causará no pocas molestias a la hora de estacionar. Además, la ubicación de la plaza es importante, debiendo tenerse en cuenta la facilidad de maniobra en función de las zonas comunes del vial, los radios de giro y la distribución de pilares, que no deberían reducir más del 10% la anchura mínima de la embocadura. También debemos considerar la facilidad de maniobra en el acceso directo desde el exterior, que debe disponer de una plataforma horizontal de al menos 5 metros de longitud, así como las características del propio acceso, condicionado por la existencia de rampas pronunciadas o giros con radios de giro mínimos.

En cuanto a las condiciones de seguridad y salubridad, es obvio que cada garaje necesita luz suficiente y, en caso de permanecer soterrado, un mantenimiento oportuno a cargo de la propiedad. Deben disponer de una correcta ventilación, natural o forzada, y un sistema de evacuación de gases y humos, que en el caso de grandes superficies deben contar además con instalación de detectores de CO_2 que pudieran accionar automáticamente los ventiladores. Siempre deben existir extintores y otros sistemas de protección frente al fuego, además de la protección de bajantes y tuberías del sistema general de desagüe de los inmuebles donde se encuentran.

En relación con la seguridad frente al fuego, el último borrador provisional del Código Técnico de la Edificación incluye la necesidad de que se instale un sistema de control del humo producido en caso de incendio, de forma que permita garantizar la evacuación de los ocupantes de los aparcamientos en condiciones de seguridad.

Hay que saber...

Tamaño y accesibilidad son cuestiones que deben considerarse oportunamente a la hora de comprar o alquilar una plaza de aparcamiento.

La ubicación es importante, debiendo tenerse en cuenta la facilidad de maniobra en función de las zonas comunes de vial, los radios de giro y la distribución de pilares.

Las condiciones de luminosidad y salubridad del espacio en garajes subterráneos, junto a los sistemas de evacuación de gases y detección de fuego, son imprescindibles.

El pavimento de los garajes tiene que presentar una resistencia adecuada a las cargas, así como una adherencia adecuada del vehículo aún en caso de humedad.

Además cuando la superficie construida supere los quinientos metros cuadradazos, el aparcamiento contará con bocas de incendio y sistema de detección de incendios, y cuando supere los mil metros cuadrados habrá que disponer hidrantes exteriores. Por otra parte, en caso de superar las tres alturas bajo rasante, e independientemente de su superficie, contará también con columna seca para asegurar en todas las plantas la disponibilidad del suficiente caudal de agua que facilite la extinción por los servicios de bomberos.
Los recorridos de evacuación deben discurrir por las calles de circunvalación de vehículos, sin atravesar ninguna plaza de aparcamiento, o bien por itinerarios peatonales protegidos frente a la invasión de vehículos.
No es lo mismo una plaza subterránea que otra semicubierta o totalmente descubierta, existiendo numerosos ejemplos en la realidad cotidiana. Las tres posibilidades tienen ventajas y desventajas y serán nuestras pretensiones y el poder adquisitivo las condiciones que determinen una decisión final. Cuando se requiere el aparcamiento para uso directo, una plaza subterránea protege más y mejor el coche frente a las inclemencias del tiempo e incluso frente a los intrusos, mientras que, por el contrario y generalmente, pierde enteros en accesibilidad.

Ojo a los detalles.
En plazas subterráneas surgen alteraciones por acción del medio en el que se encuentra el garaje. Con cierta frecuencia se producen lesiones causadas por la humedad, que si bien pueden no constituir un peligro estructural, sí que pueden ocasionar pequeñas molestias no sólo estéticas. La causa puede residir en la existencia de agua en las capas profundas del terreno y la sobrepresión que ejerce en las juntas de los muros de hormigón. En ese caso, cuando la humedad se produzca por ascensión a través del muro debe ser un técnico quien determine la solución más eficaz. Si el muro afectado no fuera de hormigón, una buena solución puede consistir en realizar una barrera química con la introducción de resinas desde la base, que al solidificar en el interior crean una frontera horizontal que impedirá que el agua que ascienda por el interior de las paredes pueda superarla.
En lo referente al pavimento, las condiciones necesarias para un adecuado rodamiento de los vehículos son, además de la anchura y el trazado horizontal y vertical, que el suelo presente una resistencia adecuada a las cargas que evite fallas y agrietamientos, así como una adherencia adecuada entre el vehículo y el pavimento, aún en condiciones húmedas.
El pavimento deberá estar diseñado y ejecutado para resistir las cargas producidas por el tráfico y los efectos derivados de las condiciones ambientales y la humedad. Entre los distintos tipos de pavimentos, el de hormigón suele ser el más utilizado. Su superficie puede estar pulida, impresa, e incluso coloreada, y en función de su composición tendrá una diferente resistencia mecánica, química, a la abrasión y al desgaste.
También se utilizan otros materiales más flexibles para ejecutar los pavimentos; un ejemplo es el caucho, cuya superficie suele tener un acabado en relieve para evitar deslizamientos en caso de que el suelo esté mojado. Su construcción resulta más económica, pero tiene la desventaja de requerir un mantenimiento constante para cumplir con su vida útil.

Artículo publicado el viernes, 18/02/2005.

COMPROBAR LA MEMORIA DE CALIDADES Y PEDIR AYUDA A UN EXPERTO GARANTIZAN LA COMPRA DE UNA VIVIENDA.

Es conveniente cerciorarse del estado legal y administrativo de la finca y también del piso.

A la hora de adquirir una vivienda lo importante es asegurar la mayor duración, unas buenas condiciones de seguridad, la habitabilidad y una buena funcionalidad.

Cuando se compra una vivienda de segunda mano resulta muy pertinente averiguar cuál es el estado de conservación.

Es esencial conocer las características técnicas de los materiales, sistemas constructivos e instalaciones.

Resulta fundamental averiguar los impedimentos que existen ante la posibilidad de realizar futuras mejoras.

Las fachadas y los elementos volados no deben presentar defectos superficiales, ni rotura de las piezas de aplacado.

MADRID. Ya sea de nueva construcción o de segunda mano, la recomendación es la misma: cerciorarnos del estado legal y administrativo de la finca y, por supuesto, de la calidad y garantías de la vivienda que vamos a adquirir.
Podemos conocer aspectos relativos a la titularidad, la existencia de cargas y gravámenes, la superficie construida, o la entidad que ha contratado el seguro decenal de daños estructurales acudiendo a los servicios del Registro de la Propiedad, mientras que en el catastro nos informarán de las características geométricas y lindes de la propiedad así como de su valoración catastral. En el Ayuntamiento obtendremos más información acerca de la situación urbanística de la finca y las normas legales que nos puedan afectar a la hora de realizar eventuales reformas o ampliaciones.
En aquellos municipios que tengan implantada la Inspección Técnica de Edificios, conviene verificar el resultado de la última revisión, si el edificio ha superado la edad mínima que establecen las Ordenanzas. Habitualmente varían entre 15 y 30 años de antigüedad para la primera inspección.

Ayudas para reformas.

Si se desean solicitar ayudas o subvenciones para la adquisición de una vivienda nueva, o para la reforma o rehabilitación de las ya construidas, es conveniente recabar información de los servicios técnicos municipales y en las oficinas de la administración autonómica, quienes tienen transferidas las competencias en materia de vivienda. Pero tan importante como todos estos extremos, es comprobar personalmente, o a través de asesoramiento especializado, la calidad real del inmueble, tanto en sus elementos comunes como en los privativos de cada vivienda. Es esencial conocer las características técnicas de los materiales, sistemas constructivos e instalaciones, las posibilidades de mejora, las operaciones de mantenimiento, e incluso el coste de explotación y conservación, con especial incidencia en los aspectos relativos al aislamiento térmico, el ahorro de energía y la protección frente al ruido.

Venta sobre planos.

Si optamos por la copra de vivienda nueva, es posible que realicemos la adquisición sin poder acceder a ver físicamente la vivienda terminada. Las altas tasas de demanda en el sector de la edificación residencial está propiciando que en muchas promociones las viviendas estén ya vendidas durante su fase de ejecución y, en muchos casos, incluso antes de iniciarse. Es el fenómeno de la «venta sobre planos» que cíclicamente se produce en función de las leyes del mercado, y que también tuvo una especial incidencia en la década de los sesenta, coincidiendo con los flujos migratorios del campo hacia los grandes núcleos urbanos.

Pisos-piloto y maquetas arquitectónicas abundan entre la información que ofrecen constructoras y promotoras. Pero ambas fórmulas no tienen un carácter contractual, por lo que resulta esencial obtener una relación de las características técnicas de los materiales, los sistemas y equipamientos, así como de las instalaciones previstas en el edificio.

Debiera ser la denominada «memoria de calidades», respecto de la que conviene adquirir una garantía fidedigna de los elementos constructivos y de los equipos, con especificaciones concretas, dado el escaso valor de las expresiones genéricas, y frecuentemente equívocas, como «de primera calidad», «de semi lujo» o «de primeras marcas» aplicados a pavimentos, instalaciones o elementos estructurales o de cubrición.

Para ello debemos cerciorarnos de que en la oferta y su correspondiente información están contenidas las características de los cerramientos, estructura, carpinterías metálicas o de madera, pavimentos y revestimientos interiores y exteriores, así como las dimensiones y forma de colocación de todos los elementos, de las instalaciones de electricidad e iluminación, saneamiento, calefacción y refrigeración, con indicación de marcas y modelos. También se deben definir adecuadamente las zonas y elementos comunes en portal, escalera, sótanos ascensores y cubierta, incluyendo las de protección contra incendios si son necesarias.

Documentación.

Esta documentación debería acompañar a los planos correspondientes de la vivienda adquirida que, además, deben ser acotados; es decir, deben figurar en ellos todas las dimensiones interiores de cada estancia, indicando zonas dedicadas a las instalaciones comunes para suministro de agua, electricidad, servicios de telecomunicaciones y red de evacuación.

Así el comprador tendrá mayor garantía de que la vivienda que disfrutará un día coincide con la que está adquiriendo. A estos efectos, cabe recordar que la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), establece que los propietarios de viviendas construidas a partir de la entrada en vigor de la Ley, generalmente las terminadas a partir de finales del año 2001, deben recibir el llamado «Libro del Edificio» que contiene todos los documentos señalados anteriormente, además de una copia del proyecto y de las modificaciones incorporadas durante la ejecución de la obra, la relación de empresas y agentes que han intervenido en su construcción, y el resultado del control de calidad realizado.

Correcta conservación.

A la hora de comprar una vivienda de segunda mano resulta muy pertinente averiguar cuál es su estado de conservación, y, si vivimos en comunidad, también del edificio en cuestión. Lo mejor es visitar previamente la casa, para detectar las posibles anomalías y estar seguros de lo correcto de nuestra elección.

Hay que saber...

Conviene averiguar el estado legal y administrativo de la finca, los gastos que afrontaremos así como las cargas y gravámenes que pesan sobre la vivienda.

Podemos recibir subvenciones y ayudas de las distintas administraciones.

Averiguar qué impedimentos tendrán las futuras mejoras que podamos afrontar en nuestro inmueble.

No deslumbrarnos ante detalles poco clarificadores ni ante frases vagas como «de primera calidad» en la llamada «memoria de calidades».

Exigir todos los detalles técnicos y constructivos que ha de contener el llamado «Libro del edificio».

En viviendas de segunda mano, tendremos que hacer un reconocimiento exhaustivo des estado de la vivienda y del edificio. Podemos acudir al consejo de expertos.

Indicios y pistas.

Son muchos los indicios y pistas que ofrece una construcción. Las grietas o las pequeñas fisuras, permiten deducir si existen problemas de dilatación en los paños de fábrica, agotamiento de materiales, o lesiones en la estructura o en la cimentación del edificio, cuál es su importancia y la evolución previsible de las lesiones.

Las humedades pueden estar causadas por un mal diseño o ejecución de la impermeabilización, por filtraciones de agua, ascenso por capilaridad de la humedad del subsuelo, o ser debidas a la condensación en el interior de la vivienda.

En ocasiones tienen una compleja solución, especialmente en el caso de las humedades de capilaridad. Las instalaciones eléctricas antiguas, con escasez de circuitos o ausencia de toma de tierra, evidencian falta de seguridad y mayor riesgo de accidentes.

Por último, los síntomas de oxidación advierten de problemas en los elementos metálicos de las estructuras de acero o de hormigón, en los cerramientos metálicos o en las instalaciones.
Observando el estado de conservación de la fachada, patios y cubierta, puede preverse si la comunidad de propietarios deberá realizar obras de rehabilitación a corto plazo; lo que supondrá gastos para todos los vecinos. Las fachadas y los elementos volados no deben presentar defectos superficiales, desprendimientos de los recubrimientos, ni roturas de las piezas de aplacado, debiendo valorarse la facilidad que ofrecen para realizar operaciones de limpieza y mantenimiento.
La cubierta debe ser inspeccionada cuidadosamente, especialmente el material del solado y el comportamiento de la impermeabilización y el aislamiento en las cubiertas planas de cierta antigüedad.
Respecto al interior de la casa, no hay que dejarse llevar por el aspecto externo, los acabados, la pintura, las puertas y picaportes, o los mecanismos y apliques, sino fijarse en cuestiones mucho más importantes. Los techos y suelos deben estar perfectamente planos y las paredes aplomadas.
El rodapié no ha de presentar holguras respecto al suelo en ningún punto, mientras que los elementos metálicos no deben mostrar manchas de óxido ni abultamientos que denotan oxidaciones antiguas no reparadas.

Revisar el funcionamiento.
Es muy importante revisar el funcionamiento de los mecanismos y de las instalaciones, y comprobar la inexistencia de manchas de humedad. Para ello es conveniente inspeccionar la parte superior de las ventanas o los rincones, que informan sobre las humedades por condensación o por filtración, causadas por rotura de la instalación de suministro de agua o de desagüe.
En las zonas comunes, el portal y las plantas baja, las posibles manchas en la zona inferior de las paredes, o los cambios de color en el pavimento pueden indicar el ascenso de humedad desde el terreno.
Con todos estos detalles podremos asegurarnos de adquirir calidad y confort; pero si resulta difícil hacer estas comprobaciones y resolver los problemas de información por nuestra cuenta, podemos acudir a los Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, para que un técnico titulado inspeccione y verifique las condiciones de seguridad y habitabilidad de la que previsiblemente pueda ser nuestra futura vivienda.

OFERTAS de TRABAJO

DYATEC.

Precisamos la contratación de becario Aparejador para ayudante de obra, que resida en la provincia de Toledo y especializado en edificación residencial. La obra está ubicada en Chozas de Canales (Toledo). Los C.V. pueden enviarlos al fax 91-817 60 70. Persona de contacto Miguel Angel Valderrey, telef.: 658-82 02 94.

RAIMUNDO FLORES MARTINEZ.

Necesito colaboración por parte de un Arquitecto Técnico en el Estudio de Arquitectura del cual soy Gerente. La labor a desempeñar por parte de la persona que estoy solicitando, sería la de apoyar al estudio en el tema de las mediciones de los proyectos (principalmente viviendas unifamiliares) y llevar las Direcciones de Obra de los proyectos que sean ejecutados en el estudio, además de ayudar al Arquitecto en el tema de cálculos de estructura, instalaciones, etc. Los interesados pueden llamar al 925-172031 o 651-450191.

CAVEGA, S.A.

Se requiere Jefe de Obra entre 28 y 35 años y con 5 a 7 años de experiencia. Asimismo Ayudante de Obra entre 25 y 30 años con experiencia de 2 a 3 años. Lugar de trabajo la Comunidad de Madrid. Persona de contacto Carlos Jiménez, Teléfono 91-386.13.00 y 91-386.13.23.

Y28 ALBATERRA, S.L.

Empresa Promotora, necesita los servicios de un aparejador para dirección facultativa y control de

obras en la provincia de Toledo. Interesados ponerse en contacto en el teléfono 91-411.53.18.

SANCHEZ Y COTO ARQUITECTOS, S.L.

Necesitamos incorporar a la Empresa un Aparejador con experiencia profesional en Obra y en la redacción de Proyectos. Puesto de trabajo en la provincia de Madrid. Interesados enviar C.V. al fax 91-814.98.02, o llamar al teléfono 91-814.12.87. Preguntar por la Srta. Eva o Srta. Lourdes.

MIBERBA ALCAZAR, S.L.

Empresa ubicada en Alcázar de San Juan, tiene implantación regional y comunidades autónomas limítrofes, dedicada a la Construcción, Instalación Eléctrica, Carpintería de Madera y Rotulación. Tenemos la intención de incluir en plantilla un Arquitecto Técnico. Todos los interesados pueden enviar C.V. al fax 926-540 806.

ATISAE, S.A.E.

Necesitamos un Arquitecto Técnico para desarrollar las actividades de organismo de control técnico en la edificación, con o sin experiencia, imprescindible persona dinámica, motivada con ganas de aprender y buen trato con los clientes. Se requiere carnet de conducir y conocimientos de la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE). Interesados pueden enviar C.V. a: ATISAE – Trv. Bachilleres, 2 A – 45003 TOLEDO.

ALATEC, S.A.

Nuestra Empresa de Ingenieros Consultores y Arquitectos, precisa un Arquitecto Técnico para trabajar en diversas obras en Toledo. Se requiere sea residente en Toledo o provincia y tenga capacidad de firma para obras. Se ofrece estabilidad laboral y posibilidad de desarrollo profesional. Interesados pueden remitir su C.V. a la dirección aisabel@alatec.es. Más información en el teléfono 91-366 59 59.

TABLON de ANUNCIOS

El Boletín Informativo, en esta sección, **los colegiados** pueden insertar sus anuncios, con la limitación de un máximo de 50 palabras para cada uno, y con la única condición de que hagan constar su nombre y número de colegiado. Los anuncios deben dirigirse al fax: 925-285173 o bien por correo electrónico a la dirección « administración@coaattoledo.org »

JUNIO 2005

Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo
		1 ELECCIONES 2005	2 CAMPEONATO COLEGIAL	3 - MISA - CENA DE HERMANDAD	4	**5**
6 ENTREGA PREMIOS	7	8	9	10	11	**12**
13	14	15	16	17	18	**19**
20	21	22	23	24	25	**26**
27	28	29	30			

JULIO 2005

Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo
				1	2	**3**
4	5	6	7	8	9	**10**
11	12	13	14	15	16	**17**
18	19	20	21	22	23	**24**
25	26	27	28	29	30	**31**