BOLETIN INFORMATIVO

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE TOLEDO.

AÑO VI. NÚMERO 60. JULIO - AGOSTO 2005 Depósito Legal 1.159/1999

SUMARIO

Asesoría Fiscal. (Pág. 2)
Sentencias. (Pág. 3)
Gabinete de Prensa. (Pág. 3)
Concursos. (Pág. 5)
Ofertas. (Pág. 7)
Consejo Regional. (Pág. 9)
Presentaciones y Cursos. (Pág. 11)
Junta de Gobierno. (Pág.12)
Consejo General. (Pág.12)
Ofertas de trabajo. (Pág.24)
Tablón de anuncios. (Pág.25)
Calendario. (Pág.26)

SENTENCIAS SOBRE SEGURIDAD Y SALUD LABORAL

Por su interés, comunicamos dos Sentencias absolutorias en materia de seguridad y salud laboral. Ambas resoluciones fundamentan su fallo en que el trabajador accidentado se puso voluntariamente en la situación de riesgo que provocó el resultado, lo que no puede reprocharse penalmente a los acusados, quienes cumplieron sus obligaciones legales suministrando medidas de seguridad a la obra y formando a los trabajadores sobre prevención de riesgos laborales.

(Pág. 3)

GABIENETE DE PRENSA Y COMUNICACION

La Inspección de Trabajo y Seguridad Social intensificará sus actuaciones para mejorar la seguridad y la salud en el trabajo y reducir los accidentes laborales, prestando especial atención al sector de la construcción, según informó el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Así, una de las prioridades del programa de la Inspección para este año será la de comprobar el estado de los almacenes e instalaciones al servicio de los trabajadores, incluyendo actuaciones relacionadas con riesgos propios del sector como las caídas de altura y el riesgo de sepultamiento, entre otros.

(Pág. 3)

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
Manuel Ignacio Molero Conde

COMISION DE TECNOLOGÍA Y FORMACION:
Presidente:
José Antonio de la Vega García
Secretario:
José Francisco Mijancos León
Vocales:

COMISION DE CULTURA:
Presidente:
José Antonio de la Vega García
Secretario:
Luis Moreno Santiago
Vocales:

COMISION DE DEONTOLOGIA:
Presidente:
José Antonio de la Vega García
Secretario:
Manuel Ignacio Molero Conde
Vocales:
José María Pinilla Blázquez
Mario García Escobar

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

ASESORIA FISCAL

Se recuerda que hasta el 20 de julio de 2005 procede presentar las declaraciones fiscales siguientes:

- Pago fraccionado correspondiente al segundo trimestre del año 2005. Modelo 130.

- Retenciones practicadas durante el segundo trimestre del año 2005 a las rentas de trabajo (empleados) y de actividades profesionales (cantidades satisfechas a otros profesionales con motivo del ejercicio de la actividad). Modelo 110.

- Impuesto sobre el Valor Añadido concerniente al segundo trimestre del año 2005. Modelo 300.

- Retenciones practicadas durante el segundo trimestre del año 2005 por ser arrendatario de oficinas o locales. Modelo 115.

IMPORTANTE

LAS OFICINAS COLEGIALES, PERMANECERAN CERRADAS POR PERIODO VACACIONAL, DEL 1 AL 15 DE AGOSTO, POR TANTO, EL ULTIMO DIA PARA ENTRADA Y REVISION DE PROYECTOS SERA EL 22 DE JULIO DE 2005.

SENTENCIAS

De la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Penal nº 1 de Reus (Tarragona), cabe destacar la siguiente consideración:

"Partiendo de la base de un deber de garante del arquitecto, de la arquitecto técnico y de los encargados a pie de obra de las mercantiles"XXX, S.L." u "XXX, S.L.", resulta contrario a los principios básicos del Derecho Penal extender dicha obligación hasta el punto de exigir de aquéllos que prevean las propias vulneraciones de las normas más elementales en materia de prevención de riesgos de obligado cumplimiento por los trabajadores, máxime en un caso como el que nos ocupa en el que el día de autos se produjo una modificación del plan de trabajo de su equipo decidida unilateralmente por el perjudicado, la cual no resulta probado que la consultase con (los acusados). Por consiguiente, no apreciándose una falta de diligencia penalmente reprochable a los acusados y constatándose una autopuesta relevante en peligro del trabajador sin verificarse la concurrencia de un nexo causal entre la conducta de los acusados y el resultado que lamentablemente se produjo, procede su libre absolución..."

De la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Penal nº 4 de Huelva, resaltamos el pronunciamiento que transcribimos a continuación:

"O, dicho en otras palabras: el trabajador efectuó su propia evaluación del riesgo inherente a la situación y decidió que éste no era tal que impusiera el uso de las medidas de seguridad a la sazón suministradas por la empresa. Decisión arriesgada, sin duda, cuyas lamentables consecuencias difícilmente pueden atribuirse a quien cumplía sus obligaciones legales suministrando las medidas de seguridad propias del caso y formando a los trabajadores a través de los cursos correspondientes sobre higiene y seguridad laboral, como por lo demás ha sido reconocido por la práctica totalidad de los intervinientes.

Difícilmente puede pretenderse, en tales condiciones y para concluir, que los acusados omitieran medida alguna de seguridad, como exige la integración objetiva del delito objeto de acusación..."

Contra ambas Sentencias, facilitadas respectivamente por los Colegios de Tarragona y Huelva, cabe recurso de apelación.

GABINETE DE PRENSA

NOTA DE PRENSA DEL MINISTERIO DE TRABAJO Y ASUNTOS SOCIALES.

Programa de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social.

Campaña específica en el sector de la construcción que incluye actuaciones para evitar el riesgo de sepultamiento.

Se presta una especial atención al estado de los almacenes e instalaciones al servicio de los trabajadores.

06 de junio de 2005. La Inspección de Trabajo y Seguridad Social está intensificando sus actuaciones para mejorar la seguridad y la salud en el trabajo y reducir los accidentes laborales. Por ello, en el Programa de la Inspección para este año, una de las prioridades es la campaña en el sector de la construcción, a través de la cual se presta una especial atención a comprobar el estado de los almacenes e instalaciones al servicio de los trabajadores.

Esta decisión fue acordada en el pleno de la Comisión Nacional de Seguridad y Salud en el Trabajo, celebrado el pasado 26 de enero, a raíz del accidente ocurrido en Burgos el día 13 del mismo mes, en el que murieron diez trabajadores. La campaña incluye actuaciones relacionadas con riesgos propios del sector, como las caídas de altura y el riesgo de sepultamiento, entre otros.

CAMPAÑAS POR COMUNIDADES AUTONOMAS.

Las campañas relacionadas con la seguridad en la construcción están presentes en todos los territorios.

En Andalucía, dado el índice de incidencia de los accidentes laborales del sector de la construcción y su topología, se mantiene en todas las provincias una actividad inspectora permanente, con dedicación de al menos la mitad de las actuaciones de Inspección, en la prevención de riesgos laborales. El número global de visitas previstas a empresas del sector es de 12.000.

Se desarrollará una campaña sobre riesgos específicos, que incluye otras anteriores, tales como las relativas a caídas de altura y equipos de trabajo que recoge además otros riesgos como el de sepultamiento.

El número de obras a inspeccionar será de 550 y el de visitas por obra de, al menos, 2, siendo el total de visitas programadas de 1100. Entre la primera visita y la segunda no mediará un tiempo superior a 6 semanas.

FALSOS AUTONOMOS.

En Aragón, donde está previsto realizar 1.300 actuaciones, se presta mayor atención a los falsos autónomos.

El número de visitas a centros de trabajo que se llevará a cabo en Asturias es de 1.250, con especial control a la organización preventiva empresarial y en la concurrencia de empresarios en el mismo centro.

El cumplimiento de la normativa preventiva será más intenso en Baleares, donde el objetivo es visitar 500 centros.

En Canarias están previstas 1.000 actuaciones con atención especial a estructuras, cerramientos y encofrados, movimientos de tierra, zanjas y riesgos eléctricos, entre otros.

El número de visitas en Cantabria será de 700 con el fin de controlar las obligaciones de gestión preventiva que han sido objeto de nueva regulación, como presencia de recursos preventivos y establecimiento de medios de coordinación y vigilancia entre las diversas empresas que intervienen en la obra (promotora, contratista y subcontratista).

En Castilla La Mancha el 40% de las visitas para controlar el cumplimiento de la normativa de seguridad y salud laboral se realizarán en el sector de la construcción, con insistencia en el cumplimiento de las medidas de coordinación entre diversas empresas, a los almacenes e instalaciones al servicio de los trabajadores, y a los trabajos de altura.

EL NUMERO DE VISITAS PROGRAMADAS SE ELEVA A 2.008.

El alto porcentaje de accidentes en el sector de la construcción en Castilla y León, en relación con el resto de sectores de actividad, han motivado el desarrollo de campañas específicas como el seguimiento de las

obras de infraestructuras del Tren de Alta Velocidad. Las actuaciones en esta comunidad se realizan en coordinación con las Unidades de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León, donde se calcula visitar alrededor de 5.000 centros de trabajo.

En Cataluña están previstas unas 6.000 actuaciones, y se incidirá en el control de trabajos en altura y de rehabilitación de fachadas y edificios.

1.000 actuaciones se desarrollan en Extremadura, con mayor incidencia en la prevención de riesgos de caída de altura.

El 50% de las visitas programadas en materia de prevención de riesgos en Galicia se realizarán en la actividad de construcción, que alcanza un total de casi 3.000 visitas.

CAMPAÑA SOBRE LA OBRA PEQUEÑA.

En Madrid, 21 inspectores están dedicados exclusivamente al sector de la construcción. En esta comunidad se lleva a cabo una campaña de inspección sobre la obra pequeña, que está conectada con otra de empleo irregular. Una parte de las visitas se realizará conjuntamente con subinspectores, que efectuarán 900 visitas. Las infracciones reflejadas en acta alcanzan el 25% de las visitas.

Otra campaña se centra en la gestión preventiva en las empresas específicas en el sector de la construcción, cuyas actuaciones previstas se sitúa en 450 visitas. Las infracciones alcanzarán el 15%. Se realizará una segunda visita en el 35% de las empresas.

Se investigará el 100% de las enfermedades profesionales por dermatitis declaradas en el sector de la construcción, dentro de una campaña dedicada exclusivamente a este tipo de enfermedades. Las actuaciones previstas alcanzarán el 100% de los partes de enfermedad profesional.

Habrá también actuaciones para investigar accidentes de trabajo a petición de la autoridad laboral, denuncias e informes de los juzgados.

Empresas de la costa de Murcia serán objeto de especial atención por parte de la Inspección, donde se prevén 275 actuaciones para evitar las caídas de altura.

En Navarra las actuaciones están coordinadas con el Instituto Navarro de Salud Laboral, a través de visitas conjuntas en materia de prevención de riesgos laborales, seguridad social, empleo, etc. Se calcula que se realizarán actuaciones sobre 400 empresas.

El número de visitas a empresas del sector se sitúa en 700.

Las 120 actuaciones que tendrán lugar en La Rioja incidirán en comprobar la maquinaria de construcción con el fin de evitar el riesgo de sepultamiento.

En Valencia se presta mayor atención a las sierras de disco destinadas al corte de madera, causa de un elevado número de accidentes en dedos y manos. Se retirarán las que no reúnan todas las medidas de seguridad y se comprobará que los operarios que las manejan tienen la formación adecuada.

CONCURSOS

IV PREMIOS AZULEJOS DE ESPAÑA DE ARQUITECTURA E INTERIORISMO

La Asociación Española de Fabricantes de Azulejos y Pavimentos Cerámicos, ASCER, organiza la cuarta convocatoria de los Premios Azulejos de España de Arquitectura e Interiorismo. Los Premios Azulejos de

España están destinados a distinguir aquellas obras en el campo de la arquitectura y del interiorismo, que mejor reflejen el uso de baldosas cerámicas producidas en España, de sus características y prestaciones, así como la reinterpretación de este material en los nuevos proyectos del discurso arquitectónico y decorativo reciente.

BASES.

1. Candidatos a los premios.

Cualquier persona, entidad o institución interesada podrá presentar las obras que considere oportunas –siempre que reúnan las condiciones indicadas en las bases de esta convocatoria-, bien por iniciativa propia o a requerimiento de la entidad promotora del Premio.

Al premio pueden optar profesionales arquitectos, interioristas, arquitectos técnicos, paisajistas o decoradores, de cualquier nacionalidad.

2. Condiciones de participación.

En su presentación, las obras que optan a los Premios se adscribirán a alguno de los siguientes grupos:

Arquitectura: edificios de nueva planta, obras de reforma o rehabilitación de edificios existentes, e intervenciones en remodelaciones urbanas y paisajes exteriores.

Interiorismo: obras de decoración de espacios interiores de nueva planta, reforma o rehabilitación, así como montajes ambientales correspondientes a acciones de corta duración.

Las obras presentadas deberán utilizar como un material importante los pavimentos y/o revestimientos cerámicos en la parte formal del edificio.

Las obras construidas dentro y fuera del territorio nacional deberán haber utilizado baldosas cerámicas de fabricación española.

Su fecha de terminación estará comprendida dentro del periodo enero 2004 / octubre 2005.

La participación en esta convocatoria supone la total aceptación de las bases.

3. Presentación de las obras.

La documentación a presentar deberá ser:

Documentación fotográfica: un mínimo de cinco fotografías de calidad de la obra sobre soporte en DIN-A3 (paneles rígidos) y un máximo de diez. Además, será necesario el envío de las imágenes bien en diapositivas (formato mínimo 6x6 cm.) o bien en formato digital de 300 dppi.

Relación de planos descriptivos de la obra (plantas, alzados, secciones, etc.) en papel (DIN-A3) y en soporte digital (jpg o tiff).

Breve texto explicativo del proyecto, indicando el tipo de producto utilizado y marca del fabricante (máximo 600 palabras).

Documentación acreditativa del autor o autores del trabajo, con el nombre, número de colegiado si procediese, domicilio, teléfono, etc., y con los datos precisos para una mejor identificación de la obra.

Una fotografía del autor o autores.

Al presentar las obras se tiene que expresar, a título indicativo, en qué categoría se adscribe la obra.

Toda la documentación (paneles, CD's, planos, etc.) debe estar claramente identificada con el nombre de la obra y del autor.

Toda la información deberá entregarse protegida y sin encuadernar.

4. Premios.

Se concederá un primer premio al autor o autores de la obra de cada categoría:

Arquitectura: 18.000 euros

Interiorismo: 18.000 euros.

5. Jurado.

El jurado actuará de acuerdo con las bases y estará integrado por:

Presidente: D. Guillermo Vázquez Consuegra, arquitecto.

Vocales: Dª Benedetta Tagliabue
D. Carlos Quintáns
D. Chris Sullivan
Dª Frances Aldrich de Llopis
Dª Teresa Sapey
D. Ramón Monfort

El jurado tendrá a su cargo las tareas siguientes:

El fallo, en cuya acta figurará el dictamen razonado que lo fundamente, pudiendo cada miembro del Jurado hacer constar por separado las razones de su voto.

El jurado actuará colegiadamente y propondrá el premio por mayoría de votos. Si uno de los miembros del Jurado es, al mismo tiempo, autor de alguna obra seleccionada, podrá participar en la votación de todas las obras excepto de la suya.

No se aceptará la misma candidatura en ediciones diferentes.

El Premio no podrá ser declarado desierto.

El jurado tiene el derecho de reclasificar las obras presentadas.

La decisión del Jurado será inapelable.

6. Calendario y envío de propuestas.

La entrega de la documentación deberá realizarse en las oficinas de ASCER (Asociación Española de Fabricantes de Azulejos y Pavimentos Cerámicos) Camino Caminás, s/n – 12003 Castellón.

Teléf. 964-727200; Fax: 964-727212.

El último plazo hábil para su recepción será el día 3 de noviembre de 2005.

El resultado del fallo se hará público en http:www.spaintiles.info/premios

7. Cooperación.

Todos los participantes acuerdan cooperar con la organización de los Premios Azulejos de España (ASCER) y facilitar el acceso a la prensa y otros medios de comunicación que deseen entrevistarles o visitar/fotografiar sus proyectos. Asimismo, ASCER podrá utilizar la documentación entregada para hacer la difusión en medios de comunicación, publicaciones, etc.

OFERTAS

ATAYO, S.A.

ATAYO, S.A., nos comunica la aparición de la base de datos PREOC 2005, así como del programa de Mediciones y Presupuestos PREMETI 2005, ofreciéndole a un precio inferior para el colegiado.

PREOC 2005 Base de precios de construcción + Resto de documentación.

Base de Precios Clásica

8.500 precios descompuestos
250 precios auxiliares descompuestos
11.000 precios unitarios
Nuevo capítulo de Control de Calidad
Adaptación de Inst.Eléc. al REBT
Nuevo capítulo de Energía solar fotovoltáica
Ampliación del capítulo de vidriería
Ampliación del capítulo de Urbanización
Actualización de precios

Resto de Documentación

Normativa (663 normas)
Proyecto (170 archivos)
Informes (275 archivos)
Pymes (58 archivos)
Pliego de condiciones (217 archivos)
Directorio de Empresas por sectores

Oferta P.V. Colegiado: 45.- Euros (PREOC2005 = Tomo 1 + CD)

PREMETI 2005 Programa de mediciones y presupuestos

Potente, sencillo e innovador. Fácil manejo. Presupuestos clásicos. Presupuestos automáticos en Cd e Internet. Mediciones, presupuestos, certificaciones y detalle de los precios. Fáciles listados de impresión, pudiéndose exportar en Word, Excel y adobe. Importa/Exporta otras obras en formato BC3. Soporta cualquier base de precios en BC3. Permite utilizar las obras propias como bases de precios para crear otros presupuestos. Todas las obras primitivas son compatibles con las nuevas versiones del programa. Incorpora la base de datos PREOC 2005.

NOVEDADES

Creación del presupuesto comparativo partiendo del presupuesto del proyecto y de lo realmente certificado, para una mejor presentación de la liquidación de una obra.

Mejora al exportar a otros formatos.

Oferta P.V. Colegiado: 95.- Euros (Programa PREMETI 2005)

Los colegiados que hayan adquirido PREMETI en años anteriores, previo registro, deberán actualizar, por ser más favorable, su versión de PREMETI directamente con ATAYO, S.A. al precio de 34 €

OFERTA CONJUNTA: PREOC 2005 + PREMETI 2005

Oferta P.V.Colegiado: 110.- euros (Base de datos PREOC 2005 + programa de mediciones y presupuestos PREMETI 2005).

Las ofertas finalizan el 30 de junio de 2005, debiéndose solicitar al Colegio **en la mayor brevedad posible.**

Existe una oferta especial a colegiados de nueva incorporación (procedentes de la Escuela), que hayan causado alta en el Colegio a partir del 1 de Julio de 2004.

CONSEJO de COLEGIOS OFICIALES de APAREJADORES y ARQUITECTOS TECNICOS de CASTILLA LA MANCHA.

NORMATIVA ELECTORAL Y ANEXO 1, PARA LAS ELECCIONES 2005 DE ESTE CONSEJO.

La elección de los cargos de Presidente, Secretario y Tesorero-Contador del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castilla La Mancha, se desarrollará según lo dispuesto en los Estatutos. No obstante, se extracta y se reglamenta lo siguiente:

REQUISITOS GENERALES QUE DEBERÁN CUMPLIR LOS CANDIDATOS.

Ser Aparejador y/o Arquitecto Técnico, colegiado como residente en alguno de los Colegios radicados en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha.

Poseer una antigüedad mínima de colegiación de cinco años.

REQUISITOS PARTICULARES QUE DEBERAN REUNIR LOS CANDIDATOS A PRESIDENTE.

Deberán ser presentados, al menos, por dos presidentes de Colegios radicados en la Comunidad Autónoma.

Deberán acompañar un Programa de Actuación.

REQUISITOS PARTICULARES QUE DEBERAN REUNIR LOS CANDIDATOS A SECRETARIO Y A TESORERO-CONTADOR.

Deberán ser presentados, al menos, por un presidente de Colegio radicado en la Comunidad Autónoma.

PRESENTACION DE CANDIDATURAS.

Las candidaturas se presentarán en un sobre cerrado. En el exterior sólo se indicará el siguiente texto: *"CANDIDATO A_____[1] PARA LAS ELECCIONES AL CONSEJO DE COLEGIOS OFICIALES DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TECNICOS DE CASTILLA LA MANCHA DE 2005".*

El interior del sobre contendrá:

El impreso Anexo nº 1 o documento que proporcione idéntica información, firmado por el candidato.

Certificación original de colegiación expedido por el Colegio de residencia, haciendo constar en el mismo la antigüedad del colegiado o que la antigüedad de colegiación es superior a cinco años.

Original de las presentaciones de presidentes aportadas.

Programa de actuación, cuando la candidatura sea a Presidente.

LUGARES PARA LA PRESENTACION DE LAS CANDIDATURAS.

[1] PRESIDENTE, SECRETARIO O TESORERO-CONTADOR

Las candidaturas podrán ser presentadas en los lugares señalados anteriormente desde el día 30 de junio de 2005, día siguiente a la convocatoria de elecciones, hasta el día 19 de julio de 2005, antes de las 13,00 horas.

PROCLAMACIÓN DE CANDIDATOS.

El día 20 de julio de 2005, en reunión extraordinaria celebrada a tal efecto, el Pleno del Consejo proclamará los candidatos, rechazando las candidaturas que no reúnan los requisitos señalados o que hayan sido presentados fuera de plazo. Las listas de las candidaturas admitidas, y de las rechazadas, se publicarán en los tablones de anuncios de las sedes indicadas para la presentación de candidaturas.

El mes de agosto se declara inhábil.

ELECCIONES.

En Guadalajara, en la sede del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, el lunes 12 de septiembre de 2005, en sesión extraordinaria, se reunirá el Pleno del Consejo para la celebración de las elecciones a los cargos de Presidente, Secretario y Tesorero-Contador de acuerdo con el artículo 23 de los Estatutos.

CALENDARIO ELECTORAL.

29 de junio de 2005, Pleno para Convocatoria de Elecciones.

09 de julio de 2005, última fecha para la remisión de documentación a los colegiados.

19 de julio de 2005, a las 13,00 horas, última fecha y hora para la presentación de candidaturas en plazo.

20 de julio de 2005, Pleno Extraordinario para la proclamación de los candidatos.

12 de septiembre de 2005, elección de los cargos (fecha dentro de los 45 días naturales sigui8entes a su convocatoria) en Guadalajara.

ANEXO Nº 1.

D. _____, Aparejador y/o Arquitecto Técnico, con DNI _____, colegiado residente en el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de _____, con el número _____, presento mi candidatura a las elecciones de septiembre de 2005 para el cargo de _____ del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castilla La Mancha.

En _____, a _____ de _____ de 2005.

Fdo.: _____

PRESENTACIONES y CURSOS

CYPE INGENIEROS.

El próximo día 13 de julio a las 12,30 horas en el Salón de Actos del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Toledo, la Empresa CYPE INGENIEROS, realizará la presentación del nuevo programa **PREDIMENSIONADOR DE PRESUPUESTOS** y su uso, con y sin Generador de Precios y Arquímedes.

Si estás interesado, deberás comunicarlo a las oficinas colegiales. Plazas según aforo.

NOTA INFORMATIVA.

*Los **Predimensionadores** son los programas informáticos que generan automáticamente mediciones y presupuestos de edificios de viviendas, con desglose de partidas y medición detallada que podrá exportar a Arquímedes (Programa de Mediciones, Presupuestos, Certificaciones, Pliegos de Condiciones, Libro del Edificio y Control de Obra de CYPE Ingenieros), o a cualquier otro programa de mediciones y presupuestos actual mediante el formato estándar FIEBDC-3.*

Hay disponibles seis Predimensionadores de mediciones y presupuestos. Cada uno, solicita los mínimos datos para definir las partidas correspondientes del Generador de Precios de la Construcción, obtener una óptima aproximación en las mediciones y conseguir, por tanto, un presupuesto realista (ajustado al mercado).

Al contrario de lo que hacen otros predimensionadores del mercado, las preguntas que realiza cualquiera de los Predimensionadores de CYPE Ingenieros al usuario, son objetivas y no necesitan ningún cálculo estimativo para su obtención ni ninguna definición previa del proyecto.

MASTER EN DIRECCION DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS.

El Master pretende cubrir tanto la demanda de profesionales con experiencia como la de aquellos, que por iniciarse en la vida profesional, carecen de ella, adecuando la estructura del curso para satisfacer plenamente los deseos de todos ellos.

El M.D.I., se desarrolla a través de nueve áreas, que se impartirán los lunes y los martes de 16,00 a 22,00 horas. Además, y dentro del mismo horario, se realizarán conferencias paralelas a los temas tratados, impartidos por personas de reconocido prestigio en el sector.

Los cursos tendrán lugar en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.

El número de plazas es limitado. La admisión de los alumnos se realizará tras la entrega de un “Currículo Vitae”, una entrevista personal y un test de selección si fuera necesario. Estos requisitos son indispensables para el acceso al curso. El plazo de inscripción finaliza el 18 de julio de 2005.

Más información en el Departamento de Construcción y Tecnología Arquitectónicas de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Teléfono 91-544 78 39 y 91-336 65 82.

CURSO DE VERANO. “CIUDADES DIGITALES Y PARQUES TECNOLOGICOS”.

OBJETIVOS: Promoción e implantación de la Sociedad de la Información, en un entorno local, basándose en redes de telecomunicaciones de alta velocidad. La consideración de ciudad digital supone una importante implantación de la sociedad de la información en un entorno local. De esta forma se tendrá acceso a numerosas fuentes de información en

el mundo, se podrá mejorar la comunicación interactiva y operar por la red para llevar a cabo múltiples actuaciones, tales como comprar, vender, pagar, hacer transferencias, realizar reservas, etc. También podrá dar lugar a un mayor grado de interrelación entre personas, empresas, instituciones, etc.

DIRIGIDO A: Estudiantes y Titulados en Ingeniería Técnica de Telecomunicación y en Arquitectura Técnica; Diseñadores de proyectos técnicos; Profesionales de las TIC's y de Servicios; Empresas fabricantes de equipos y sistemas de control y regulación de instalaciones y de gestión técnica de Instalaciones urbanas y de edificios; Miembros de Administraciones Públicas.

LUGAR DE CELEBRACION: Cuenca, del 18 al 20 de julio. Museo de las Ciencias de Castilla La Mancha.

FECHAS DE INSCRIPCION: Hasta el 13 de julio.

INFORMACION: Vicerrectorado de Extensión Universitaria. Edificio Antonio Saura. Campus Universitario de Cuenca. Teléfonos: 902 204 100 – Ext: 4045 / 969 179 134. Fax: 969 179 165.

JUNTA de GOBIERNO

La Junta de Gobierno, en su reunión celebrada el día 13 de junio, aprobó las siguientes ALTAS y BAJAS de colegiados:

D. Jorge Polo Lozano	ALTA como RESIDENTE.
D. Francisco Gutiérrez Morales	BAJA a PETICION PROPIA.

CONSEJO GENERAL. (Publicaciones en ABC)

Artículo publicado el viernes, 25/02/2005.

LA CONSTRUCCION DEBE ATENDER A LOS RIESGOS SISMICOS.

La flexibilidad de las vigas es fundamental para que el edificio pueda adaptarse a la deformación.

No pisamos suelo peligroso, pero un leve movimiento de tierra provoca preguntarnos si nuestros edificios están preparados para afrontar un terremoto.

Los terremotos de Murcia han supuesto que sea necesario apuntalar alguna casa.

MADRID. Los últimos sucesos de Murcia nos llevan a interrogarnos sobre la adecuación de la construcción española a todas las eventualidades a que nos pueda someter la naturaleza, en este caso, el riesgo sísmico y los movimientos de tierra. Los terremotos se han sentido en la práctica totalidad de la provincia murciana, en Alicante, Valencia, Albacete, Jaén y Granada.

De todo aquello nos importan, al margen de las desgracias humanas, por fortuna inexistentes, los desperfectos en toda la zona afectada. Tal y como se manifestó desde la Delegación del Gobierno en Murcia, en algún municipio «prácticamente todas las viviendas sufrieron algún daño», mientras que los desperfectos aparecieron de manera aislada en otras localidades. Para abundar en esos datos, el estado en el que quedaron algunas viviendas obligó a sus habitantes a dormir fuera de sus casas durante algunas jornadas. Pero no debemos pensar que es un caso aislado. En 2002, algunas de estas pedanías ya sufrieron un fenómeno sísmico parecido.

Evitar daños estructurales.

¿Nuestras viviendas están protegidas frente a los terremotos?. La respuesta, al menos en lo que concierne a edificios con especial protección y de construcción reciente, es afirmativa. La normativa sísmica, de obligado cumplimiento para los edificios mencionados, tomaba carta de naturaleza en 1994, tras una larga evolución. Entonces, la administración central, a través del Ministerio de Obras Públicas, aprobaba una norma bastante exigente para hospitales, centros de protección civil, bomberos, policía, centrales térmicas, centrales nucleares, presas, puentes y aeropuertos. Un método simple de cálculo

permite a los técnicos determinar qué resistencia tiene que tener un edificio para cumplir las exigencias fijadas en las normativas sísmicas, y también, cómo debe ser diseñado para que soporte el mayor grado de movimiento sísmico posible, en cualquier punto de la geografía nacional.
La última aportación normativa a este aspecto es la norma de construcción sismorresistente de 2002, la NCSE/02, que vio la luz hace algo más de dos años y que continuó ahondando en la concienciación de los agentes de la construcción en la necesidad de construir edificios previendo los terremotos.
La Norma de Construcción Sismorresistente NCSR/02, cuya finalidad es evitar la pérdida de vidas humanas y reducir el daño y pérdidas económicas que pueden generar terremotos futuros, aporta importantes mejoras, incorporando criterios y sugerencias de las lecciones aprendidas de los últimos grandes terremotos que han tenido lugar en el mundo.
Entre ellas, hay que destacar que establece criterios generales de aplicación más sencillos y, además, es más exigente con las construcciones relacionadas con situaciones de emergencia (hospitales, centros de emergencia, infraestructura de accesos a esos centros, etc.). En el capítulo cuarto se matizan cuestiones sobre estructuras, vigas o forjados y su ductilidad, y se incrementan los coeficientes que se aplican a los cálculos que ya se avanzaron anteriormente.
Esta norma también exige un terreno de mejores cualidades, debiendo tener en cuenta criterios de diseño para evitar que elementos no estructurales como chimeneas, tabiques, antepechos, etc., se desprendan ocasionando accidentes mortales. En este sentido, la norma obliga a llevar a cabo una inspección detallada de los edificios que hayan sufrido un terremoto de intensidad sísmica alta, así como al desalojo del mismo durante las réplicas.
La estructura del edificio es, obviamente, el elemento que debe soportar la posible sacudida causada por un terremoto. La flexibilidad de las vigas y pilares es, por ello, un aspecto fundamental para conseguir que el edificio pueda adaptarse a la deformación sin llegar a fracturarse, si es que el movimiento sísmico se produce. En este sentido, zonas geográficas con especial riesgo y protección ante estos fenómenos naturales, como la costa oeste norteamericana o el archipiélago japonés, ofrecen magníficos ejemplos en investigación y desarrollo en materia de prevención y defensa constructiva ante estos desastres.
Una adecuada cimentación, o algo tan básico como una correcta distribución por plantas de los usos a los que se destina un edificio, también son importantes, igual que la fijación de los revestimientos y elementos ornamentales o la utilización de los vidrios laminados en las fachadas.

Tenga en cuenta que...
La península ibérica no se sustenta sobre placas problemáticas aunque, por estadística, cada cien años, se produce un seísmo de cierta importancia.

Una correcta cimentación ofrece garantía de estabilidad.

La existencia de fisuras en fachadas y cubiertas puede ser síntoma de algún problema no sólo frente a los terremotos.

Si el movimiento de tierra se produce, cierre el paso de luz, gas y agua, aléjese de los ascensores y permanezca dentro del edificio; si estuviera en la calle, aléjese de las cornisas de los edificios.

Riesgo en España.
El sur de la península, el centro, la zona de Levante, los Pirineos, la zona galaico-leonesa y los dos archipiélagos son las zonas donde existe un mayor riesgo de terremotos. Y es que nuestra situación al sur de Europa, por la geodesia, tiene la culpa de que de vez en cuando, sin demasiadas alharacas, notemos los movimientos de las placas que ofrecen sustento a los continentes europeo y africano.
Existen riesgos en nuestros edificios ante posibles movimientos sísmicos que no son debidos a que hayan sido construidos anteriormente a la normativa de construcción sismorresistente, sino a que sufren algún tipo de patología estructural que pueden hacer que un pequeño movimiento tenga unas consecuencias graves.
Lo más normal es que usted no pueda evaluar el riesgo de desplome de su vivienda ante un fenómeno natural de cierta importancia, pero sí que puede conocer la estabilidad de la construcción. En este sentido, existen síntomas preocupantes y fácilmente detectables.
Cuando se producen lesiones en los elementos estructurales, o cuando éstos mantienen algún desequilibrio, aparecen fisuras, grietas o deformaciones que afectarán a los elementos estructurales, a los cerramientos de fachada del edificio o de separación de interiores, o a los forjados de pisos y tramos inclinados de las escaleras.
La aparición de fisuras es determinante. Si son pequeñas no suelen tener demasiada importancia, el problema surge cuando son de mayor entidad y afectan a la estructura. Está claro que los edificios que se encuentren en esta situación no es que no ofrezcan seguridad frente a movimientos de tierra, sino que ponen en peligro a sus ocupantes en situaciones cotidianas.
Así las cosas, aunque la estabilidad de su vivienda esté garantizada –seguro que si- si usted sufre un movimiento sísmico, podría seguir algunos sencillos consejos prácticos. Sitúese en una habitación con salida y permanezca cerca de los pilares interiores de su vivienda; cierre los pasos del agua, el gas y la electricidad; aléjese de los objetos frágiles y susceptibles de causar algún tipo de lesión, como ventanas, espejos o aparatos eléctricos; no salga del edificio hasta que el movimiento haya terminado, y cuando lo haga no utilice los ascensores. Por supuesto, si se encuentra en la calle, aléjese de los edificios para evitar el riesgo de caída de cornisas o algún que otro elemento de la cubierta.

Artículo publicado el viernes, 04/03/2005.

AGUA, GAS Y ELECTRICIDAD CONVIVEN EN LAS COCINAS, LO QUE HACE NECESARIAS LAS REVISIONES PERIODICAS.

Hay que compaginar las cocinas cómodas con una mayor seguridad.

Como nuevamente se ha cpuesto de relieve, cualquier fallo en las instalaciones de la cocina puede suponer un riesgo. Por eso, hay que realizar revisiones periódicas.

La instalación eléctrica de la cocina debe estar garantizada suficientemente.

El sistema de evacuación de humos y gases de la vivienda depende de los combustibles empleados.

En cuanto a las paredes y los suelos de las cocinas, los más aconsejables son los materiales cerámicos.

Los cables de la luz en cualquier cocina deben estar protegidos por tubos de plástico o empotrados para que no entren en contacto con el agua.

MADRID. Es importante que realicemos revisiones periódicas cuando compramos o alquilamos una vivienda, y que solicitemos asesoramiento si es que albergamos dudas de su idoneidad.
En el caso del gas es un especialista quien debe revisar la instalación, al menos, una vez cada cuatro años. De todos modos, podemos seguir una serie de normas básicas como apagar el suministro cuando no lo utilizamos, mantener siempre despejadas y limpias las rejillas de ventilación y los extractores de humo o comprobar que la llama que salga de nuestra cocina sea siempre azul. Será la pista de que la combustión del gas está siendo correcta y no entraña peligro alguno.
El sistema de evacuación de humos y gases de la vivienda depende de los combustibles empleados.
Además, es importante diferenciar los conductos de recogida y evacuación de gases y humos de los conductos de ventilación de cuartos de baño y aseos, denominados «shunt», cuya misión es mantener una adecuada ventilación de estancias habitualmente interiores y carentes, por tanto, de ventilación natural a través de ventanas. En cualquier caso, los conductos de extracción de gases deben estar empotrados, careciendo de rejillas o aperturas en planta o habitación alguna, siendo sus juntas estancas para evitar la fuga de gases que puedan intoxicar a los ocupantes de la casa.
La garantía de que la instalación y el mantenimiento de sistemas de extracción de gases y humos son correctos debe ser certificada por la empresa suministradora del combustible en sus revisiones periódicas, pudiendo suspender el suministro hasta que las instalaciones reúnan las condiciones necesarias de estanqueidad y seguridad.

Electricidad y agua.
La cocina, debido al gran número de instalaciones y aparatos que contiene, es uno de los lugares de la casa de más riesgo de incendio.
No es sencillo detectar una instalación eléctrica defectuosa, ya que normalmente el peligro no es visible. Pero son frecuentes los incendios provocados por averías y fallo en aparatos eléctricos o instalaciones defectuosas. Por eso, para evitar sobrecargas y cortocircuitos que pongan en peligro la vivienda, hay que asesorarse por un instalador eléctrico autorizado, o incluso a través de la propia compañía.
Si vivimos en una casa antigua tenemos que tener muy en cuenta que los cables de la luz deben estar protegidos por tubos de plástico o empotrados, aunque si la instalación es anterior a los años 70, lo mejor es un cambio integral.
Además, hay que tener precaución con los aparatos eléctricos situados cerca del fregadero, ya que se corre un gran riesgo de electrocución. Y, por supuesto, recordar que cuando se manipulan los aparatos eléctricos, hay que hacerlo siempre con las manos secas, evitando, estar descalzo o con los pies húmedos.
La tuberías de la instalación de agua deben estar en buen estado para evitar roturas o goteras. Las mejores son las de cobre o PVC, mucho más resistentes que las antiguas de plomo. Una sencilla fórmula para constatar que la instalación funciona correctamente es asegurar que el agua sale limpia del grifo, que las tuberías no hacen ruidos extraños y que los desagües absorben bien y no desprenden malos olores.

A reformar.
La reforma de la cocina es una de las obras menores más recurrentes, ya que necesita adaptarse periódicamente a los nuevos usos, y requiere un mantenimiento periódico debido a la cantidad de instalaciones que alberga.
Ahora bien, antes de comenzar con el trabajo de los albañiles, fontaneros, pintores y electricistas, es conveniente tener muy claro qué tipo de cocina se necesita.
Lo primero que tendremos en cuenta es la ubicación de la nueva cocina. Si se plantea situarla en otro lugar habrá que tenerse en cuenta la configuración de las instalaciones de fontanería y saneamiento de la vivienda, para ver si resulta factible la nueva disposición. En el caso en que se quiera mantener la ubicación original, quizás podamos ganar algunos metros de una estancia contigua, incorporando, por ejemplo, el tendedero o las pequeñas terrazas si es que el Ayuntamiento o la comunidad de propietarios lo autorizan.
A la hora de realizar la reforma de una cocina que incluya la renovación de las instalaciones de electricidad, fontanería y gas, es necesario tomar una decisión sobre los sistemas y materiales más adecuados, para poder garantizar unas condiciones mínimas de resistencia, durabilidad, fiabilidad, fácil instalación y mantenimiento.
La selección del fregadero, la grifería, la caldera, es relativamente sencilla, al existir suficiente información en el mercado, influyendo también en ello cuestiones accesorias, como la dimensión, el acabado o la estética de los aparatos.
Sin embargo, las tuberías quedan ocultas, bajo el solado, sobre los falsos techos o empotradas en los tabiques, motivo por el que el propietario de la vivienda no suele darle tanta importancia aunque sea indudable que la tiene.
La reparación o la sustitución de radiadores, calderas o un grifo constituyen operaciones sencillas que no requieren obras auxiliares. Por el contrario, si se produce una avería en alguna tubería oculta, su reparación técnicamente es sencilla, pero implica unas obras auxiliares importantes, al precisar el picado de tabiques, o levantar suelos, que posteriormente deben ser repuestos sin que estéticamente se noten diferencias entre la zona intervenida y el resto de la cocina, lo que puede ocasionar costes elevados y, en cualquier caso, molestias a los usuarios.

Hay que saber...

La seguridad en la cocina depende, en buena medida, del mantenimiento de las instalaciones de gas, electricidad o agua.

Las juntas de las conducciones de gas deben ser estancas, evitando las peligrosas fugas.

Es importante diferenciar los conductos de recogida y evacuación de gases y humos de los conductos de ventilación de cuartos de baño y aseos, denominados «shunt».

Cobre.

El material más utilizado actualmente en las instalaciones de fontanería es el cobre, debido a sus buenas características mecánicas, resistencia a las altas presiones y las altas temperaturas.

Esta instalación debe contar con llaves de corte independientes para el agua fría y el agua caliente, que independicen cada cuarto húmedo (cocina, baños), además de otras pequeñas llaves de corte en los distintos aparatos.

En la instalación de saneamiento suele utilizarse el PVC, material que soporta bien las temperaturas extremas y las altas presiones y que se adapta a las irregularidades de la superficie donde se coloca, contando con una gran tipología de piezas cuya unión resulta muy sencilla.

Todas las tuberías que recogen aguas de cada aparato existente en la cocina deben unificarse en el denominado «bote sifónico», sencillo pero eficaz dispositivo que sirve para impedir que los desagradables olores de las canalizaciones de evacuación se difundan por toda la vivienda. Independientemente, la tubería de evacuación del fregadero puede contar con su propio sifón. El principio de un sifón se fundamenta en la doble curvatura de un conjunto, en cuya parte inferior se mantiene de forma permanente una determinada cantidad de agua que impide que el aire circule de un tramo del conducto a otro, evitando de esta manera que los malos olores se perciban en la vivienda.

De esta manera, y únicamente cuando no se utiliza el sanitario durante un largo periodo, el sifón queda inutilizado debido a la evaporación del agua que actúa de tapón.

Respecto a la instalación eléctrica se garantizará que en la cocina haya como mínimo dos enchufes de alumbrado y, además, un punto de enchufe de 16 amperios y uno de 25 amperios, estando todos ellos dotados de toma de tierra.

Su disposición deberá realizarse según la formativa de edificación, cumpliendo las distancias necesarias en relación con el fregadero.

En cuanto a las paredes y los suelos de las cocinas, los más aconsejables son los materiales cerámicos, puesto que son los más fáciles de limpiar y son impermeables. La solución ideal para el alicatado de los tabiques es disponer piezas medianas o grandes, colocando la dimensión menor de las piezas en sentido vertical (ayudará a que la cocina parezca más amplia), y dejando siempre una junta de al menos 3 milímetros entre las piezas para evitar su figuración o desprendimiento.

Una vez finalizada la obra u por supuesto, sabiendo de antemano donde se va a situar cada aparato (ya que las instalaciones de habrán ejecutado en función de su disposición), solo falta decidir la organización de las zonas de trabajo de la cocina y el material del mobiliario.

Melamina.

La utilización de determinados materiales, solos o en combinación con otros, determinan el estilo de la cocina. La melamina es una lámina barnizada con resina, prensada sobre un tablero aglomerado. Es el material más económico y fácilmente adaptable y combinable.

Los estratificados consisten en varias láminas prensadas, primero entre sí y luego aglomerado. Esto hace que sea algo más rígido y resistente que la melamina, aunque sigue siendo un material muy fácil de cuidar. Debido a su composición aguanta el fregado, el roce y los productos de limpieza más comunes en cualquier hogar.

Los polilaminados a pesar de ser de los materiales más nuevos, son de los que más se utilizan. Técnicamente, consisten en un folio realizado con componentes plásticos y poliuretanos, prensado sobre un tablero de DM, que es un aglomerado muy denso que permite hacerle distintos trabajos decorativos finales.

La madera maciza, de roble, haya, fresno, pino o abeto, es utilizada habitualmente en ambientes rústicos, siendo importante que la madera vaya recubierta de barniz o laca especial. Respetando esa premisa, se consigue la protección de los poros naturales y la madera queda aislada de todo tipo de grasa, humos o agua.

Otro acabado común, muy parecido estéticamente a la madera maciza, es el aglomerado chapado en madera con una técnica de lacado mecánica y sencilla, que posibilita un vistoso y original juego de colores.

Los acabados metálicos se están introduciendo con fuerza en el mercado, ya que otorgan un toque más moderno a las cocinas.

Su estética industrial puede no combinar bien con todos los ambientes y es sin duda el que menos opciones de adaptabilidad a los espacios ofrece. Requiere cuidados especiales para que luzca como el primer día.

Artículo publicado el viernes, 11/03/2005.

LA EDIFICACION APUESTA POR LA DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE.

Una «construcción verde» pasa por la correcta elección de materiales, el reciclaje y la eficiencia energética de los edificios.

La sociedad demanda unas ciudades y unos edificios cada vez más respetuosos con el medio ambiente y, para ello, hay que tener en cuenta algunos aspectos técnicos.

La sociedad actual demanda unos edificios cada vez más respetuosos con el medio ambiente.

En las construcciones bioecológicas priman los criterios sostenibles por encima de los estéticos.

La eliminación del urbanismo tradicional provoca el crecimiento de redes de transporte, con un mayor consumo energético.

La orientación, las características técnicas del diseño o el tamaño de las ventanas son algunas medidas de ahorro pasivo.

MADRID. El concepto de arquitectura bioecológica viene a profundizar en la relación de la construcción con el entorno y asume que el nuevo edificio debe encajarse como un organismo vivo en el espacio, sin introducir barreras y permitiendo a sus usuarios el mantenimiento de un equilibrio psicofísico con el ambiente circundante.
La sociedad actual demanda unas ciudades y unos edificios cada vez más respetuosos con el medio ambiente. Dar respuesta a estas exigencias supone introducir parámetros medioambientales en todo el proceso constructivo, incluyendo el proyecto, la ejecución de obras y el posterior mantenimiento. Ello implica en su inicio la asunción de realizar las intervenciones considerando no sólo aspectos conceptuales, sino también los técnicos y económicos asociados a la sostenibilidad. Así lo recogía en 1996 el primer catálogo de buenas prácticas del MOPTMA, incorporando la salud de los ecosistemas en los que se inserta la vida y la economía humana, pero sin ignorar la incidencia que sobre los procesos del mundo físico tiene el razonamiento monetario.
Siguiendo una serie de criterios básicos, las construcciones bioecológicas incorporan materiales y sistemas adaptados a su función constructiva por encima de los aspectos estéticos, partiendo de la elección de una orientación y envolvente energéticamente eficiente, con soluciones de cerramiento basadas en el uso de materiales modificables en su comportamiento, coloración u orientación. La regulación de las superficies acristaladas y de los elementos de regulación de la iluminación natural, como persianas y contraventanas, se realiza automáticamente en función de las condiciones climatológicas para su óptimo aprovechamiento. Es esencial el aprovechamiento de la energía producida en la climatización de la vivienda, en los ciclos de calefacción o de refrigeración. Para ello, los dormitorios deberían situarse en la planta superior para aprovechar el calor que se genera en la inferior.

Nadie dijo que fuera sencillo.
Lo primero que debería quedar claro es que, por sus favorables condiciones climatológicas, las posibilidades de desarrollo en nuestro país de este tipo de arquitectura, denominada también energéticamente consciente, son claramente evidentes. Sin embargo, el parque de viviendas y edificios construidos en España con estos criterios o similares es todavía muy reducido, y ello, pese a que el balance de lo realizado hasta ahora no puede ser más rentable, con ahorros energéticos cercanos al 90 por ciento, según algunos estudios del Instituto de Energías Renovables, y unos sobrecostes que raramente superan el 15 por ciento.
En su diseño, la casa es considerada como una tercera piel que también respira y que, además, es permeable a todas las energías necesarias para la vida. Para ello es necesario tener muy en cuenta las influencias positivas y negativas del lugar donde se encuentra la edificación y, sobre todo, las exigencias del usuario, la orientación biosolar y la inserción armónica en el ambiente. De esta manera, resulta conveniente reducir el uso de sistemas de climatización artificiales, porque homogeneizan los ambientes, y se deben utilizar, dentro de lo posible, materiales naturales reciclables y preferentemente autóctonos del lugar donde se ubica la construcción.

Conviene saber...
La bioarquitectura ecológica apuesta por mantener la construcción como un organismo vivo.

España ofrece una situación geográfica y climática idóneas para construir «viviendas verdes» en sus solares.

Desde el punto de vista urbanístico el modelo ideal de sostenibilidad es la ciudad mediterránea; compacta, con continuidad formal, multifuncional y heterogénea.

Modelo de ciudad.
La Conferencia de Rio de Janeiro de 1002 ya estableció el principio de que el derecho al desarrollo se ha de ejercer de una manera que responda al desarrollo de las generaciones futuras sin comprometer el medio natural. Tras una evolución lógica y deseable, el modelo de ciudad influye decisivamente en su sostenibilidad, toda vez que la proliferación de urbanizaciones y núcleos residenciales periféricos, que conforman coronas urbanas concéntricas, propicia un modelo de vida de baja calidad, y pérdida de identidad.
Sustituir el urbanismo tradicional basado en un sistema integrado de calles y plazas por una concentración de usos comerciales, culturales y de ocio, en centros o complejos unificados, produce un gran crecimiento de las redes de transporte y provoca el uso masivo del vehículo con el considerable aumento en las redes de abastecimiento, saneamiento y distribución de energía, hoy por hoy, altamente contaminante.
Desde el punto de vista urbanístico y de ordenación del territorio, uno de los modelos que mejor se acomoda a los criterios de sostenibilidad es la ciudad mediterránea, compacta, con continuidad formal, multifuncional, heterogénea y diversa en su extensión, ahorrando suelo, energía y recursos materiales.
Una herramienta útil para mejorar la relación de la construcción con el medioambiente consiste en fortalecer la certificación ambiental de los materiales de construcción, potenciando el empleo de los que poseen un mayor ciclo de vida o durabilidad, impulsando la correcta gestión de los residuos de la construcción mediante su reutilización o reciclaje, aumentando el control del ruido, la climatización e iluminación, y desarrollando el uso de energías renovables y poco agresivas con el medio ambiente.

Lo más cercano.
A partir del objetivo de mejorar nuestro medio, hemos de preguntarnos qué podemos hacer desde nuestro hogar. Las medidas de protección ambiental más habituales en nuestras viviendas se limitan al aislamiento térmico y acústico, y a las técnicas de ahorro pasivo de energía, que no es poco.
La orientación, las características técnicas de su diseño o el tamaño de las ventanas son algunas de esas medidas de ahorro pasivo. Sus principales objetivos son captar energía solar cuando la casa necesita calentarse, evitar que se produzcan pérdidas de calor y facilitar la ventilación natural. En la actualidad, además, puede ser definitivo el impulso dado en el Código Técnico de la Edificación a los sistemas de

captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura para cubrir una parte de las necesidades energéticas térmicas para calentar el agua caliente sanitaria.
Y como una casa ecológica lo ha de ser desde los cimientos a la cubierta, podemos convertir ésta última en un tejado verde. Junto a otras acciones, y tapizando con pequeñas plantas y debidamente impermeabilizado, puede ayudar a que bajen los niveles de contaminación atmosférica que el tráfico origina en las grandes ciudades.

Artículo publicado el viernes, 18/03/2005.

FALSOS TECHOS Y TABIQUES DE YESO TIENEN UN FACIL, RAPIDO Y LIMPIO MONTAJE.

Estos elementos no forman parte de la estructura y no tienen, entonces, una función portante.

En la tabiquería se reflejan rápidamente las posibles lesiones de la estructura.

Los falsos techos, además de permitir el paso de instalaciones del edificio, aislan el habitáculo inferior.

No pueden colgarse sobre ellos objetos excesivamente pesados, que comprometerían su estabilidad.

MADRID. Tanto los falsos techos como los tabiques no forman parte de la estructura del edificio y no tienen, por tanto una función portante; deben ser independientes de las vigas, pilares o forjados. Existen varios tipos de tabiquería, dependiendo del material que se emplee, y cada uno de ellos posee técnicas de construcción propias. Desde las piezas de cerámica y ladrillos, se ha llegado progresivamente a las placas de yeso laminado, que tienen como principal ventaja ser de una tecnología limpia y seca. Y es que, con el mínimo desperdicio de material, no necesita agua para su ejecución ni la utilización de mortero alguno. Todo ello redunda en lo recomendable de su utilización de obras de reforma.
El tabique está compuesto por una estructura metálica interior con un relleno de aislamiento térmico, en cuyo exterior se disponen sendos paneles de yeso revestidos por ambas caras de un acabado especial que permite, entre otras cosas, ser pintado. Esta tabiquería tiene la ventaja de que no necesita la realización de ninguna roza para albergar las instalaciones de agua, electricidad y telecomunicaciones. Un sistema limpio y cómodo que evita la realización de obras complementarias y permite, en cambio, una imagen inmejorable con paredes con un acabado totalmente liso.
Para su colocación se requiere que las fachadas, cubiertas o muros en contacto con las placas de yeso laminado estén totalmente terminados; los suelos deben estar nivelados, pudiendo tener ya colocado el solado del pavimento. El montaje de los tabiques comienza con un replanteo del suelo y techo, marcando la situación de los huecos de paso. Se colocan y anclan los perfiles sobre el solado y bajo el forjado superior, que contará con un enlucido de yeso si no se va a disponer posteriormente de falso techo. Después se colocan los elementos verticales o montantes, fijándose las placas a ellos mediante tornillos y dejando alguna separación con el suelo.
Para lograr la requerida autonomía de los elementos estructurales, los tabiques tampoco deben unirse solidariamente a los techos ni a los pilares, dejando un pequeño espacio en las zonas de contacto, que se rellenan con yeso o con materiales elásticos que absorben tensiones y deformaciones sin transmitirlas a los tabiques. El fin último es evitar la rápida aparición de fisuras. En todo caso, si se realizan obras de reforma, éstas deben realizarse con el mismo material que conforma el resto de la tabiquería, evitando unir dos materiales distintos.

Evitar y detectar lesiones.

Derivado de lo anterior, y teniendo en cuenta los materiales de fabricación, en los tabiques no deben colgarse elementos excesivamente pesados ni colocarlos de forma que produzcan empujes horizontales, ya que podrían comprometer su resistencia y estabilidad. En el caso de los tabiques y falsos techos ya ejecutados, si queremos colgar objetos pesados, tendríamos que conocer las características interiores de los tabiques, reforzándolos si fuera necesario. Si lo tenemos en cuenta antes de su ejecución, podemos colocar estructuras de refuerzo en la zona donde se aplicará la carga.
En todo caso, no resulta recomendable superar los 100 kilos de peso en carga y siempre utilizando anclajes o tacos especiales, después de seguir las indicaciones del fabricante, que deben ser proporcionados al usuario por el promotor de la vivienda. Debemos saber, además, que para este tipo de tabiquería no existe limitación de colocación en espacio alguno. Puede realizarse en cuartos húmedos, como baños y cocinas, con placas con un tratamiento hidrófugo, es decir, resistentes a la humedad. El control de acabados incluye revisión del espesor de las particiones, el tipo, dimensiones y cantidad de perfiles de la estructura metálica y su anclaje a suelos y techos, y el encintado entre placas para asegurar que el acabado de la superficie es perfecto. Deben quedar perfectamente aplomados, respetando las juntas de dilatación del edificio para evitar fisuras.
En la tabiquería se reflejan rápidamente las posibles lesiones de la estructura general del edificio, apareciendo fisuras o grietas que, por su ubicación o inclinación, indican el tipo de causa que produjo la deformación estructural. Con esa premisa general, si observamos fisuras inclinadas con ángulo de 45 grados, o verticales y horizontales en la zona próxima a los bordes del tabique, conviene solicitar el informe de un aparejador o arquitecto técnico para analizar las causas, evaluar la seguridad constructiva y dictaminar soluciones que sería aconsejable tomar.
Reducir altura y ocultar instalaciones son objetivos que cumplen los falsos techos, también llamados «cielos rasos». Son elementos que se colocan por debajo del techo o forjado del piso superior. En la actualidad, se disponen en la práctica totalidad de las cocinas, cuartos de baño y aseos, con el fin de ocultar las tuberías de desagüe y botes sifónicos de las viviendas de las plantas superiores. En otras zonas de la vivienda se utilizan para ocultar las instalaciones de iluminación.
Los falsos techos, además de permitir el paso de instalaciones del edificio, aislan térmica y acústicamente el habitáculo que

delimitan inferiormente. Los falsos techos pueden ser continuos y estar constituidos por placas de escayola que se sujetan al forjado mediante alambre, flejes metálicos, entramado de cañizo o de esparto y yute retorcido. Además, están fijados al techo mediante pelladas de escayola. Esta técnica tiene una tradición secular que permite, por su escasa rigidez, la posibilidad de que el cielo raso pueda moverse ligeramente sin romperse.

Hay que saber...

En tabiques, la utilización de placas de yeso laminado asegura la ausencia de humedad.

El mantenimiento de estos elementos sólo requiere limpieza de su superficie y repasos de pintura.

En el caso de los prefabricados, no es recomendable superar los 100 kilos de peso en carga.

Si observamos fisuras inclinadas con ángulo aproximado de 45 grados, conviene solicitar el informe de un arquitecto técnico.

Los falsos techos ocultan las instalaciones de saneamiento de las viviendas de las plantas superiores y las de electricidad e iluminación de la nuestra.

Aparición de grietas.

Con todo, a menudo aparecen las grietas formando una o varias líneas paralelas que pueden afectar a la totalidad de las piezas de escayola que la conforman. La causa puede ser diversa, aunque, habitualmente, se trata de una flexión no prevista del forjado superior, modificaciones de los pesos derivados de un cambio en el uso o por pequeños movimientos producidos por la dilatación de las paredes de la habitación. La forma de evitar esto es sencilla; podemos apoyar las placas de escayola en pequeñas cornisas perimetrales, evitando el contacto de las placas con la pared. Así, cualquier movimiento en la habitación o en el techo del que está suspendida la escayola será recibida por el falso techo sin soportar presiones laterales.

Los falsos techos también pueden ser desmontables, muy utilizados en edificios que requieren el paso de gran cantidad de instalaciones. Es práctica habitual colocar el aparato del aire acondicionado oculto en este espacio desmontable de uno de los baños. Las placas pueden ser perforadas para aumentar las propiedades acústicas, debiendo estar protegidas en su dorso por una manta de fibra de vidrio.

Artículo publicado el viernes, 25/03/2005.

REFORMAS BAJO CONTROL.

No es raro que muchas veces nos decidamos a realizar reformas en nuestra casa, generalmente de índole menor.

Esto es, pequeñas actuaciones para las que no es necesario proyecto técnico y basta, a veces, con una licencia municipal. Pero en otras ocasiones la envergadura de la obra nos aconseja tener todo perfectamente estudiado por un técnico responsable.

Es muy importante un buen asesoramiento técnico y elegir bien a la empresa que vaya a realizar las obras.

Es importante que la empresa a la que contrata unas obras tenga a todo su personal asegurado.

MADRID. Cuando compramos una casa nueva, lo primero y primordial que debemos considerar es que la distribución original de una vivienda corresponde al diseño que el arquitecto autor del proyecto ha desarrollado en función de los criterios del promotor de la construcción, por lo que los distintos elementos están construidos y calculados conforme a ese diseño original.

Pero, a veces, cuando ya han transcurrido algunos años, o cuando el piso cambia de propietario, surge la idea de reformar la vivienda para adaptarla a las nuevas necesidades de los usuarios. En muchos casos, los cambios se limitan a sustituir solados y alicatados, aparatos sanitarios, carpinterías interiores de puertas y ventanas o los falsos techos de escayola, que no afectan a la distribución de los espacios. En estos casos no se requiere ningún tipo de proyecto técnico, aunque los ayuntamientos exigen que se comuniquen previamente los trabajos y se obtenga la oportuna licencia de obras, que puede complementarse con la correspondiente instalación de un contenedor para el almacenaje y transporte de los escombros generados.

En otras ocasiones lo que deseamos es modificar habitaciones, uniendo o dividiendo algunas, incorporando terrazas o tendederos a las estancias contiguas, creando o suprimiendo armarios empotrados, variando en definitiva la distribución de tabiques interiores. En estos casos sí debe consultarse a un técnico, que debe evaluar si el tabique o muro puede ser suprimido y diseñar, si esto es posible, la solución idónea para su traslado o supresión y qué hacer con las instalaciones que a menudo se empotran o incorporan a estos elementos divisorios.

Tabiques.

Los tabiques separan las distintas estancias del edificio. Tradicionalmente eran de ladrillo, pero en la actualidad coexisten con los prefabricados de placas de yeso o de cartón-yeso, que permiten una construcción en seco y acortar los plazos de ejecución. Estos últimos tienen normalmente en su interior una estructura metálica auxiliar para facilitar su montaje y garantizar sus condiciones constructivas. En ambos casos el mantenimiento es sencillo.

Como norma general, los tabiques no forman parte de la estructura del inmueble, y no están concebidos para soportar cargas verticales. Sin embargo, en edificios muy antiguos, la deformación acumulada en muchos forjados del piso transmite ocasionalmente cargas a través de estos tabiques o tabicones de separación, cuyos espesores no superan los 9 o 10 centímetros. En estos casos, demoler estas fábricas de ladrillo puede provocar una deformación mayor del forjado que en él apoya, y la aparición de fisuras y grietas en la vivienda superior.

Cuando el espesor de la fábrica de ladrillo supera los 12 centímetros, puede tratarse de un elemento que tiene una función estructural, los llamados muros de carga, en cuyo caso cualquier intervención debe ir acompañada de un proyecto técnico que pueden realizar los aparejadores y arquitectos técnicos, y que deberá estar visado por su Colegio profesional para que el ayuntamiento pueda autorizar dicha obra, previa solicitud de la correspondiente licencia.

Tenga en cuenta que...

Si queremos modificar las habitaciones, uniendo algunas, incorporando terrazas o tenderos a las estancias contiguas, variando, en definitiva, la distribución de tabiques y muros exteriores o interiores debemos consultar a un técnico, que deberá redactar un proyecto de reforma.

Por norma general los tabiques no forman parte de la estructura del inmueble, y no están concebidos para soportar cargas verticales. Sin embargo, en edificios muy antiguos la deformación acumulada en muchos forjados transmite ocasionalmente cargas a través de estos tabiques de separación.

Cuando el espesor de la fábrica de ladrillo supera los 12 centímetros, se trata habitualmente de un muro que puede ser un elemento estructural, los llamados «muros de carga».

Contratar una reforma con empresas que no tengan su personal asegurado, que no realicen un presupuesto detallado o que cobren sin emitir factura oficial no sólo puede constituir una práctica ilegal, sino que puede resultarnos verdaderamente ruinoso.

Muros de carga.

Los muros de carga de los edificios tienen dos funciones: por un lado, estructural, ya que soportan y transmiten las cargas de las plantas superiores y de la cubierta, y por otro lado sirven como divisiones interiores o cerramientos exteriores. El más común es el muro realizado con fábrica de ladrillo, pero pueden ser de otros materiales, entre ellos de bloques de cemento y cerámicos.

Estas actuaciones en muros, bien sea para suprimirlos o para abrir o ensanchar el hueco de una puerta o ventana, exigen la realización de un cálculo de las cargas que soportan el muro, en función de la anchura del hueco que deseamos abrir, lo que permite definir las dimensiones del cargadero que debe colocarse sobre el referido hueco. Esta operación debe ser realizada por personal especializado, bajo la supervisión del arquitecto técnico que certificará al final de las obras la correcta ejecución de los trabajos, constituyendo la garantía de seguridad para los usuarios. Además, es conveniente contar con un chequeo técnico previo antes del comienzo de obras de reforma, lo que permitirá detectar la posible existencia de defectos o lesiones ocultos.

Por otra parte, en el caso de que la reforma incida en elementos comunes de la finca hay que solicitar también permiso a la comunidad de propietarios. Y son muchos esos elementos comunes. Además de los externos, de los que constituyen la envolvente del edificio, como las cubiertas, las fachadas o los patios, existen otros dentro del piso: muros de carga, vigas, pilares y montantes y bajantes de las instalaciones de suministro de agua o desagües. En todos estos casos, hay que poner a disposición de la comunidad de propietarios el correspondiente proyecto de reforma, para que los vecinos puedan hacer las alegaciones que consideren oportunas. Se debe solicitar que el permiso de la comunidad se realice por escrito o que figure en las actas de una reunión de propietarios.

Elija bien la empresa.

Llega al fin la hora de la reforma y el momento de buscar la empresa que la realice. Hay que desconfiar siempre de los precios excesivamente bajos, ya que es imprescindible encargar las obras a empresas cualificadas. Con demasiada frecuencia no se hace así, pensando en ahorrar costes. Y resulta todo lo contrario, ya que lo que aparentemente parece más barato puede ocasionarnos muchos más gastos o tener como resultado final una obra sin las necesarias garantías técnicas, afectando a al seguridad, a los parámetros de habitabilidad o de funcionalidad de la vivienda.

Contratar una reforma con empresas que no tengan su personal asegurado, que se dispongan a iniciar los trabajos sin hacer previamente un presupuesto detallado y desglosado de todas y cada una de las unidades de obras a realizar, o que cobren sin emitir factura puede constituir una práctica ilegal y resultarnos verdaderamente ruinoso.

Por todo ello, hay que comprobar que la empresa a la que se contrata para llevar a cabo una reforma reúna una serie de condiciones. El hecho de que sus trabajadores tengan una formación adecuada y estén dados de alta en la Seguridad Social es un factor fundamental, de cara a evitar un accidente laboral en el desarrollo de las obras en la vivienda, o sus consecuencias. En este sentido, el propietario tiene derecho a incluir en el contrato una cláusula que responsabilice al constructor de cualquier omisión en este ámbito.

No es menos importante comprobar que la empresa tiene suscrito un seguro de responsabilidad civil, para lo que debe solicitar que se le muestre la póliza. A través de este aseguramiento, el propietario de la vivienda que se reforma tiene mayores garantías en caso de reclamación por una defectuosa ejecución de las obras o por los desperfectos causados durante su realización.

Una vez que todos los aspectos anteriores han sido resueltos, hay que solicitar a la empresa un presupuesto detallado de las obras de reforma a realizar. En ese presupuesto deben desglosarse todas las partidas económicas, especificarse las calidades de los materiales a emplear y detallarse el gasto correspondiente a la mano de obra y los medios auxiliares.

Las garantías que ofrece la empresa a las obras ejecutadas, su plazo de validez, las condiciones de pago que se estipulen y los impuestos a aplicar son cuestiones que también tienen que figurar en el presupuesto previo al inicio de los trabajos.

Un presupuesto con estas características, firmado por el representante de la empresa constructora y el propietario de la vivienda, se convierte así en un contrato que permite garantizar el cumplimiento de las condiciones estipuladas, lo que sin duda tranquilizará a los participantes.

Artículo publicado el viernes, 01/04/2005.

¿CUÁNTOS METROS MIDE UNA CASA?.

La superficie útil de una vivienda es aquella que se puede pisar.

¿Cuánto mide en realidad su vivienda?. Esta pregunta parece fácil de responder porque todos tenemos en mente que nuestro piso es de 80, 100 o 120 metros cuadrados... Pero ¿conocemos realmente de qué espacio disponemos?.

Cuando al comprar un piso nos dicen que tiene tantos metros, casi seguro se referirán a la superficie construida.

Según se considere la superficie total, la construida o la útil de un piso, el «tamaño» puede aumentar o disminuir alrededor de un 25 por ciento.

MADRID. A nadie le gusta recibir sorpresas desagradables, sobre todo si éstas llegan de la mano de la costosa adquisición de una casa. Por eso hay que saber perfectamente lo que se compra, y para ello nada mejor que comenzar a interpretar bien los conceptos tan básicos como superficie total, superficie construida o superficie útil de la vivienda que nos ofrecen.
Y es que dependiendo de uno u otro concepto podemos llevarnos una seria decepción si pensábamos que habíamos adquirido una mayor superficie de vivienda realmente habitable. Los metros que figuran en la escritura del piso pueden referirse a conceptos distintos, hasta el punto de que el hablar de metros útiles, metros construidos o metros totales, puede aumentar o disminuir el tamaño de nuestra vivienda en un 25 por ciento, o incluso más.
Para clarificar conceptos lo primero que hay que señalar es qué se entiende por superficie total de la vivienda. La superficie total de la vivienda son los metros cuadrados que mide nuestro piso, más la parte que nos corresponde por todos los espacios comunes del edificio, que se reparten proporcionalmente entre todas las viviendas que lo componen. Así, las superficies correspondientes al portal, vestíbulos, descansillos, pasillos de acceso a cada uno de los pisos, cubiertas, torreón de la escalera allí instalado y hasta el hueco del ascensor, se suman a la superficie de que disponemos, lo que puede representar, por ejemplo, que una vivienda de cien metros cuadrados construidos aumente hasta alcanzar los ciento treinta metros de superficie total.
Hasta aquí la primera aproximación a lo que en realidad mide nuestro hogar, pero hay más aspectos que desbrozar.

A la hora de la venta.
Cuando nos venden una casa y nos señalan que tiene un número determinado de metros lo más probable es que se estén refiriendo a los metros construidos, lo que significa considerar todo el espacio que se encuentra en el interior de la casa, desde la puerta de entrada hasta su último rincón.
En este apartado de metros construidos se incluye, por supuesto, todo el espacio que está dentro del inmueble, contando también el que no se puede pisar, pese a ser exclusivamente nuestro y no tener que compartirlo con los vecinos. Además de los balcones o terrazas, que generalmente, y dependiendo de las distintas ordenanzas municipales, se computarán por la mitad de su superficie, al referirnos a metros construidos tenemos que incluir en el espacio todo el que ocupa el cerramiento de la vivienda, tanto en fachadas como en medianerías o separaciones entre viviendas contiguas, los muros de carga, los espacios destinados a ubicar instalaciones, conductos de ventilación o de extracción de humos, y todos los tabiques interiores que dividen nuestra casa en dormitorios, salón, comedor, baños y cocina.
Los metros construidos pueden añadir a la superficie útil de nuestra vivienda alrededor de un 15 por ciento, por lo que los cien metros cuadrados que creemos que tiene nuestro inmueble pueden quedarse en alrededor de ochenta y siete metros cuadrados útiles.
Por último, cuando nos referimos a superficie útil estamos hablando ya únicamente de nuestra vivienda como tal, sin incluir ninguna parte proporcional de espacios comunes. Debemos saber distinguir estos dos conceptos, sobre todo a la hora de iniciar la venta de nuestra casa o de plantearnos la posibilidad de comprar otra, pues en las escrituras pueden figurar, indistintamente, metros construidos o metros útiles en el apartado que hace referencia a la superficie del inmueble en cuestión.
Esa superficie útil, que es la que mide realmente nuestra vivienda como espacio vital, la hallaremos midiendo el suelo de nuestra vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior y con otras viviendas, e incluiremos la parte proporcional de la superficie de terrazas, tendedero o porches. Queda excluida la superficie ocupada por tabiques interiores, fijos o móviles, por elementos estructurales verticales, por conductos o canalizaciones y por toda superficie cuya altura libre sea inferior a un metro y medio.

Debemos saber que...

Superficie construida es la superficie total del interior de la casa, incluyendo elementos como cerramientos exteriores, muros, tabiques y terrazas. Es, por lo general, el dato que nos dan los planos de la vivienda.

Superficie útil es la superficie construida en la que se descuentan los muros, vigas, patios, conductos, etc, que puede suponer alrededor de un 15 por ciento menos. En definitiva se puede decir que la superficie donde podemos pisar. Las terrazas abiertas computan habitualmente por la mitad de su superficie para el cálculo de la superficie útil.

Superficie total es la superficie construida a la que se suma la parte proporcional de los «elementos comunes». Son zonas comunes los espacios del edificio cuyo uso es compartido por todos los vecinos.

Garaje y trasteros.
Otro tema importante es el espacio ocupado por garajes y trasteros que se encuentran en el mismo edificio. En el caso de los trasteros, su superficie se considera aparte a la del piso pero son habitualmente inseparables, constituyendo generalmente una única finca registral. El garaje tiene otro tratamiento y, en general, constituye una finca independiente, tiene su referencia registral y puede adquirirse una plaza o varias en la misma finca, pudiendo venderse cada una de ellas por separado.

Pero la mejor manera de poder conocer fehacientemente si la plaza de garaje o el cuarto trastero son o no anejos es leyendo la escritura de división horizontal y la de compraventa de estas fincas. Si son anejos figurarán siempre en la misma escritura y recogerá una sola cuota de participación en los elementos comunes de la comunidad para todos estos elementos comunes.
En definitiva debemos conocer siempre todos los aspectos de nuestra vivienda y no sólo sus características estéticas y funcionales o sus aspectos constructivos, sino también los metros que en realidad poseemos para habitar. Teniendo claro lo que son metros totales, construidos y útiles, la medida de nuestra vivienda, actual o futura, no será nunca motivo de errores a la hora de hacer números.

Artículo publicado el viernes, 08/04/2005.

VIVIENDAS BAJO LA CUBIERTA.

La luz y la independencia son las grandes ventajas de áticos y buhardillas, que tienen como principales enemigos los cambios de temperatura y una mayor posibilidad de humedades.

Los áticos han pasado de ser trasteros a estar considerados como viviendas de lujo.

La iluminación en áticos queda confiada a la disposición de las ventanas.

MADRID. En edificios rehabilitados, el espacio entre el último forjado y la cubierta se solía utilizar en numerosas ocasiones, por su poca altura, como desván o trastero, especialmente en los casos de cubiertas inclinadas. Hoy se puede aprovechar el espacio existente y habilitarlo como vivienda incluso optando, en muchos casos, cuando las ordenanzas municipales lo permiten, por elevar la altura de los faldones para ganar más espacio. En otros casos, comunicándolo con el piso de la planta inferior se crea un dúplex, consiguiendo así mayor superficie.
En la obra nueva no es infrecuente comprar viviendas unifamiliares que presentan la opción de habitar el bajo de la cubierta y ser usado posteriormente como un espacio más. Y en los edificios en altura de nueva construcción se vende habitualmente el último piso con el añadido de una gran terraza exterior, cuya área no computa como superficie útil.
Como vemos, los áticos han pasado de ser trasteros a viviendas de lujo. Los pisos que antes eran rechazados son ahora las viviendas cada vez más demandadas. Y ello a pesar de su precio, ya que un ático puede llegar a costar entre un 20 y un 50 por ciento más que otras viviendas del mismo inmueble. En general, las características de un ático son similares a las de cualquier otro piso. Al estar situado en la última planta del edificio, un ático es especialmente demandado por tener mucha luz y una amplia terraza. Además, los compradores piden que tenga unas dimensiones similares a las de una vivienda normal y todas sus comodidades.

Conviene saber...
Hay que prestar mucha atención al mantenimiento de las cubiertas del edificio en el que se encuentran para evitar humedades.

Un ático puede llegar a costar entre un 20 y un 50 por ciento más que otras viviendas del mismo inmueble.

Al estar situados en las últimas plantas de los edificios suelen ser pisos más desprotegidos frente a la intrusión y de más fácil acceso.

Un aspecto generalmente poco cuidado y que puede causar problemas de ruido, filtraciones de agua y de gases, en ocasiones tóxicos, es la falta de protección de las chimeneas de evacuación de humos del edificio.

Para mitigar los ruidos, sobre todo si la maquinaria del ascensor o los equipos de las instalaciones comunitarias están cerca, es fundamental un buen aislamiento.

Inconvenientes.

Pero en Madrid, por ejemplo, la mitad de los áticos que están a la venta tienen menos de 75 metros cuadrados de superficie, y uno de cada tres no tiene ni ascensor, y uno de cada seis carece de instalación de calefacción. Y resulta que desde el 70 por ciento de los áticos que están en el mercado de Madrid se contemplan prácticamente las mismas vistas que desde otros pisos del edificio.
Estos inmuebles tienen muchas ventajas, pero también bastantes inconvenientes. Entre las ventajas destacan la mayor claridad y luminosidad de estos pisos, el hecho de que suelen ser una vivienda única, diferente a todas las demás del edificio, y, siempre que tengan terraza y estén en una zona no excesivamente edificada, ofrecen la posibilidad de disfrutar de unas inmejorables vistas.
Dentro de los inconvenientes, que no hay que dejar de considerar, está que, al ser el último piso, es el más desprotegido en los aspectos térmicos y acústicos, sobre todo si se trata de un edificio antiguo. Por eso los cambios de temperatura les afectan con mayor intensidad, absorbiendo más frío en invierno y más calor en verano. La solución debe basarse en incorporar un buen aislamiento, que reduzca la demanda suplementaria de calefacción en invierno y aire acondicionado en verano. Y éste es precisamente otro de los inconvenientes de estos pisos: su mayor consumo y, por tanto, gasto energético.
También será más probable que tengan humedades, por lo que hay que estar muy atentos al mantenimiento de las cubiertas de edificio en el que se encuentran. Además, también pueden tener más ruidos, especialmente si la maquinaria del ascensor o de los equipos e instalaciones comunitarias están cerca. Otro inconveniente puede ser la menor seguridad frente a la intrusión. En muchos edificios resulta más fácil acceder a los áticos que al resto de las viviendas.

Buhardillas.

Otro caso de viviendas bajo cubierta lo constituye las buhardillas, un espacio habitable bastante demandado en

muchas ciudades. Junto a indudables ventajas, la adquisición y uso de estas buhardillas presenta también algunas dificultades. La inclinación habitual de sus techos proporciona una altura variable dentro de la vivienda. En este sentido, es importante conocer que, a efectos de calcular su superficie útil o construida, se tiene en cuenta toda la planta cuya altura es igual o superior a un metro y medio.
En décadas anteriores el gran enemigo de las buhardillas los constituía las humedades que frecuentemente aparecían por rotura de tejas o fallos en la impermeabilización de la cubierta. La generalizada utilización de placas onduladas o tableros hidrófugos bajo el material de cubrición y la mejora en los sistemas de ejecución de las cubiertas ha disminuido sensiblemente este problema.
Un aspecto fundamental a tener en cuenta al adquirir una buhardilla es la cubierta, porque de ella depende en gran medida las condiciones de habitabilidad y confort para los residentes. La cubierta inclinada debe llevar incorporados materiales de aislamiento térmico y acústico, porque en caso contrario la factura debida a la calefacción o refrigeración será muy elevada, y el ruido, especialmente en caso de lluvia, insoportable.
Lo más habitual es que disponga de sistemas de forjados o tableros, sobre los que se dispone una o varias capas de mortero, sistemas de impermeabilización y materiales de aislamiento, siendo recomendable que sea de alta densidad. En este caso protegerá la casa tanto de las variaciones de temperatura como del ruido exterior.
Otra cuestión generalmente poco cuidada y que puede causar problemas de ruido, filtraciones de agua y de gases, en ocasiones tóxicos, es la falta de protección en las chimeneas de evacuación de humos del edificio. Debe revisarse la estanqueidad en la unión con los faldones de la cubierta inclinada, comprobarse la existencia de baberos de plomo o elementos que rodean la chimenea sobre las piezas del tejado y verificar que la boca de salida de la chimenea sobrepasa al menos en un metro al elemento de mayor altura existente en los alrededores.
La iluminación en estas casas queda confiada a la disposición de claraboyas y ventanas en los planos inclinados de la cubierta o en las mansardas, siendo muy importante que posean doble acristalamiento, y sean fácilmente practicables para asegurar una correcta ventilación. Estos huecos al exterior aportan ventilación, luz y vistas junto a innumerables soluciones estéticas.
Las técnicas constructivas de estas ventanas no sólo se igualan a las de las ventanas convencionales en paredes verticales, sino que las superan en muchas de sus características y prestaciones. La selección de una ventana para tejado incluye una serie de características estéticas, como son la elección de su acabado interior y exterior. Se puede elegir entre diferentes tamaños, y combinarse entre ellas, pudiendo ser instaladas superpuestas, adosadas o formando diferentes combinaciones. Su apertura puede ser pivotante de eje central horizontal, o proyectable exterior de eje superior horizontal. Tanto unas como otras permiten el giro total de la hoja para poder limpiar el lado exterior del cristal.

Características funcionales.

Pero los aspectos fundamentales a tener en cuenta son sus características técnicas y funcionales. El diseño de estas ventanas garantiza su estanqueidad ante la lluvia. Mediante un sistema de perfiles exteriores se recoge todo el agua de lluvia, que se dirige hacia la parte inferior, donde será canalizada por los sistemas de evacuación o recogida de agua de la cubierta. Simultáneamente, unas juntas elásticas evitan la entrada de agua al interior cuando la ventana está cerrada.
La zona de la cubierta es más dada a las condensaciones, por lo que los materiales que forman estas ventanas, deben garantizar el suficiente aislamiento, evitando la existencia de puentes térmicos. El tipo de acristalamiento debe colaborar en el aislamiento térmico y acústico necesario, estando generalmente constituido por un vidrio doble con cámara de aire.
Estas ventanas incorporan otros elementos auxiliares y complementos, como persianas exteriores, toldillos enrollables o cortinas interiores. Es recomendable que estos productos hayan sido incorporados por el fabricante a la ventana. Opcionalmente, la ventana puede ser motorizada, automatizando su apertura y cierre, al igual que la subida y bajada de persianas exteriores y cortinas interiores, accionando desde interruptores en la pared o desde un mando a distancia.
Las últimas novedades en este sector incorporan criterios de sostenibilidad utilizando la energía solar para el accionamiento de las ventanas y de sus complementos. Otras opciones son la posibilidad de controlar todos los movimientos de las ventanas a distancia de forma individual o agrupada, la instalación de detectores de lluvia para su cierre automático e incluso la inserción de paneles solares para producir agua caliente sanitaria cuando el tamaño de las mismas lo permite.

Artículo publicado el viernes, 22/04/2005.

AIRE ACONDICIONADO A LA CARTA.

La llegada del calor y la cercanía del verano han vuelto a poner en un primer plano a los aparatos de aire acondicionado. Existen diferentes sistemas según cada necesidad, siendo los más usuales la refrigeración por conductos, por sistemas split o por equipos compactos.

Varios Ayuntamientos aprobaron normativas que condicionan su instalación.

Mantener las persianas o toldos bajados ayudará a refrigerar el interior de la vivienda mucho más rápido.

La temperatura óptima para conseguir las mejores condiciones de confort debe oscilar entre los 20 y 22 grados.

La colocación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas se ha convertido en un hecho inevitable, a pesar de las prohibiciones municipales.

MADRID. Se aproxima el verano y la llegada del calor. Actualmente, cada vez son más los usuarios de viviendas que deciden paliar las elevadas temperaturas de estos meses de

estío con aparatos de aire acondicionado que logren en el interior de las casas una temperatura lo más agradable posible. La recomendación para conseguir las condiciones óptimas de confort es que se encuentre entre los 20 y 22 grados centígrados.
La potencia de las instalaciones de aire acondicionado se mide en frigorías/hora y en general oscilan entre 2.000 y 6.000 frigorías/hora. De modo orientativo, ya que depende de varios factores (orientación de la casa, tipología constructiva, etc.), se puede señalar que para mantener un salón de 40 metros a una temperatura uniforme de 22 grados se necesita una potencia de 4.000 frigorías/hora. Por eso es fundamental antes de adquirir el aparato de aire acondicionado saber cuál será el uso al que lo destinaremos.
Para elegir el sistema adecuado es conveniente contar con la colaboración de un técnico competente, que en función de las necesidades del usuario aconsejará el más idóneo, así como sus características técnicas. Aunque existe una variedad muy amplia de soluciones tecnológicas en el mercado, los tres sistemas más habituales son la refrigeración por conductos, por sistemas split o por equipos compactos.
La refrigeración por conductos, normalmente de fibra de vidrio, cuenta con una condensadora en el exterior y una unidad evaporadora en el interior. Los sistemas split, por su parte, consisten en la instalación de una o varias máquinas condensadoras en el exterior conectadas a una o varias consolas evaporadoras en el interior, que expulsarán el aire refrigerado. También existen sistemas multisplit, en los que un condensador exterior puede abastecer hasta cinco evaporadores. Se trata de aparatos de aire acondicionado con instalación exterior que pueden adquirirse en comercios de venta de electrodomésticos.
Por último, la refrigeración por equipos compactos está integrada por una sola máquina, fija o portátil, que expulsará aire refrigerado.

Portátiles.
De los tres, el sistema más sencillo es el empleo de máquinas compactas portátiles. Este sistema no precisa ningún tipo de obra para su instalación y está formado por la unidad evaporadora interior, que dispondrá de ruedas para facilitar su traslado, y una pequeña maleta unida a ésta, que es la unidad condensadora y que se colocará al exterior, normalmente apoyada en el alfeizar de una ventana. Su potencia es limitada, usualmente hasta un máximo de 3.000 frigorías/hora, y se alimenta mediante energía eléctrica. Presenta como inconveniente más destacable un consumo excesivo de energía.
Las tareas de mantenimiento, como en el resto de los sistemas, se llevarán a cabo por personal especializado y consistirán básicamente en la limpieza de los filtros de entrada de aire, aproximadamente cada 1.000 horas de funcionamiento. Habrá de revisarse el desagüe del agua de condensación, para evitar su obstrucción por suciedad o insectos. Además, hay que comprobar la presión del líquido refrigerante. Todos los sistemas incorporan un circuito estanco de líquido refrigerante, normalmente «freón 22», que posibilita la disminución de la temperatura del aire. Este líquido no se consume, pero a veces, por uniones o soldaduras con holguras, pueden existir fugas, que hay que arreglar.
También es importante comprobar el consumo eléctrico de los motores y compresores, ya que un consumo alto puede indicar un mal funcionamiento.

Conviene saber...

Es importante adquirir un aparato de aire acondicionado de acuerdo con nuestras necesidades.

Los aparatos que no precisan instalación son más económicos y su mantenimiento es más sencillo, pero su eficacia y eficiencia son menores.

Las unidades interiores llevan uno o varios filtros que es necesario limpiar periódicamente.

Anualmente debe llamar a un profesional para que inspeccione el sistema y verifique el nivel de refrigerante.

Los acondicionadores de aire que llevan instalación al exterior deben tener una revisión periódica para evitar la oxidación de los anclajes y elementos metálicos, o el deterioro de la fachada y de sus soluciones de aislamiento térmico y acústico.

Las lámparas u otros aparatos eléctricos situados cerca del termostato del aire acondicionado despiden calor que hace que el equipo de refrigeración funcione durante más tiempo, con el consiguiente gasto energético, por lo que es recomendable mantenerlos alejados.

Mantener el termostato alrededor de 22 grados, evitará los cambios bruscos de temperatura entre el exterior y el interior de la vivienda y, además ahorrará energía.

Normalmente, para estos sistemas tan sencillos, los fabricantes no ofrecen contratos de mantenimiento. Por ello, las tareas anteriores se suelen realizar cuando se detecta un mal funcionamiento de los aparatos. A diferencia de éste, los otros dos sistemas precisan de instalación al exterior de la vivienda, en la fachada, lo que implica una serie de consideraciones. Hay que tener en cuenta que las fachadas de un edificio constituyen la imagen que proyecta hacia el exterior, e indirectamente son un símbolo asociable a sus propietarios o usuarios, por lo que cuando se redacta el proyecto de un edificio se cuida especialmente el diseño de sus fachadas exteriores. La fachada es el sello que indica el status de los ocupantes de los pisos, y también una referencia de su distribución interior, de su calidad, y de los parámetros de habitabilidad y de funcionalidad.
Esta concepción y valoración no siempre es respetada por los usuarios del edificio que, en muchas ocasiones, perciben la fachada como un lugar idóneo para colocar toda clase de aparatos auxiliares, especialmente equipos externos de refrigeración y climatización, o antenas receptoras de señales de televisión vía satélite.
La colocación de estos aparatos auxiliares no solo ha desvirtuado el carácter original de la fachada y sus connotaciones artísticas o estilísticas, sino que ha llegado a distorsionar la imagen de la ciudad, como en su día sucediera con las antenas individuales de televisión. La posterior difusión de las antenas colectivas redujo considerablemente aquella

imagen del perfil superior de las ciudades coronadas con una profusión de mástiles y parrillas.
La proliferación de aparatos y equipos en las fachadas en el ámbito urbano representa una cuestión estética o, utilizando una terminología actual, una cuestión de evidente impacto ambiental. Por ello, son ya mayoría los ayuntamientos que han aprobado una normativa que limite, prohíba o condicione su implantación.
Los equipos externos de refrigeración, al tratarse de accesorios privativos y de muy difícil extensión a todos los vecinos, resulta complicado evitar su presencia exterior. En este caso, al impacto visual o estético se pueden unir potenciales peligros, ya que estos equipos se colocan en muchos casos sobre bandejas o pletinas que se anclan a la fachada desde la cara exterior.
Estos anclajes metálicos se pueden oxidar con el tiempo, o no soportar la carga, o transmitir esfuerzos al cerramiento que éste no soporta. En otras ocasiones, el taladro de los anclajes atraviesa y perfora el aislamiento interior de la fachada, produciendo humedades de condensación y pérdidas térmicas en el interior.

Recomendaciones.
Y sobre todo siga una serie de recomendaciones de utilización de este tipo de aparatos, sobre todo si quiere ahorrar energía: cada grado que disminuya la temperatura de su aparato por debajo de 25 grados centígrados estará consumiendo un 8% más de energía. Tenga en cuenta que la instalación de toldos, persianas en las ventanas y cortinas impiden las radiaciones directas del sol y disminuyen las necesidades de climatización. Además, la instalación de burletes adhesivos en puertas y ventanas, ahorra entre un 5 y un 10% de energía. Si en lugar de burletes tiene instaladas dobles ventanas, ahorrará un 20% de energía ya que un 40% de la pérdida de calor se producen por las ventanas y cristales.
Apagar las luces cuando no sean necesarias, es otra recomendación, ya que tres cuartas partes de la energía eléctrica que se emplea en una bombilla convencional desprende calor, no luz. Sea como sea, es interesante comprobar cómo la utilización del aire acondicionado ha ido en aumento en nuestro país, donde ha pasado de ser un producto de lujo a convertirse casi en un artículo de primera necesidad. Si hace una década en España había poco más de 600.000 pisos con aparatos de estas características, el «boom» de 2000 ha disparado la oferta y se puede señalar que hoy día según el Instituto Nacional de Estadística (INE), 2,2 millones de hogares españoles disfrutan ya de sistemas de aire acondicionado.

OFERTAS de TRABAJO

PREFABRICADOS Y PRETENSADOS GARCIA, S.L.

Grupo de Empresas dedicadas a la construcción y promoción inmobiliaria en las provincias de Madrid y Toledo, precisa cubrir el puesto de trabajo de Jefe de Obra. Para cualquier aclaración pueden llamar al 925-861.064, Srta. Carmen. Los interesados pueden enviar C.V. con foto a ppg@ppgsa.com

GRUPO TASVALOR, S.A.

Sociedad de tasaciones y valoraciones de cobertura nacional, desea incorporar a su red de colaboradores un nuevo técnico en Toledo capital, con experiencia en el sector de la valoración inmobiliaria y manejo del programa de tasaciones de Borsan TASA 2003. Los interesados pueden enviar C.V. al fax 91-728 33 23. Más información en el teléfono 91-728 33 20.

GRUPO NUEVA.

Empresa constructora de Castellón, en plena expansión, necesita cubrir puestos de Arquitecto Técnico, con capacidad de organización, vehículo propio, experiencia demostrable de dos años, manejo de herramientas informáticas: AutoCad, Mediciones, Presto. Funciones: Control de calidad de materiales y ejecución de obra, seguimiento de costes, presupuestos y control de subcontratas. Incorporación inmediata. Los interesados pueden enviar C.V. con fotografía reciente al fax: 964-255 399.

SPROTEN, S.L.

Empresa dedicada a la fabricación de Estructuras de Hormigón, precisa Arquitecto Técnico. Funciones de planificación, gestión, control y seguimiento de obras, optimización de presupuestos y mejoras en el cierre tanto técnica como económicamente. Experiencia demostrable de dos años como Jefe de Obra o Jefe de Producción especializado en la elaboración de Estructuras de Hormigón. Imprescindible carnet de

conducir. Conocimientos de Excel y AutoCad. Jornada completa de lunes a viernes. Más información en el teléfono 925-475 455.

MONCOBRA, S.A.

Empresa perteneciente al Grupo ACS, necesita contratar técnicos para distintas obras en Andalucía. Con o sin experiencia, movilidad geográfica. Los interesados pueden enviar C.V. a mragundez@grupocobra.com

CASANCOR, S.L.

Empresa promotora y constructora necesita un aparejador para colaborar con nosotros en horario completo, realizando los trabajos propios de su categoría profesional. Valoramos experiencia. Incorporación inmediata. Los interesados pueden enviar C.V. al fax: 925-731 096.

INVERTALENT.

Compañía líder en el sector construcción industrial, precisa para su nueva delegación en Toledo, Arquitecto Técnico. Funciones: Contratar obras mediante estudio de proyectos y la elaboración de presupuestos, ofreciendo variantes constructivas. Responsable de la gestión, supervisión y control económico de las obras que se ejecuten en la zona. Relación con proveedores. Enlace con los servicios centrales, en especial con la oficina técnica. Mantener el nivel de calidad y seguridad exigidos en la ejecución de las obras. Gestionar cobro de morosos. Mantener reuniones con la propiedad y dirección facultativa. Dominio de herramientas informáticas: presto, autocad, winprojet, office. Coche propio. Más información en el teléfono 93-208 09 45.

GRUPO ARENA EDIFICACION, S.L.

Solicitamos candidatos para poder cubrir el puesto de Arquitecto Técnico. Más información en el teléfono 91-428 40 96.

FASIN GLASS, S.L.

Empresa que se traslada a Cabañas de la Sagra (Toledo), dedicada al diseño, fabriacación y montaje de fachadas de aluminio y vidrio, necesita cubrir 3 puestos para técnico de obra y estudios. Coche propio, manejo de AutoCad, conocimientos informáticos, cálculo de estructuras, disponibilidad geográfica. Se valorarán cursos o master en prevención de riesgos laborales. Los interesados pueden mandar C.V. al fax: 91-607 69 45. Más información en el 91-607 02 51.

VARIOS.

Promotora constructora en proceso de crecimiento y diversificación, busca un Jefe de Obra para Madrid. Funciones: responsable de planificación, seguimiento y control de costes y de la planificación de la obra y la consecución de los plazos de ejecución. Experiencia mínima de 3 años como Jefe de Obra. Conocimientos de Office, Project, herramientos informáticas de gestión de obras. Los interesados pueden enviar C.V. actualizado. Más información en el teléfono 91-309 69 80. Srta. Sofía Carvalho y/o Arantzazu Bueno.

TABLON de ANUNCIOS

El Boletín Informativo, en esta sección, **los colegiados** pueden insertar sus anuncios, 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 »

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** ULTIMO DIA PARA LA REVISION DE PROYECTOS	23	**24**
25	26	27	28	29	30	**31**

AGOSTO 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				