

Una caja de hormigón y luz

LA GENERAL ULTIMA EL EDIFICIO DE SU NUEVA SEDE



Alzada

PUBLICIDAD

ALZADA

Página tres



“**U**tilizaremos en esta ocasión la página tres para tres breves reflexiones: Futuro de nuestra Profesión, de los Colegios Profesionales y situación del Sector de la Construcción.

En cuanto a la primera pregunta, debemos seguir pensando, puesto que así nos lo indican los datos, que el perfil del Arquitecto Técnico tiende a ser el de asalariado por una parte, y por otra el de especialista, dentro de las actividades que en consecuencia con el desarrollo tecnológico y económico del país y su integración en la Comunidad Europea se demandan. Entre ellas se encuentran la rehabilitación de edificios, el control de calidad, la prevención de riesgos laborales, el mantenimiento de los edificios, las nuevas tecnologías, y debemos mencionar aquella actividad en notable crecimiento y de la que podemos constatar que en nuestro Colegio más de 100 compañeros ejercen en ese campo, es la Gestión y Dirección de Empresas Constructoras y Promotoras, así como las dedicadas a la contrata de obras, siendo en muchos casos propietarios o accionistas mayoritarios de las mismas.

Colateralmente con la profesión, ¿qué sucederá con los Colegios Profesionales? Pues desde hace varios años y cada vez con mayor insistencia, se debate en foros de la Administración nacional sobre la necesidad o no de su existencia, sus funciones, obligatoriedad del visado, sus sistema de financiación, etcétera. Lo que sí está claro es que por el Gobierno se iniciaron una serie de medidas liberalizadoras y que, al parecer, pretenden seguir ampliando; y que la organización colegial autonómica deberá ir tomando mayor entidad e importancia en la organización y defensa de nuestra profesión, estableciendo y aplicando estrategias para la mayor intervención de los Arquitectos Técnicos, y la construcción de un parque inmobiliario de calidad que garantice la inversión y el bienestar del usuario.

En cuanto al Sector de la Construcción, concretamente en la edificación de viviendas, y según indican expertos en inversiones inmobiliarias, **en dos años podemos encontrarnos con una nueva recesión del sector inmobiliario y**

con un stock de viviendas hipotecadas que las entidades bancarias situarán en el mercado hasta una nueva nivelación económica. Las cifras hasta ahora han sido muy optimistas pero, en la actualidad, podemos pensar que, en el ejercicio pasado, se alcanzó el punto de inflexión. Como dato concreto y de nuestra demarcación, indicar que en los tres primeros meses, aunque el número de visados se mantiene en similar cuantía, ha disminuido en un 20% el total de presupuestos de ejecución material con respecto al mismo período de tiempo del año 2000.

La subida del precio de la vivienda, que en algunas Comunidades se prevé de hasta un 20% en este año, está motivando un descenso notable en la adquisición de viviendas, sobre todo en las de superficie mayor a la orquilla de 70-90 metros cuadrados y, como consecuencia lógica, una desaceleración de la actividad.

Por el contrario, hay dos sectores positivos, como son el de las inversiones e instalaciones de empresas internacionales, para las que nuestro país goza de cierto atractivo, y el del turismo, en el que las grandes empresas hoteleras ponen en marcha optimistas planes de inversiones para la construcción de hoteles y complejos turísticos. Todo ello, sin olvidar el espectacular aumento en grandes centros comerciales y de ocio.

Por último, es ésta la última revista "ALZADA" que ve la luz bajo mi presidencia. Como todos saben, el próximo día 6 de junio se celebran en este Colegio elecciones a Junta de Gobierno en las que saldrán elegidos unos nuevos compañeros. Por mi parte, doy las gracias a todos aquellos que me han ayudado a intentar llevar a buen puerto a nuestro Colegio en los dos últimos años, en especial al personal con cuya colaboración he contado en todo momento. Sabéis que siempre me tendréis a vuestra entera disposición, tanto personal como profesionalmente. Hasta siempre.

”

MARIANO MARTÍN
PRESIDENTE DEL COAT DE GRANADA



EN PORTADA

NUEVA SEDE CENTRAL DE LA GENERAL

El prestigioso arquitecto Alberto Campo Baeza, con el proyecto 'Impluvium de luz', ganó el concurso convocado por La General en 1992 para construir la nueva sede de sus servicios centrales. El edificio, que se terminará en unos meses, es una caja de hormigón y piedra que recoge la luz a través de lucernarios y ventanas situadas en la fachada.

Texto de MIGUEL SANGÜESA

22



5

ACTUALIDAD

ESCALERAS MECÁNICAS AL ALBAICÍN

Tras diez años buscando un medio para unir el barrio del Albaicín con el centro de Granada, un nuevo proyecto que propone instalar escaleras mecánicas parece vislumbrarse como la solución más eficaz.

Texto de MIGUEL SANGÜESA



8

ACTUALIDAD

STOP AL PARKING DE SANTA ISABEL

El Ayuntamiento de Granada ha paralizado la construcción del aparcamiento sobre la plaza de Santa Isabel la Real, en el Albaicín, ante el rechazo de los vecinos, la Consejería de Cultura y la propia Unesco.

Texto de MIGUEL SANGÜESA



18

RESTAURACIÓN

EL NUEVO GRAN HOTEL PARÍS

Banesto, a través de Urbis, ha invertido 1.000 millones de pesetas en la rehabilitación del edificio que fue sede del Gran Hotel París, en la Gran Vía de Granada. Los inquilinos han podido diseñar sus viviendas a la carta.

Texto de J. IGNACIO DE TERESA GALVÁN

Otros contenidos

3 PAGINA TRES

MARIANO MARTIN

12 COLEGIO

Excursión a la
Fuente de los Potros

Curso sobre preparación y
presentación de periciales,
informes y dictámenes

13 Exposición de Judea Heredia

Salón Internacional
de la Construcción

Curso sobre armaduras
pasivas de hormigón

14 Información Fiscal: Las uniones temporales de empresas

JOSÉ F. RUIZ DE ALMIRÓN MEJÍAS

28 ESCUELA

Ferrocarril Lorca-Guadix

JOSÉ CASTILLO ABARCA



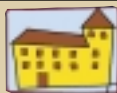
34 Entrevista a Joaquín Passolas Colmenero, nuevo director de la EUAT de Granada

MIGUEL SANGÜESA

38 URBANISMO Transformación de infraviviendas

MANUEL JAVIER MARTÍNEZ CARRILLO

54 BIBLIOTECA



EDITA

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y
ARQUITECTOS TÉCNICOS DE GRANADA

C/ San Matías, 19. 18009 GRANADA
Teléfono: 958 22 99 88 y 958 22 67 41
Fax: 958 22 02 67

COORDINACION

Mariano Martín García

DIRECCION

Miguel Sangüesa Alba

SECRETARIA DE DIRECCION

Nani Pérez Vera

FOTOGRAFIA

Ester Falcón

DISEÑO

Francisco J. Titos

COLABORAN EN ESTE NUMERO

Juan A. Rodríguez Serrano
José Fernando Ruiz de Almirón Mejías
J. Ignacio de Teresa Galván
Manuel Javier Martínez Carrillo
José Castillo Abarca
Antonio Velasco Roldán

PUBLICIDAD

PORTAIR. C/. Los Naranjos, 8 1ºB.
18010 Granada.
Tlf.: (958) 29 27 11 (3 líneas).
Fax: (958) 27 30 51.

FOTOMECANICA

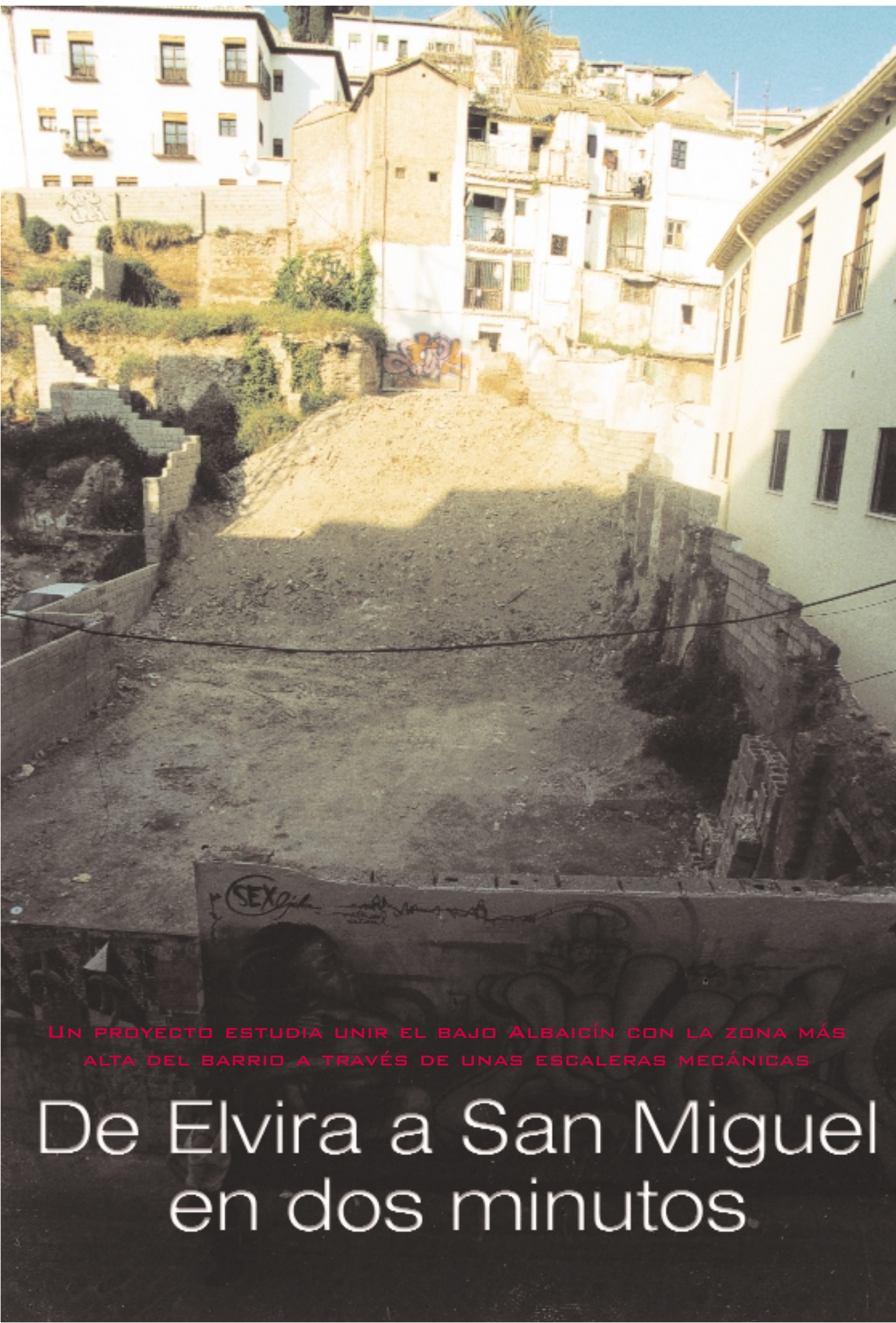
PANALITOS

IMPRESION

T. G. ARTE, Juberías & CIA, S.L.

DEPOSITO LEGAL

GR- 128-1988. ISSN-1131-9844



UN PROYECTO ESTUDIA UNIR EL BAJO ALBAICÍN CON LA ZONA MÁS ALTA DEL BARRIO A TRAVÉS DE UNAS ESCALERAS MECÁNICAS

De Elvira a San Miguel en dos minutos

Después de más de una década perdida en la búsqueda de soluciones para conectar el alto Albaicín con el centro de la ciudad, un nuevo proyecto parece vislumbrarse como la solución definitiva para conectar esa zona de tan difícil acceso mediante un sistema que no requiere una muy elevada inversión. Atrás quedan los proyectos de tranvías, funiculares, ascensores... Ahora le llega el turno a las escaleras mecánicas.

MIGUEL SANGÜESA

Un estudio de arquitectura ha estado trabajando en la redacción de un plan especial para ordenar una franja de ladera del Zene-te. El proyecto contempla la posibilidad de instalar una escalera mecánica que una la calle Elvira con la plaza de San Miguel Bajo en un trayecto que no superaría los dos minutos.

Hasta ahora, tras numerosos proyectos y ofertas de solución para conectar el antiguo barrio granadino, de difícil acceso, con el centro, lo único que se había puesto en marcha es el servicio de microbuses desde Plaza Nueva; una solución que se ha mostrado poco atractiva para turistas y residentes. Ahora, Emuvyssa, la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Granada, ha encargado un proyecto al estudio de arquitectura de Francisco Peña, quien ha planteado la siguiente idea: a partir de un solar ubicado en la calle Elvira se construiría una red de pequeños aparcamientos a lo largo de la ladera. A la vez, se instalarían varias escaleras mecánicas para



elevar a las personas a través de los más de sesenta metros de desnivel existente entre Elvira y la Cruz de Quirós.

El estudio de Francisco Peña está ultimando en estos momentos un estudio geológico, para saber cuánto se puede excavar, y un estudio arqueológico, imprescindible por tratarse de una zona que puede contener restos de interés.

La propuesta consistirá en un elevador en tres tramos: Elvira y Barranco de Tello. Desde ahí se pasaría hasta la

calle Zenete y, desde ese punto, hasta Cruz de Quirós. Para su construcción se cuenta con fondos del plan de rehabilitación del eje Elvira-Goméz y también del Plan Urban.

TRANVÍA

Todo esto es, de momento, sólo un proyecto más, si bien su realización parece factible y positiva como solución definitiva para conectar el Albaicín con el centro de la ciudad. Sin embargo, vecinos de este barrio histórico, declarado Patrimonio de la Huma-



El estudio de Francisco Peña está ultimando en estos momentos un estudio geológico, para saber cuánto se puede excavar, y un estudio arqueológico, imprescindible por tratarse de una zona que puede contener restos de interés.



nidad, han propuesto al Ayuntamiento la instalación del tranvía, como medio de transporte más idóneo. Así se recoge en un estudio elaborado por la Asociación de Vecinos del Bajo Albaicín, que repasa los problemas de accesibilidad al barrio, con calles muy estrechas y empinadas, y los perjuicios que provoca la circulación de vehículos privados, que deterioran la imagen del barrio, ya que algunas plazas con monumentos históricos se convierten en aparcamientos y además provocan contaminación ambiental, mientras que el tranvía es un medio de transporte limpio y económico. Este colectivo entiende que sería idóneo para las fuertes pendientes del barrio y se convertiría en un atractivo turístico. Los vecinos proponen un trazado que circunde el barrio y que parta de Gran Vía.

Esas son las propuestas y ahora sólo queda que los responsables políticos decidan cuál es la más conveniente y viable desde un punto de vista económico sin olvidar, por supuesto, el respeto por el entorno. 📍



La 'azotea'

Las obras del Ayuntamiento para construir un aparcamiento sobre la plaza de Santa Isabel la Real, en pleno Albaicín, se iniciaron a marchas forzadas. La obra fue paralizada cuando los responsables municipales advirtieron que el proyecto no contaba con la aprobación de los vecinos, ni de la Consejería de Cultura, ni de la propia Unesco. Numerosos sectores de la sociedad granadina elevaron sus voces contra unas obras que, entendían, atentaban contra el entorno de uno de los lugares más emblemáticos de la ciudad. El Ayuntamiento deberá ahora decidir cuál será el futuro del aparcamiento.

MIGUEL SANGÜESA

El aparcamiento previsto en el Huerto del Carlos debía haber sido subterráneo, pero nada más lejos del proyecto primitivo. Las obras iniciadas consistían en levantar un edificio sobre el que iría la plaza de Santa Isabel la Real. Una plaza bastante más alta que la que había, con desniveles, que en algunos puntos eleva en 1,7 metros la altura que tenía el Huerto del Carlos. El estacionamiento en construcción no es subterráneo,



PARALIZADAS LAS
OBRAS DEL
APARCAMIENTO DE
LA PLAZA DE SANTA
ISABEL LA REAL

Alzada
9

del Albaicín

como estaba previsto, ni tiene nada que ver con el proyecto que en un principio se iba a ejecutar.

Lo que estaba en construcción es una plataforma sobre la que iría una plaza bastante más alta que la existente. El origen de todo se encuentra en las cautelas impuestas por la Delegación de la Consejería de Cultura, que limitó la cota de base del aparcamiento. Eso se supo en el mes de abril del pasado año, cuando la Delegación municipal de Urbanismo anunció que

Cultura autorizaba el proyecto con la condición de fijar una profundidad máxima de excavación de tres metros. Pero entonces nadie dijo que el Huerto del Carlos iba a ser elevado.

Después se supo que Emuvyssa había levantado la estructura del parking de Santa Isabel la Real con un permiso para movimientos de tierra, pero sin licencia. Al tratarse de una obra de la administración local, la licencia se limita a una autorización administrativa que debe aprobar la

Comisión de Gobierno. Dicha licencia se aprobó recientemente, cuando las obras ya estaban en marcha y avanzando a buen ritmo.

El aparcamiento en ejecución se sitúa en un entorno declarado Bien de Interés Cultural, en pleno corazón del Albaicín, y en una zona de gran interés arqueológico. Prueba de ello es que al realizarse la limpieza de la calle Pilar Seco para ejecutar el muro perimetral del aparcamiento, apareció un tramo de muralla datado en el siglo XI.

La aparición de los restos llevó a Cultura a solicitar una propuesta para integrar la muralla en el proyecto de aparcamiento y de plaza pública, petición que fue realizada en una reunión de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico que tuvo lugar a principios de febrero. En dicha reunión, Cultura recordó a los representantes municipales que habían incumplido las condiciones impuestas un año antes: la modificación puntual del Plan Albaicín y la presentación del proyecto de ejecución. Tras esto, comenzaron a producirse las primeras reacciones por el impacto de las obras. La Real Academia de Bellas Artes, la asociación Granada Histórica y la asociación de vecinos del Bajo Albaicín solicitaron la paralización de la construcción.

UNICA OPCIÓN POSIBLE

El proyecto en ejecución era la única opción posible en una actuación tan complicada, según afirmó el gerente de Emuvyssa, Antonio Reyes, quien insistió en que los requisitos exigidos por Cultura no dejaban más alternativa que levantar la altura del Huerto del Carlos.

Según explicó Antonio Reyes a principios de marzo, el proyecto prevé minimizar el impacto con un tratamiento en taludes de tierra y vegeta-



ción alrededor. En la perspectiva lateral también se realizará un tratamiento con vegetación. Encima irá la plaza de usos múltiples. El proyecto de los servicios técnicos municipales incorpora todas las peticiones realizadas por los vecinos: un pequeño espacio deportivo y una zona que permita realizar actividades al aire libre.

A las peticiones de la Real Academia de Bellas Artes, Granada Histórica y los vecinos del Bajo Albaicín, se sumó poco después la del grupo municipal del Partido Popular, que calificó

la obra de "aberración".

En el transcurso de una reunión a la que asistieron dirigentes municipales, representantes de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y miembros de las organizaciones vecinales del Albaicín, Amelia Romacho, presidenta de la Junta de Distrito del barrio, insistió en que no hay otra solución, ya que existe el riesgo de que al profundizar se encuentren restos que impidan continuar las obras, con lo que, definitivamente, no habría aparcamiento.

POLÉMICA

Modificación del proyecto

Tras las numerosas

quejas recibidas por el equipo de gobierno del Ayuntamiento, entre las que se encontraban también las del propio PSOE del Albaicín, el gobierno municipal anunció su intención de modificar el proyecto del aparcamiento de la Huerta de Santa Isabel, con la intención de rebajar la altura de la construcción. Amelia Romacho,

presidenta de la junta de distrito del Albaicín y concejala de IU, no precisó si la opción final será la de profundizar en el terreno, como solicitan los vecinos, o la de cortar la altura de los pilares. En cualquier caso, la edil insistió en que la altura del aparcamiento no debe superar la cota que tenía la Huerta antes de comenzar las obras. Romacho afirmó también que "el PP miente". "Yo no

he estado -añadió- en ninguna de las comisiones por las que ha pasado el proyecto". En cambio, el PP está en la comisión de seguimiento del Plan Albaicín, en el consejo de administración de Emuvyssa y en la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico. La concejala de IU añadió que la idea de construir el aparcamiento en la Huerta de Santa Isabel fue

promovida por el PP cuando gobernaba el municipio. Según Romacho, el origen de toda la historia se encuentra en esa decisión: "dejaron un proyecto envenenado cuando podían haber desistido después de realizar los sondeos arqueológicos". Con todo, la edil de IU opinó que "ahora se trata de adaptar la construcción al entorno de la mejor



Pocos días después, el Centro Unesco Andalucía manifestó su intención de enviar un informe a la organización del Patrimonio Mundial, con sede en París, sobre el aparcamiento. Miguel Carrascosa, presidente del Centro, anunció su propósito de solicitar que venga un experto de la organización para que estudie 'in situ' el proyecto. Al mismo tiempo, medio centenar de vecinos del Albaicín firmaron un escrito en el que se mostraron dispuestos a renunciar a las plazas de aparcamiento si ello va en detrimento

de los intereses generales de la ciudad, muy por encima de sus particulares deseos de disponer de garaje en las puertas de sus domicilios.

PARALIZACIÓN

Finalmente, el jueves 15 de marzo, el Ayuntamiento tuvo decretar la paralización de las obras y condicionar la continuidad del proyecto a la decisión de la Unesco. La suspensión de los trabajos no suponía el derribo de lo construido. Se trataba de una paralización temporal. Entretanto, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico acordó abrir un expediente a la empresa municipal de suelo, por realizar las obras sin su autorización, y pidió la suspensión de los trabajos.

El concejal delegado de Urbanismo, Francisco Ruiz Dávila explicó que "no vamos a consentir que un tema importante como el parking suponga una permanente polémica en esta ciudad. Estamos peleando porque una de las señas de identidad de este equipo de gobierno sea la conservación del casco histórico y del Albaicín; hemos pedido la ampliación de la declaración de Patrimonio Mundial a otras zonas del casco histórico, y estamos consiguiendo fondos europeos, fundamentalmente para actuar en el Albaicín". Ruiz Dávila dejó claro que el gobierno

municipal quiere construir el aparcamiento. "Pero -dijo- yo no voy a hacer un aparcamiento en contra de la opinión de los vecinos". Acto seguido, el grupo municipal del Partido Popular pidió la dimisión del concejal de Urbanismo por "incumplir la legislación". Y, al mismo tiempo, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico decidió, por unanimidad, incoar un expediente sancionador a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo por realizar las obras sin el visto bueno de Patrimonio.

Por último, los vecinos del Albaicín defendieron la necesidad de tener en el barrio un aparcamiento, pero consideraron que ese equipamiento no podía hacerse a cualquier precio. Esta postura fue asumida por la asamblea de las asociaciones de vecinos del barrio, que, tras una discusión de dos horas, decidieron su postura sobre el polémico parking terraza. De entrada, los vecinos acordaron exigir responsabilidades a la administración municipal, incluida Emuvyssa y la Fundación Albaicín, y a la Consejería de Cultura por saltarse todos los trámites administrativos que les exigen a cualquier vecino y proceder a tapar con una losa los restos arqueológicos que pueda haber en el subsuelo. En eso, según los vecinos, tan responsable es el Ayuntamiento como Cultura. ■

Alzada
11

manera posible".

En cualquier caso, la concejala dio por hecho que existe la firme voluntad del Ayuntamiento de modificar el proyecto que estaba en construcción. Con ello, el tripartito cambia la postura inflexible que mantuvo al principio de la polémica, cuando sostenía que no había más opción que elevar la altura del aparcamiento.





Excursión a la Fuente de los Potros

Un día magnífico en todos los aspectos. Buena gente, buen ambiente y un paisaje por delante para gozarlo en un día de primavera que invitaba a descubrir un horizonte nuevo en cada curva de la vereda.

Seguimos una ruta que atravesaba parte del Parque Natural de la Sierra de Huétor por parajes como el Río Fardes en su parte alta, Cortijo del Despeñadero, con sus imponentes tajales que

hacen bueno su nombre y el rústico pilarillo con la inscripción en memoria del Santo Manuel (el del Molinillo), cortijo de la Ermita, pantaneta del Fardes y a la hora de comer nos sorprende nuestro presidente con cerveza fría y refrescos. ¿Alguien da más? La alegría y el compañerismo fueron la tónica. Además, contamos con la presencia de dos veteranos como Juan Domingo y Manolo Lamas, que aportaron el contra-

te con la decena de jóvenes asistentes y que a los demás nos dieron una inyección de moral.

La experiencia fue tan buena, que repetimos. Así, el día 6 de mayo (domingo), nos vemos otra vez para irnos a la zona del río Aguas Blancas, y esta vez sí llevamos pastelillos de nata para el postre (una promesa es una promesa).

Juan A. Rodríguez Serrano
Vocalía de Cultura

CURSO SOBRE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE PERICIALES, INFORMES Y DICTÁMENES

Durante los días 1, 2 y 3 de marzo se celebró en el salón de actos del Colegio el curso sobre Preparación y presentación de Periciales, Informes y Dictámenes, de acuerdo con la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, y con el objetivo de facilitar al Arquitecto Técnico la preparación y defensa de la pericial, con una metodología basada en que toda demanda judicial es consecuencia de un proceso patológico; y por tanto, para dar respuesta a aquella, es necesario conocer la generación, evolución y síndrome de éstos.

El programa del curso incluyó una primera sesión sobre Introducción y Dictámenes/Procesos en edificios antiguos. La segunda sesión se dedicó a Dictámenes/Procesos patológicos en la edificación actual. La tercera y última sesión centró su atención en los Dictámenes/Procesos patológicos debidos a las humedades.

Fue ponente del curso Gerónimo Lozano Apolo, catedrático de Ingeniería de la Construcción de la Universidad de Oviedo.



EXPOSICIÓN DE JUDEA HEREDIA

Del 19 al 23 de febrero tuvo lugar en la sede colegial la exposición de pintura de Judea Heredia Heredia, con un total de 16 obras. Judea Heredia, nacida en el Albaicín en 1975, heredó de su abuelo, Luis Heredia, el amor por el arte, sobre todo por el arte gitano. A los doce años ingresó en la Escuela de Artes y Oficios Artísticos de Granada y, a los 14, ingresó en la Facultad de Bellas Artes. A los 18 años expuso por primera vez, en una cueva del Sacromonte.



Salón Internacional de la Construcción

Barcelona acoge del 23 al 28 de abril CONSTRUMAT, el Salón Internacional de la Construcción que se ubica en los recintos feriales de Montjuic. Un certamen exclusivamente profesional que mantendrá un horario ininterrumpido de 9,30 a 19 horas.

El Salón contará con una superficie neta de exposición de 125.000 metros cuadrados, en la que se darán cita

1.900 empresas expositoras que se espera sean visitadas por algo más de 220.000 personas.

En el recinto Montjuic-1 se ubicarán exposiciones sobre maquinaria y equipos, protección y seguridad en obra, elevación y transporte, elementos para estructuras, divisorias, fachadas y cubiertas. Prefabricación y construcción industrializada. Aparatos de medida y precisión. Informática. Aislamiento, impermeabilización y pinturas. Carpintería de madera, metálica y pvc. Cerrajería y metalistería. Vidrio y sus aplicaciones. Pavimentos y revestimientos. Cocina integral y organismos oficiales y entidades empresariales.

En el recinto Montjuic-2 estarán las exposiciones destinadas a sanitarios, grifería, accesorios y mobiliario de baño. Climatización y calefacción. Instalaciones de agua, gas, evacuación y tratamiento. Electricidad e iluminación. Domótica, seguridad y comunicaciones. Salón Internacional del Diseño para el Equipamiento del Hábitat (SIDI).

El objetivo de CONSTRUMAT está centrado en ofertar un nuevo modelo ferial más allá de su papel como lonja de oferta de productos para convertirse en una plataforma de análisis de la actual coyuntura y de las perspectivas a medio y largo plazo para todos los subsectores de la industria de la construcción; al tiempo, pretende ser una plataforma de conocimientos de mercados emergentes y un eficaz mediador en los contactos y generador de negocios entre industriales y demandantes de productos de estos mercados.

**1.900 empresas
exponen sus
productos en la
feria, a la que
asisten unas
220.000 personas
cada año.**

Curso sobre armaduras pasivas de hormigón

En marzo se celebró el curso sobre Armaduras pasivas para hormigón, de acuerdo con la Instrucción de Hormigón Estructural, EHE, con una duración de dos horas. El contenido contemplaba las armaduras pasivas: campo de aplicación, tipos y diámetros. Tipos de aceros para armaduras pasivas. Características de las armaduras pasivas. Identificación y designación de las barras y alambres corrugados, mallas electrosoldadas y

armaduras básicas electrosoldadas en celosía. Datos para el proyecto: diagrama tensión-deformación característico y de cálculo. Tipos de control en los aceros: control de suministro; control de calidad: reducido y normal; y control de ejecución: reducido, normal e intenso. Ventajas de la utilización de la ferralla certificada (ejemplos de aplicación). Certificación de conformidad en los aceros y la marca ACER.

**En dos horas,
los asistentes
recibieron
información
sobre la
aplicación, tipos
y diámetros de
las armaduras
pasivas.**

Las uniones temporales de empresas

JOSÉ F. RUIZ DE ALMIRÓN MEJÍAS

INTRODUCCIÓN

Esta figura jurídica que puede parecer tan lejana para el Arquitecto Técnico profesional, está resultando cada vez más cercana, desde el momento en que para concurrir a la licitación de contratos de dirección de obras de las Administraciones públicas, en colaboración con otros profesionales, se viene exigiendo que dichos profesionales, adopten la forma jurídica de la Unión Temporal de Empresas.

En la Ley de Contratos de las Administraciones públicas (art.24.1), se faculta a la Administración para contratar con uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación a su favor.

Así, lo que en la Ley se establece para los empresarios la Administración lo extiende en determinados casos, a los profesionales que contratan de forma conjunta la prestación de su actividad profesional, de forma que éstos, igual que los empresarios, quedan obli-

gados solidariamente ante la Administración y deberán nombrar un representante o apoderado único de dicha unión, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

La duración de las uniones temporales de profesionales, por aplicación del citado precepto, será coincidente con la del contrato hasta su extinción. En definitiva los Arquitectos Técnicos que sean contratados de forma conjunta para la dirección de una obra promovida por la Administración, pueden verse obligados a constituirse en Unión Temporal de "empresas".

CONCEPTO

El artículo séptimo de La Ley 18/1982 de 26 de mayo, sobre régimen fiscal de agrupaciones y uniones temporales de empresas y de las sociedades de desarrollo industrial regional, se refiere al concepto en los siguientes términos:

"Uno. Tendrán la consideración de Unión Temporal de Empresas el siste-

ma de colaboración entre empresarios por tiempo cierto, determinado o indeterminado para el desarrollo o ejecución de una obra, servicio o suministro.

Dos. La Unión Temporal de Empresas no tendrá personalidad jurídica propia."

La definición de lo que la ley entiende por Unión Temporal de Empresas (en adelante UTE), nos llevaría a deducir que resulta inaplicable el ámbito del ejercicio profesional, puesto que se refiere exclusivamente a colaboración entre empresarios. Igual conclusión se extrae de la lectura del siguiente artículo de la Ley, donde establece los requisitos que deben reunir para que les sea de aplicación el régimen tributario específico, pues en su redacción se refiere igualmente a empresas, y a los rendimientos empresariales.

Sin embargo, debido sin duda a la evolución del concepto que, a efectos fiscales, ha sufrido en los últimos años la actividad profesional, culminado con la consideración del ejercicio profesional liberal como una actividad económica, incluida en la sección 3ª del título II, de la Ley 40/1998 de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la renta





de las personas físicas, se viene admitiendo, incluso exigiendo como se ha dicho, la constitución de UTE de profesionales, por lo que parece oportuno examinar qué requisitos han de cumplirse en su constitución para que les sea aplicable el régimen fiscal específico para esta figura asociativa, y en qué consiste dicho tratamiento fiscal diferenciado.

RÉGIMEN JURÍDICO

La citada Ley 18/1982 de 26 de mayo, sobre régimen fiscal de agrupaciones y uniones temporales de empresas y de las sociedades de desarrollo industrial regional, contiene su regulación legal, salvo el régimen fiscal aplicable que fue modificado por la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades

En el artículo octavo de la ley citada para la aplicación del régimen tributario específico, se enumeran una serie de requisitos que, se pueden resumir en lo siguiente:

1) En cuanto a personalidad de quiénes las integren, podrán ser personas físicas o jurídicas residentes en España o en el extranjero. En el caso

personas naturales sus rendimientos serán determinados en régimen de estimación directa a efectos de su gravamen en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2) En cuanto al objeto de las Uniones Temporales de Empresas será desarrollar o ejecutar exclusivamente una obra, servicio o suministro concreto, dentro o fuera de España, aunque también podrán desarrollar o ejecutar obra y servicios complementarios y accesorios del objeto principal.

3) La duración será idéntica a la de la obra, servicio o suministro que constituya su objeto, pero siempre con el límite máximo de diez años. Si bien en casos excepcionales las Uniones inscritas en el Registro Especial del Ministerio de Hacienda podrán solicitar prórroga de un año que otorgará o denegará discrecionalmente dicho Ministerio.

4) La representación de la UTE corresponderá a un Gerente único de la Unión Temporal, con poderes suficientes de todos y cada uno de sus miembros para ejercitar los derechos y contraer las obligaciones correspondientes.

Las actuaciones de la Unión Temporal se realizarán precisamente a través del Gerente, nombrado al efec-

to, haciéndolo éste constar así en cuantos actos y contratos suscriba en nombre de la Unión.

5) La constitución de la UTE se formalizará en escritura pública, que contendrá el nombre, apellidos, razón social de los otorgantes, su nacionalidad y su domicilio; la voluntad de constituir la Unión y los estatutos o pactos que han de regir el funcionamiento de la Unión.

6) En los estatutos deberá constar al menos:

- La denominación, que será la de uno, varios o todos los miembros, seguida de la expresión <Unión Temporal de Empresas, Ley 18/1982>.

- El objeto de la Unión, expresado mediante una Memoria o programa, con determinación de las actividades y medios para su realización.

- La duración y la fecha en que darán comienzo las operaciones.

- El domicilio fiscal, situado en territorio nacional que será el propio de la persona física o jurídica que lleve la gerencia común.

- Las aportaciones, si existiesen, al fondo operativo común que cada miembro comprometa en su caso, así como los modos de financiar o sufragar las actividades comunes.



- El nombre del Gerente y su domicilio.

- La proporción o método para determinar la participación de los distintos miembros en la distribución de los resultados o, en su caso, en los ingresos o gastos de la Unión.

- El criterio temporal de imputación de resultados o, en su caso, ingresos o gastos.

- La responsabilidad frente a terceros por los actos y operaciones en beneficio del común, que será en todo caso solidaria e ilimitada para sus miembros.

La carencia de personalidad jurídica independiente de la UTE, supone que las empresas (profesionales en este caso) que forman parte de la misma quedarán solidariamente obligadas frente a la Administración Tributaria tanto por las retenciones en la fuente a cuenta de los Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas o sobre Sociedades que la Unión venga obligada a realizar, así como por los tributos indirectos que corresponda satisfacer a dicha Unión como consecuencia del ejercicio de la actividad que realice.

RÉGIMEN FISCAL

IMPUESTO SOBRE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

De conformidad con el art. 79 de la Ley de Haciendas Locales, el hecho imponible de este Impuesto está constituido por el mero ejercicio en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas y, se considera que una actividad se ejerce con tal carácter, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

La actividad de la UTE de profesionales se encuentra por tanto incluida en el hecho imponible del Impuesto, siendo además sujeto pasivo del mismo de conformidad con lo que dispone el art. 33 de la Ley General Tributaria.

"Tendrán la consideración de sujetos pasivos, en las leyes tributarias en que así se establezca, las herencias yacentes, comunidades de bienes y

demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyen una unidad económica o un patrimonio separado, susceptibles de imposición."

En consecuencia la UTE deberá presentar su declaración de alta en el citado Impuesto, en el epígrafe correspondiente, de acuerdo con la actividad realizada, para ello, examinando el contenido de las actividades gravadas definidas en las Tarifas del Impuesto, encontramos, en la Sección primera, la División 5 de actividades económicas en la construcción, contiene el grupo 508 específico para Agrupaciones y uniones temporales de empresas, para el cual no se establece cuota alguna, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la agrupación o unión de que se trate.

No obstante, este epígrafe parece indicado para las empresas que lleven a cabo la actividad de construcción, no para la dirección de las obras, sin que encontremos en dicha sección un epígrafe que comprenda dicha actividad, ya que se trata de una actividad profesional, prestada por profesionales que cada uno de forma independiente, está sujeto como Arquitecto Técnico en el epígrafe 421.

Esta falta de correspondencia entre la actividad profesional que desarrolla la UTE, con su concepto inicialmente previsto para empresas, lleva a que se produzcan este tipo de incertidumbres, no obstante la discrepancia entre realidad y formalidad se puede resolver al efecto del Impuesto que se analiza con la inclusión en la División 9 de la Sección primera dedicada a otros servicios, el grupo 999, para aquellos no comprendidos en los epígrafes anteriores, en el que se establece una cuota mínima de 30.429 pts.

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

La constitución de la UTE, está sujeta al impuesto en la modalidad de operaciones societarias, si bien, como será usual, al no existir aportación de capital inicial, la cuota resultante será cero.

Asimismo, la escritura pública de

constitución, devengará el impuesto en la modalidad de actos jurídicos documentados, y tratándose de documento notarial, a razón de 25 pesetas por folio.

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

La Ley del Impuesto sobre Sociedades establece un tratamiento fiscal diferenciado para las Uniones Temporales de empresas, en su artículo 68, exigiendo, con carácter previo que se encuentren inscritas en el registro especial del Ministerio de Economía y Hacienda, para ello habrá que solicitar dicha inscripción, acreditando:

- la constitución en escritura pública, debidamente autoliquidada del Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales,
- el alta en el Impuesto sobre actividades económicas,
- la solicitud del código de identificación fiscal.

La citada inscripción es determinante del régimen fiscal aplicable, pues en caso de no realizarse dicha inscripción se tributará en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, ahora bien una vez cumplidos dichos requisitos, la UTE tributará en régimen de transparencia fiscal, con excepciones:

a) La UTE no tributará por el Impuesto sobre Sociedades, por la parte de base imponible imputable a las empresas (profesionales en este caso) miembros, residentes en territorio español.

b) No se aplicarán limitaciones respecto de la imputación de bases im-

nibles negativas.

En aplicación de este peculiar régimen de transparencia fiscal, la base imponible de la UTE, se imputa a cada uno de los profesionales miembros, en la proporción que venga establecida en la escritura de constitución, sin que la UTE tenga que tributar, ni declarar por el Impuesto sobre sociedades, sino que, cada uno de los integrantes de la UTE, imputa según su cuota de participación, el resultado en la declaración del Impuesto sobre la renta de las personas físicas, con la particularidad de poder imputar la



base aunque sea negativa.

Esta imputación de bases se hará: bien en la fecha de cierre del ejercicio, o bien en la fecha en que la UTE apruebe las cuentas, en este último caso se difiere el pago del impuesto, si bien el criterio que se decida, habrá de mantenerse al menos tres años.

La UTE de profesionales no está sujeta al Impuesto de sociedades, por lo que no tiene que formalizar declara-

ción anual, ni pagos a cuenta de dicho impuesto.

IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

La UTE de profesionales, es una entidad jurídica que realiza una actividad sujeta el impuesto sobre el valor añadido, por lo que todas las operaciones que realice, devengarán el impuesto, al tipo general del 16%, estando obligada la UTE a la repercusión del impuesto y las correspondientes declaraciones - autoliquidaciones trimestrales, así como al resumen anual, del impuesto

Gran Hotel





París

UNA INVERSIÓN DE 1.000 MILLONES HA PERMITIDO RECUPERAR EL ANTIGUO EDIFICIO SITUADO EN GRAN VÍA

J. IGNACIO DE TERESA GALVÁN

La modernización que la ciudad de Granada acometió en el último decenio del Siglo XIX y principios del XX, tuvo como hecho significativo, en el terreno urbanístico y arquitectónico el trazado y apertura de la calle Gran Vía. Esta nueva vía de comunicación dará lugar a la edificación de una serie de edificios, en los márgenes de esta, de una gran riqueza y uniformidad arquitectónica, resaltando con gran determinación, el momento social, económico y artístico que vivió la ciudad en los albores del siglo XX.

Fruto de este tiempo es el edificio que hoy nos ocupa, situado en el nº 7 de dicha vía es obra del por entonces arquitecto municipal Modesto Cendoya, siendo este trabajo uno de los últimos, que este, ejecutivo (según indica D. Juan

Bustos, en un reciente artículo publicado en el diario 'Ideal', dedicado a este edificio); antes de ser nombrado arquitecto restaurador de la Alhambra.

En un folleto impreso para la inauguración del mismo, se explicitaba textualmente «el edificio fue construido expreso para hotel, reuniendo las mejores condiciones de confort y lujo,»



Mil millones de pesetas ha invertido Banesto, a través de la compañía Urbis, en la restauración del edificio que en su día fue sede del Gran Hotel París, situado en la Gran Vía, junto al ábside de la Catedral. El resultado es un edificio sumamente atractivo en pleno corazón de la ciudad, donde los futuros inquilinos han tenido la posibilidad de diseñar sus viviendas a la carta.

y así debió de ser; si recordamos lo que el mencionado Juan Bustos relata en su artículo, al indicar que en el Gran Hotel París se alojaron los personajes mas ilustres que en los primeros años del siglo, pasaron por Granada; relatando a modo de anécdota como Vicente Blasco Ibañez hubo de salir a uno de los balcones del hotel, para saludar a las masas que lo vitoreaban, al tener conocimiento de que el notable autor y político se alojaba en el mismo.

Pasaron los años y el hotel perdió el vigor de sus inicios y al



parecer los propietarios decidieron cerrar el mismo alrededor de 1920, transformándolo en viviendas siendo este el uso con el que el edificio ha llegado hasta nuestros días

Fruto de unas operaciones económicas acaecidas en los últimos años el edificio paso a manos del grupo Banesto, cuando este se encontraba prácticamente deshabitado, tan solo ocupado, por un comercio de gran raigambre en la ciudad.

El encargo del proyecto de remodelación y rehabilitación del edificio para su adecuación a viviendas y locales llegó a mi estudio y al de Jesús Comino Lorenzo de manos de la Inmobiliaria Urbis empresa del grupo Banesto.

Estudiado y visitado 'in situ' el inmueble, por parte de los técnicos se decidió solicitar un informe a una empresa de contrastado prestigio en el

control de calidad, para determinar con exactitud el estado estructural y de fatiga de los elementos portantes, así como, de fachadas y zonas comunes del mismo. Certificando esta el buen estado general de conservación, a la vez que recomendaba, la ejecución y modos de realizar las reparaciones necesarias en algunos puntos de los forjados, que se encontraban dañados; También proponía las obras necesarias a ejecutar en el caso de que al edificio se le dotase de una planta de sótano; solución esta que no se considero pertinente.

Ante estos resultados, se acometió la propuesta arquitectónica que posteriormente se ha ejecutado, consistente en el diseño de cuatro viviendas por planta de una superficie aproximada de entre 120 y 150 metros cuadrados. La recuperación de las zonas comunes, las fachadas, los locales y la cubierta (siendo esta la única planta que presentaba síntomas evidentes de fatiga). Poniendo especial atención, en la recuperación de los materiales, formas y habitabilidad de las zonas de mayor valor ornamental y arquitectónico; destacando de entre estas, las fachadas a Gran Vía y a Pasaje Diego de Siloé, la caja de escaleras y los patios de luces interiores.

14 VIVIENDAS

Pisos entre 35 y 75 millones de pesetas

La empresa Urbis

vendió las 14 viviendas con que cuenta el edificio en 1998, al precio de 250.000 pesetas el metro cuadrado. La superficie construida en viviendas es de 2.106 metros cuadrados, mientras que los locales comerciales ocupan 850 metros cuadrados y las zonas comunes otros 244 metros cuadrados. La superficie total construida es de 3.100 metros cuadrados de un solar de

563 metros cuadrados. Las viviendas, junto con dos plazas de garaje, se vendieron a un precio que oscila entre los 35 y los 75 millones de pesetas. El piso más pequeño mide 130 metros cuadrados y el más grande, 260 metros cuadrados. Pero, un detalle a tener en cuenta, es que los compradores de las viviendas han podido diseñarlas a la carta. Todos los pisos tienen en común

videoportero, preinstalación de telecomunicaciones, un gran trastero en la terraza, techo y molduras de escayola, calefacción individual y aire acondicionado. El piso más grande cuenta con despensa, tres baños y un aseo, jacuzzi y vestidor. Todas las piezas de las viviendas son exteriores. En las tareas de restauración se han cuidado al máximo todos los detalles de obra y de

elementos ornamentales. Los antiguos paños florales, estilo art-decó, decoran las zancas de escalera; se han recuperado las consolas tipo jardinera que existían en las entreplantas y las pinturas de la entrada, que ha sido modificada levemente para permitir el acceso a minisválidos. La zona de transición entre el núcleo de escalera y los pisos está rematada por unas jambas y un dintel de madera.



No se ha introducido ningún elemento o diseño que altere los conceptos arquitectónicos, salvo los justificados por la necesidad de dotar al inmueble de la necesaria habitabilidad y orden arquitectónico.



Destacaremos en cuanto a estos elementos la recuperación que se ha efectuado del almohadillado, molduras, zócalos y remates ornamentales de las fachadas de Gran Vía y Pasaje Diego de Siloé, así como, de los huecos originales de planta baja. También se ha puesto especial interés en devolver a las escaleras su antigua decoración al recuperar las grecas art-decó que se dibujaban en sus paredes a la vez que los elementos decorativos que los acompañaban. En la labor de rehabilitación se puso especial énfasis en recuperar el viejo ascensor de madera de roble, con cristales biselados ricamente decorados, pero tras largas gestiones ante la Delegación de Industria esta negó la posibilidad basándose en

la necesidad de cumplir las normas de seguridad relativas a estos aparatos

Llegados a este punto hemos de destacar que desde el primer momento, por los diseñadores, se tuvo clara la necesidad de no introducir ningún elemento o diseño, que produjera alteración en los conceptos arquitectónicos materializados, que no viniesen justificados, por la necesidad de dotar al inmueble de la necesaria habitabilidad u orden lógico y arquitectónico que este presenta en todo su conjunto. Tan solo una excepción se dio a esto, y se dio, en la fachada a calle Diego de Siloé la cual presentaba una gran anarquía en su orden compositivo, fruto del uso indiscriminado del edificio por los distintos propietarios que a lo largo

del tiempo lo han habitado y por la concepción de esta como de menor valor dentro del conjunto desde su diseño primigenio. Por lo que se vio la necesidad de intervenir en ella, a fin de reordenar la misma y armonizarla con el resto, a la vez que abrirla al conjunto catedralicio; toda vez, que esta zona cobro nueva vitalidad dentro del trazado urbano, al abrirse esta en todo su conjunto hasta conectarla con Pasaje Diego de Siloé y darle salida a la Capilla Real a través de la denominada puerta Diego de Siloé de la catedral.

En la ejecución de esta obra ha tomado todo su sentido el concepto rehabilitación, que es lo que realmente hemos ejecutado y pretendido en esta obra. 🏠

Alzada
21



A PUNTO DE
CONCLUIR LAS
OBRAS DE LA
NUEVE SEDE
DE LA GENERAL

Tecnología

'Impluvium de luz' era el nombre del proyecto de construcción del edificio que albergará los servicios centrales de la Caja de Granada. Un proyecto que se prepara para ser realidad en breve y que es obra del prestigioso arquitecto Alberto Campo Baeza. El proyecto resultó ganador en el concurso de ideas convocado por La General en 1992. Se levanta sobre un solar de unos 21.000 metros cuadrados, situado junto al Parque de las Ciencias, y se trata de uno de los más singulares de cuantos se han levantado en Granada a lo largo de los últimos años. Es una caja de hormigón y piedra que recoge la luz a través de lucernarios y de su propia fachada.



Una caja de hormigón y luz



Con un coste de 3.500 millones de pesetas, este singular edificio estará concluido en breve. No hace mucho, se procedía a la instalación de la plataforma que sostiene el encofrado de la cubierta, montada a 30 metros por encima del nivel de patio. La estructura metálica, de 900 metros cuadrados, fue subida con diez gatos hidráulicos, a un ritmo de dos metros de altura por hora.

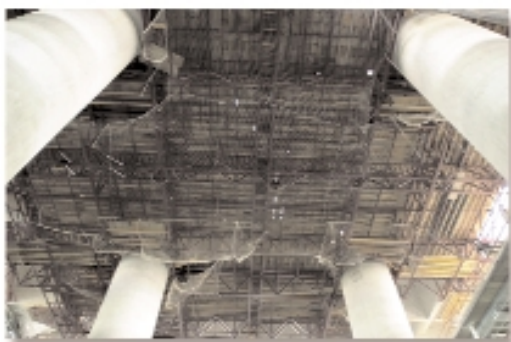
Aparentemente, este sistema puede resultar más propio de obras de ingeniería que de arquitectura. Sin embargo, se ha utilizado en obras singulares (en las torres de Colón, en Madrid). Permite que el resto del edificio quede diáfano para poder trabajar simultáneamente en cubierta y en las

plataformas inferiores, de forma que los trabajos de instalaciones, albañilería... no queden entorpecidos por un andamio que dificulte la circulación.

La cubierta del edificio mantiene la singularidad del proyecto. Está formada por un sistema de vigas (de dos metros de alto) en retículas, que van tapadas, salvo algunas, que son lucernarios. Todo ello se apoya en los cuatro pilares centrales (de 33 metros de altura por 3 metros de diámetro), en toda la estructura de hormigón perimetral del edificio y en unos pilares metálicos que hay intermedios, de manera que se podría decir que el edificio está empotrado en los cuatro pilares centrales; está calculado para admitir dilataciones y para que sísmicamente permita movimientos. En definitiva, el edificio es como una gran



El muro de alabastro previsto en el interior del atrio central será una de los elementos clave del edificio. Está formado por 1.200 metros cuadrados de este mineral, que harán posible que se produzca un efecto muy especial, al reflectarse la luz que entre por los doce lucernarios que hay en la cubierta.



casa de patio.

Otra pieza clave del edificio es el muro de alabastro previsto en el interior del atrio central, que a su vez constituye una de las cuatro caras del patio. Aproximadamente son unos 1.200 metros cuadrados de alabastro, que harán posible que se produzca un efecto muy especial, al reflectarse la luz de los doce lucernarios que hay en la cubierta, de seis por seis metros cada uno. Esto hace que la luz entre cenitalmente, que rebote en el alabastro y que se refleje en todo el patio interior.

SOBRIEDAD Y SOLIDEZ

El edificio transmite una gran solidez. La edificación se asienta sobre un gran podio de hormigón armado. Sólo la plataforma central, de 27,25 por 27,25 metros y de 3,60 de altura, ha consumido unos tres mil metros cúbicos de hormigón (unos ocho millones de kilos de hormigón).

Sobre la plataforma se levantan cuatro grandes columnas de 33 metros de altura por 3 de diámetro, al igual que las de la nave central de la catedral de Granada. Las columnas presiden el espacio central, un gran patio interior que está concebido como uno de los elementos más significativos del edificio.

Por su estructura, es similar a una inmensa casa de patio. Campo Baeza lo definió como "una gran caja de luz", de proporciones cúbicas, apoyado sobre un gran podio de importantes dimensiones, a modo de una gran plaza elevada de uso peatonal, que tendrá dos grandes jardines.



Arquitecto

Alberto Campo Baeza

Arquitectos colaboradores

Felipe Samarán Saló

José Miguel Castillo Martínez

Aparejadores

Juan Domingo Torres

Luis Olmedo García

Fernando Rodríguez del Castillo

Consultoría y gestión

LKS Consulting

Francisco Varela Díez

Antonio Jiménez Márquez

Estructuras

Andrés Rubio Morán

Instalaciones

Rafael Úrculo Estudio

Consultores en Ingeniería e

Instalaciones S.L.

Control de calidad

Bureau Veritas S.A.

DESCRIPCIÓN BÁSICA

El edificio está emplazado en la parcela 1 del Polígono p9 del Plan Parcial Cruz de Lagos. Sus linderos son: Al norte la calle C de dicho Plan Parcial con una longitud de 125 m. Al Oeste con la calle E con una longitud de 181,92m. Las fachadas Sur y Este se unen mediante un chaflán circular, dando la primera de ellas a la Carretera de Armilla y la fachada Este a la calle A. El solar tiene una superficie de 21.626,77 metros cuadrados.

La parcela presenta una pendiente que cae de Sur hacia Norte, con un desnivel de 3,18 metros, lo que supone una pendiente aproximada de 1'6%. El terreno estaba dedicado al cultivo, con paratas formadas por terrazas decrecientes hacia el cauce del río Genil, y estaba cerrado con restos de muros de piedra.

La normativa urbanística permite en este solar un coeficiente de edificabilidad de 1,27 m²/m², lo que supone en valor absoluto una superficie construible de 27,466 m².

El uso permitido era el de Centro de Oficinas Singular.

Se trata, pues, de un edificio para oficinas con salón de actos con 400 plazas, aparcamiento cubierto, cafetería con self-service y otros servicios. El resto de la parcela está ocupada por un huerto de naranjos en su parte Norte y una zona ajardinada en su parte Sur, donde a su vez se ubican la caseta de control, rampa de acceso al aparcamiento antes citado, centro de transformación, aparcamientos exteriores y sucursal urbana de la Caja.

Los materiales predominantes en



su interior son el mármol travertino, tanto en aplacados como en solería de las plantas baja y sexta, suelo técnico en madera de haya, divisiones interiores en mamparas de haya, pintura blanca, aplacados y solados de mármol blanco de Macael en aseos, y techo técnico de placas metálicas 60x60 en color blanco. Los pilares metálicos de planta baja están forrados de acero inoxidable.

Mención especial merece un apartado sobre el atrio interior. Además de las columnas antes descritas, queda resuelto con el diedro Norte interior de alabastro y diedro Sur con fachada interior de aluminio y vidrio. El impacto visual que ejerce la entrada de luz natural, procedente de la cubierta, jus-

tifica el título de 'Impluvium de luz'.

En el curso de las obras, una vez efectuado el movimiento de tierras, se tomó la decisión de construir una planta de sótano más, debajo de la planta jardín, con una superficie de 9.875 m².

En sentido horizontal, el edificio está modulado por una trama cuadrada de 3x3, con 18 módulos en ambas direcciones mas un módulo adicional de brise-soleil para proteger de la radiación solar directa. En sentido vertical, se repite una trama, pero de 3,60 m. De suelo acabado a techo acabado. Descontando los espesores de suelo técnico, techo técnico y forjado, queda una altura útil de 2,65 m.

Existen cuatro núcleos principales de comunicación vertical que se

encuentran en las cuatro esquinas del edificio, haciendo que los recorridos máximos desde cualquier punto de la planta hasta uno de ellos sea siempre inferior a 20 m.

A su vez, cada uno de estos núcleos contiene escaleras, aseos, grupo de ascensores duplex. Quedan aislados del resto de la planta mediante unos vestíbulos de independencia.

El acceso principal peatonal se realiza por la Carretera de Armilla con una puerta de 6 m. De anchura. Existe una puerta de salida de emergencia a cada una de las restantes fachadas. Los accesos de vehículos se realizan por la fachada principal y por el campo de naranjos, lo que sirve para carga y descarga y posible uso de bomberos. ■



Nueva sede central de la Caja General de Ahorros de Granada



DESTINO DE LAS DISTINTAS DEPENDENCIAS

Planta 6ª	Presidencia y órganos de gobierno. Relaciones externas
Planta 5ª	Dirección general. Secretaría general. Obra benéfico social. Área de contabilidad y control. Auditoría
Planta 4ª	Subdirección de medios
Planta 3ª	Subdirección financiera
Planta 2ª	Subdirección de organización e informática
Planta 1ª	Subdirección de negocio. Salas de reuniones. Centro de formación
Planta baja	Recepción. Seguridad. Salón de actos. Cafetería. Sala de exposiciones. Otras dependencias
Planta jardín	Informática y desarrollo. Centro de proceso de datos. Aparcamiento. Archivo general. Estafeta. Maquinaria

OTROS DATOS DE INTERÉS

Movimiento de tierras	48.000 m³	Potencia eléctrica instalada	4.100 kva
Hormigón	23.000 m³	Grupos electrógenos	2 x 800 kva
Hierro	2.525.000 kg	Tendidos eléctricos	775.000 m/l
Muro de alabastro	1.500 m²	Puntos de detección de incendios	1.270 unidades
Carpintería de aluminio	4.000 m²	Puntos de iluminación	1.680 unidades
Potencia frigorífica	1.827 kw	Bases de enchufe	3.470 unidades
Potencia calorífica	1.530 kw	Puntos de voz-datos	1.670 unidades
Volumen de aire tratado	311.075 m³/hora	Tubería de extinción de incendios	16.720 m/l

Ferrocarril Lo

ESTUDIO DE LA REHABILITACIÓN DE SUS CONSTRUCCIONES

Autor JOSÉ CASTILLO ABARCA

Tutor ANTONIO VELASCO ROLDÁN

HISTORIA

El ferrocarril Lorca-Baza tiene su origen en la necesidad de unir Murcia con Andalucía, estableciéndose una importante vía de comunicación que cubriera el vacío ferroviario existente en el sureste peninsular.

En las décadas 70 y 80 del siglo XIX se redactan diferentes proyectos para la ejecución de esta línea férrea.

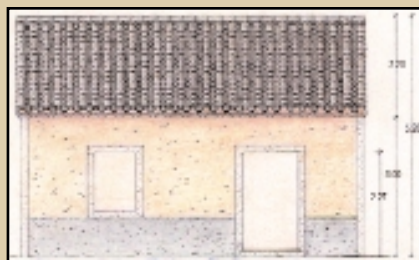
El inglés Edmundo Sykes Hett, representante de la empresa Hett Maylor, presentó un proyecto del ferrocarril Murcia-Granada. El 12 de marzo de 1885, dicho proyecto (presupuestado en 60.164.380,24 pesetas, según consta en la publicación Trenes, cables y minas de Almería, editado en 1994 por el Instituto de Estudios Almerienses) obtiene la concesión mediante subasta.

El 21 de junio de 1887 se transfieren las concesiones de este ferrocarril a la sociedad británica The Great Southern of Spain Railway Company Limited (Gran Ferrocarril del Sur de España), representada por George Higgins.

En 1894 la línea estaba construida hasta Baza. La concesión se subdividió en varios tramos; el trayecto Baza-Granada es concedido a la sociedad The Granada Railway Company Limited (es de destacar que el tramo Guadix-Granada fue construido por otra importante compañía, Caminos de hierro del sur de España, al realizar el ferrocarril Linares-Almería). Queda

VIVIENDAS DE GUARDABARRERAS I

Se construyeron dos modelos de casas para los guardabarreras y operarios del ferrocarril, conocidas como 'Las casillas'. Ésta pertenece al modelo más modesto. La construcción destaca por su sencillez y reducidas dimensiones. Después de 16 años de abandono, las construcciones están muy deterioradas como consecuencia del expolio al que han sido sometidas y a las inclemencias meteorológicas



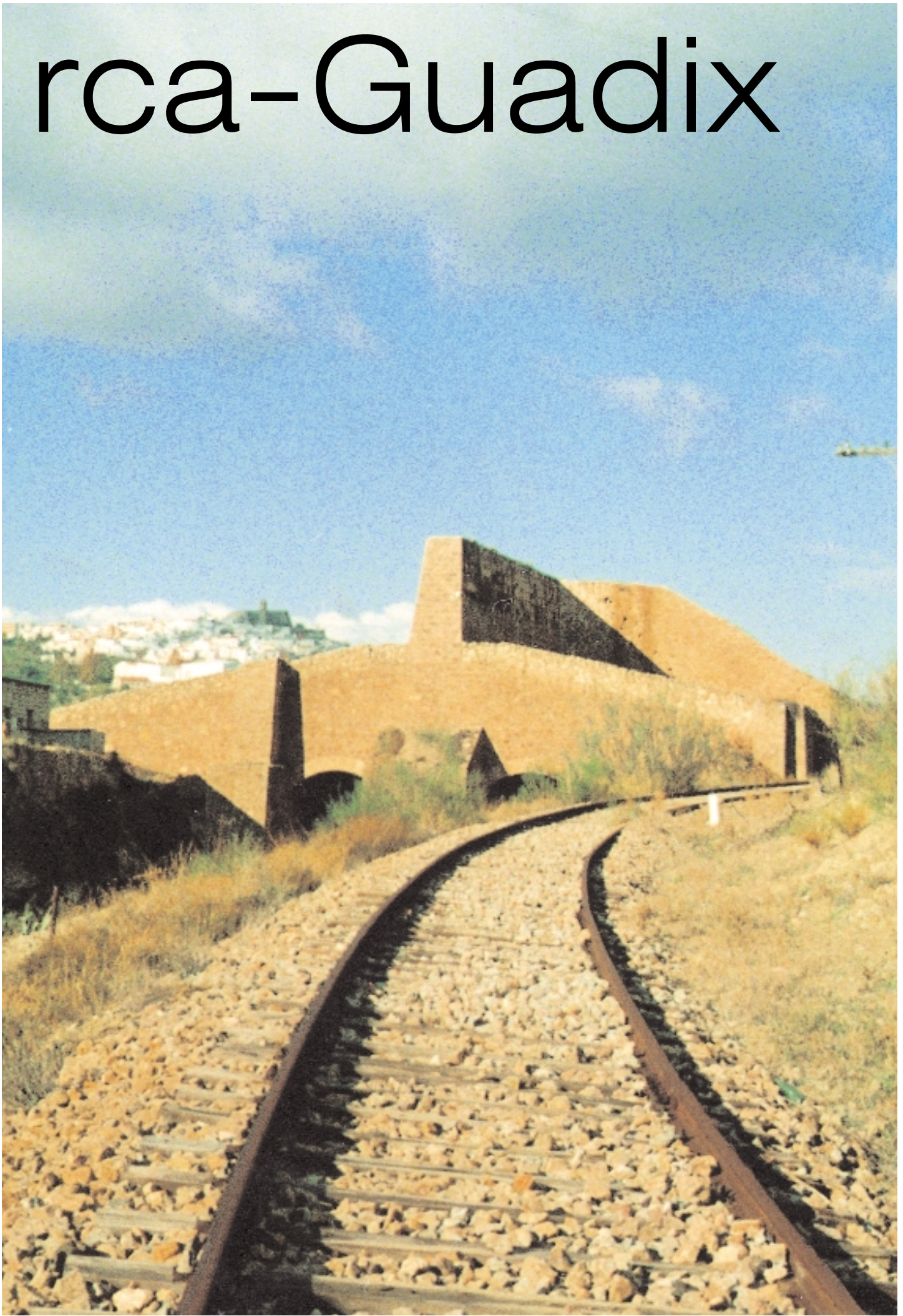
por lo tanto, para cerrar el recorrido, el tramo Baza-Guadix, que se terminó en 1907 después de resolverse importantes problemas de su construcción.

Uno de los principales objetivos del ferrocarril Lorca-Guadix era transportar producciones agroalimentarias; se trataba de un proyecto arriesgado, si tenemos en cuenta que tenía que atravesar una basta zona rural. Sin embargo, el desarrollo minero que tuvo lugar en años sucesivos (yacimientos de hierro y plomo en las Sierras de Baza y Los Filabres), lo convirtieron en un activo ferrocarril de carácter industrial.

CONSTRUCCIONES

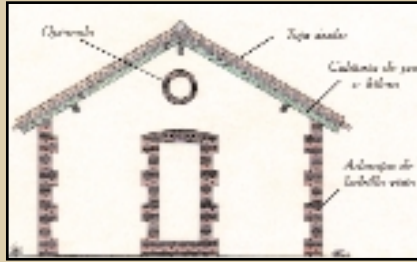
Junto a las obras de ingeniería realizadas para este 'camino de hierro' (como túneles, puentes metálicos y de mampostería...) se ejecuta a lo largo del trazado una serie de construcciones que nos retrotraen a tiempos pasados. Numerosas construcciones no exentas de problemas en su realización, si tenemos en cuenta que se llevan a cabo a finales del siglo XIX; la ausencia de caminos y su paso por amplias zonas de laboreo obligan al uso de la

rca-Guadix

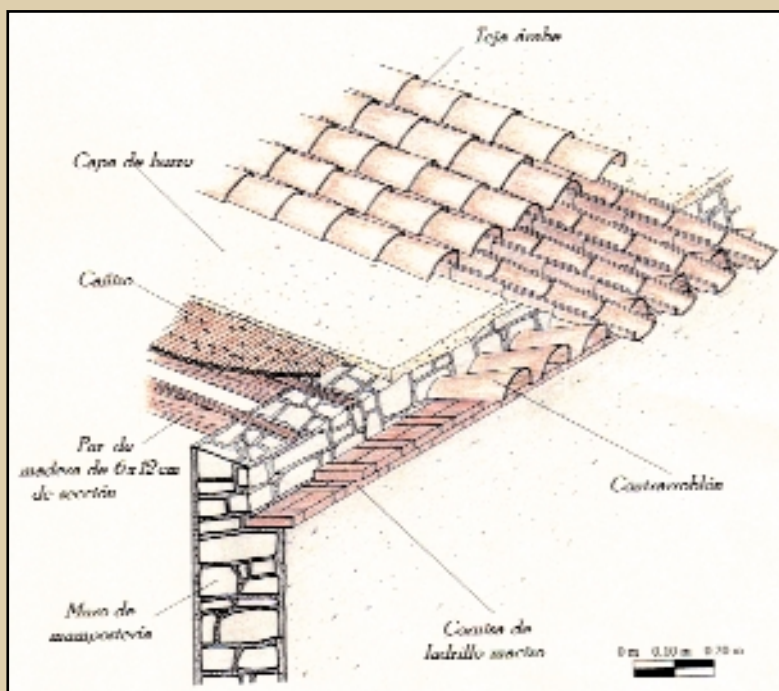


VIVIENDAS DE GUARDABARRERAS II

Vivienda situada en un paso a nivel de la línea férrea Lorca-Guadix construida para el guarda-agujas (o bien para el guardabarreras) y su familia. Destaca por sus reducidas dimensiones y por su construcción, similar a los edificios de las estaciones: de una sola planta, con muros de mampostería y adarajas dentadas de ladrillo visto en las aristas, cubierta inclinada de par e hilera y cielorraso con ventilación al exterior mediante un opérculo de ladrillo visto.



La cubierta de pares de madera empotrados en los muros de mampostería es la más frecuente en las viviendas de los guardabarreras, empleándose para su construcción cañizo y una capa de compresión de barro de tres centímetros de espesor medio para formar los faldones donde se va a colocar la teja. Como se aprecia en la imagen de abajo, se crea una cornisa mediante dos hiladas escalonadas de ladrillo macizo, que constituye la base para un alero de doble teja.



tracción animal para el transporte del material.

Las obras más representativas de lo que se puede definir como 'arquitectura ferroviaria', son los edificios conocidos como las estaciones. Construcción con eje de simetría longitudinal que separa las dependencias del ferrocarril (ala de espera, sala de equipajes, factoría, despacho de billetes y despacho del jefe de estación) de la vivienda destinada al jefe de estación y su familia.

Estos edificios son, en la mayoría de los casos, de una sola planta, siguiendo para su realización un modelo repetitivo: planta rectangular de 8,00 por 20,00 metros (en algunos casos esta última dimensión es inferior), estructura a base de muros de



CARGADERO DE MINERALES 'LOS CANOS', SITUADO EN EL MUNICIPIO ALMERIENSE DE SERÓN. LOS TÚNELES MIDEN 90 METROS DE LARGO.



A lo largo de la línea y en las proximidades de los pasos a nivel se construyeron viviendas de reducidas dimensiones, que no solían superar los 55 metros cuadrados, destinadas para los trabajadores del ferrocarril.

mampostería y refuerzo en las esquinas mediante adarajas dentadas de ladrillo macizo visto. La cubierta es a dos aguas, destacando constructivamente la formación de pendientes, que se realiza con una disposición de

pares de madera (7,5 por 11 centímetros de escuadría) sobre los que se clava una tablazón que sirve de base para colocar, con barro, la teja curva.

Su gran altura y su decoración exterior (destacando la marquesina que cubre el andén, bordeada por un ornato de friso de madera), confirman cierto estilo industrial británico, que delata el origen de la compañía concesionaria.

A lo largo de la línea y en las proximidades de los pasos a nivel se construyeron viviendas de reducidas dimensiones, pues en la mayoría de los casos no superaban los 55,00 metros cuadrados, destinadas para los guardabarreras y trabajadores del ferrocarril. Estas viviendas, conocidas popularmente como 'las casillas', se realizaron

siguiendo dos modelos:

– Unas, de mayor sencillez, ubicadas en un entorno rural, que se caracterizan por aprovechar para su construcción los recursos naturales de la zona, por ejemplo, piedra de los desmontes, con la que se realiza las cimentaciones y la estructura portante; rollizos de álamo y chopo, así como cañas atadas con tomizas de esparto para la formación de pendientes y teja curva cerámica, tipo árabe, tomada con barro para las cubiertas.

– Otras, menos modestas y en menor número, se levantaron con la misma finalidad siguiendo un sistema constructivo idéntico a los edificios de las estaciones. Al igual que las anteriores, cuentan con dos dormitorios, sala de estar y cocina. Su altura se reduce

considerablemente mediante un cielorraso de parecillos de madera a los que se clava un cañizo, ocultándose así el intradós de la cubierta a la vez que se hacen más confortables las habitaciones.

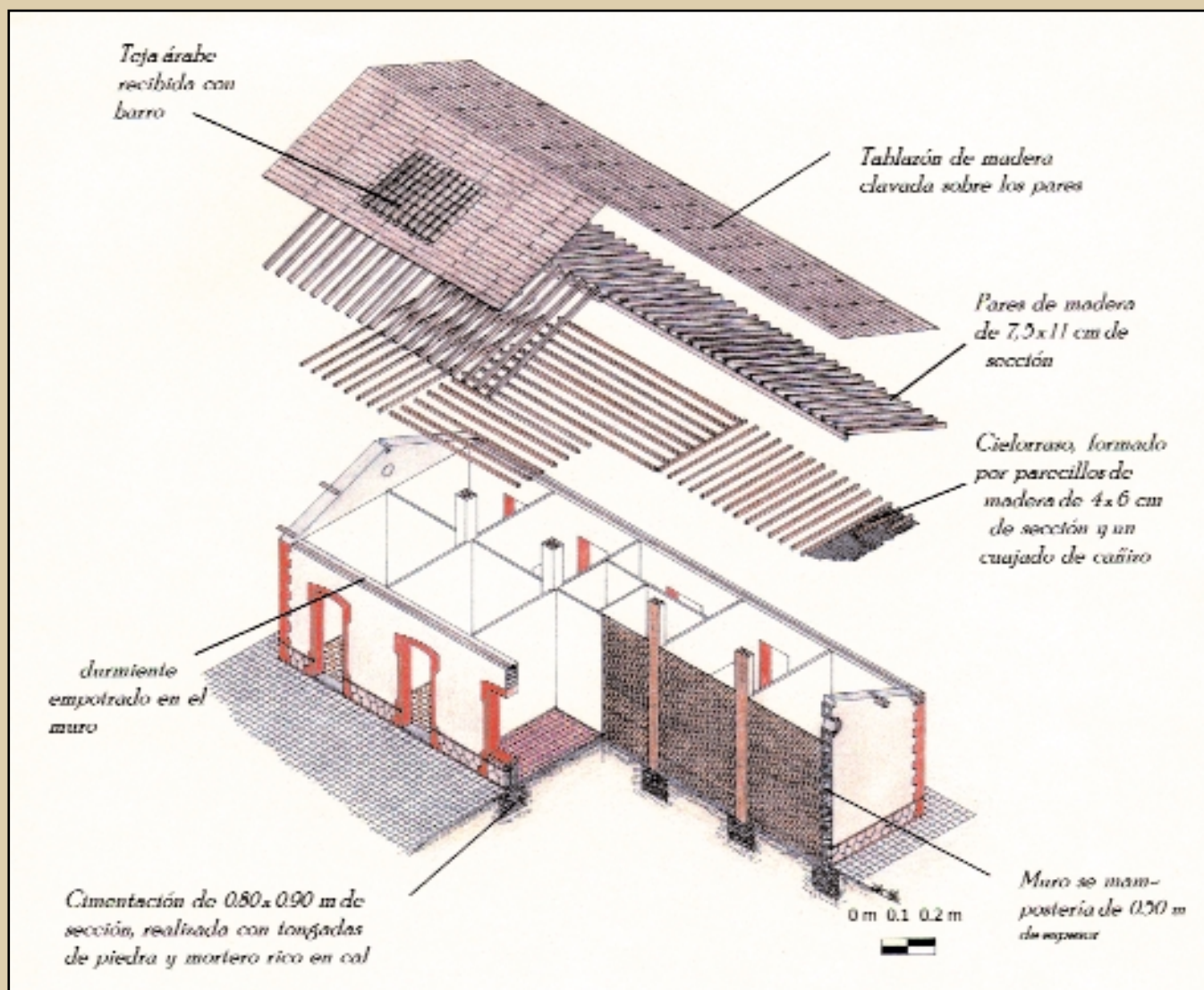
Imprescindibles en esta línea, de carácter básicamente comercial, son las construcciones denominadas 'mueles', cuya función era la de carga y descarga de mercancías. Al igual que las estaciones, estas construcciones siguen un modelo unificado, definido

por una planta rectangular (de 9,00 por 10,00 metros o bien de 9,00 por 20,00 metros, en función de la importancia de la estación donde se ubica), cimentación de mampostería (piedra y mortero rico en cal grasa), paredes de carga realizadas con mampostería concertada de 0,45 metros de espesor, huecos con arcos de medio punto y cubierta inclinada a dos aguas con cerchas metálicas que soportan una disposición de pares, sobre los que se clava una tablazón (creándose así los

faldones donde se va a colocar la teja árabe).

En este ferrocarril hay que destacar la estación de Baza (término de la línea entre 1894 y 1907), ya que disponía del conjunto más completo en cuanto a instalaciones: cocherón para locomotoras, cocherón para carruajes, almacén, dos muelles cubiertos y otros dos muelles descubiertos.

La minería de los Filabres y Baza tuvo una importante repercusión en la vida de esta línea. Numerosas fueron



ESTACIONES

Despiece de la cubierta del edificio más representativo de las construcciones ferroviarias: las estaciones. De planta rectangular (8 por 20 metros), su cimentación, ejecutada con piedra y mortero rico en cal, soporta un muro perimetral de mampostería de 4,5 metros de altura para los muros

longitudinales y 6,2 en los muros piñón. La división interior se realiza con tabiquería de ladrillo macizo, sobre la que descansa un cielorraso de cañizo unido mediante tomizas de esparto que se clavan en una disposición de parecillos de madera. La cubierta es de par e hilera, con durmientes empotrados en los muros y una pendiente del 40%.

las obras que se realizaron para el transporte y carga de los minerales, destacando el cargadero de Los Canos en el municipio de Serón (Almería) y a pocos kilómetros el cargadero PK. 108 para la descarga de un cable aéreo procedente de las Minas del Tesorero, en Baza.

REHABILITACIÓN

A finales del siglo XIX comienzan a explotarse los yacimientos de hierro y plomo de la Sierra de los Filabres y Baza, transportándose el mineral hasta el embarcadero de Águilas, mediante el ferrocarril Lorca-Guadix.

Esta línea férrea vive su esplendor durante la primera mitad del siglo XX. En la década de los 60 de dicho siglo, aparecen graves problemas de rentabilidad en la actividad extractiva, cerrándose la última mina en 1968.

En la década de los 70 se mejora la red nacional de carreteras, siendo más rentable el transporte de los productos (azúcar de Caniles y mármol de Macael) por esta vía de comunicación.

Como consecuencia de todo esto, este ferrocarril, de marcado carácter comercial, comenzó a generar pérdidas. En 1984, el Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones solicita estudios económico-sociales de las líneas altamente deficitarias y como resultado de éstos, el tramo férreo Almendricos-Guadix es clausurado el día 1 de enero de 1985.

Desde ese día Renfe inicia el desmantelamiento de algunas instalaciones y ofrece la posibilidad de alquilar sus inmuebles, tanto a personas particulares como a corporaciones municipales.

Hasta hoy se han cumplido ya 16 años de abandono y silencio en nuestras vías y, en consecuencia, las construcciones que no han sido objeto de rehabilitación hacen frente a dos factores enemigos: el tiempo y el expolio.

En la actualidad encontramos diferentes iniciativas para la recuperación del ferrocarril y la rehabilitación de sus construcciones. Así, por ejemplo, el grupo político de Izquierda Unida de

EL MUELLE

La característica que mejor define al muelle es su robustez. Realizado con muros de mampostería y aristas reforzadas con adarajas dentadas de ladrillo macizo, la apertura de huecos se realiza por medio de arcos de medio punto. En los muros piñón (hastial) presenta un opérculo para la ventilación de la cubierta, evitándose así el problema de las condensaciones. Esta construcción obedece a un modelo muy repetido a lo largo del trazado ferroviario, pudiéndose encontrar en algunas estaciones con una longitud de hasta 20 metros.



Almería, en colaboración con el de Granada, con el apoyo de ambas Diputaciones Provinciales y distintas corporaciones municipales, han comenzado una campaña para la reapertura de la línea, apostando por el desarrollo de las comarcas que atraviesa.

Por otro lado, Asafal, la asociación de amigos del ferrocarril de Almería, reivindica la rehabilitación y recuperación de este trazado como una vía verde, apostando por esta iniciativa de unir el pasado ferroviario con un futuro alternativo lleno de actividades deportivas.

Frente a estas propuestas, la realidad es bien diferente, si se observa cómo continúa el proceso de desmantelamiento de los carriles y traviesas de esta traza férrea. Mientras tanto, las construcciones ferroviarias supervivientes en estos años aguardan, como auténticas protagonistas, su rehabilitación, mostrando en esencia el fiel reflejo de lo que fueron en su momento. 🚂

» En 1984, el Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones solicita estudios económico-sociales de las líneas altamente deficitarias y como resultado de éstos, el tramo férreo Almendricos-Guadix es clausurado el día 1 de enero de 1985.

NUEVO DIRECTOR DE LA EUAT DE GRANADA

JOAQUÍN PASSOLAS COLMENERO



Nacido en Jaén en 1951, Joaquín Passolas Colmenero es, desde el pasado mes de enero, director de la Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica de Granada, donde cursó sus estudios y donde ejerció como profesor titular del Departamento de Construcciones Arquitectónicas, con docencia en las asignaturas de Construcción de primer curso y Construcción de tercer curso. Ejerció su actividad profesional en el ejercicio libre, en primer lugar, hasta

1982 y, posteriormente, en una empresa constructora de ámbito nacional, hasta 1989, fecha en la que inició su carrera como docente. Desde entonces, ha desarrollado también tareas en distintas áreas de gestión con los anteriores equipos de dirección de la EUAT, primero como secretario (1991-1992) y posteriormente como subdirector de Extensión Universitaria (1992-1996) y subdirector de Extensión Universitaria e Infraestructura (1996-2000).

– **¿Cuándo se hizo cargo de la dirección de la Escuela?**

– Al quedar vacante la Dirección de la Escuela por terminación del mandato del anterior Director, el profesor D. José Jiménez Benavides, decidí presentar mi candidatura para la elección a Director de la Escuela, la cual se celebró el día 25 de Enero, he de significar que fue una decisión largamente meditada porque soy consciente de la responsabilidad que comporta el asumir la dirección de un Centro Universitario.

– **¿Por qué decidió presentar su candidatura?**

– Varios fueron los motivos que me impulsaron a ello, entre los que puedo destacar: el reto que supone la puesta en funcionamiento de un Nuevo Plan de Estudios, el desarrollo de las Nuevas Tecnologías, la consolidación de los Programas Internacionales para la movilidad del alumnado y del profesorado, la implantación de una Titulación de Segundo Ciclo, la formación de Postgrado, todo ello considero que son motivos más que suficientes para poder ilusionarse con un proyecto que configure una Escuela con una proyección de futuro capaz de afrontar con facilidad los cambios que se puedan producir en los próximos años.

– **¿En qué condiciones se encontró la Escuela al asumir su mandato?**

– La Escuela actualmente me la encuentro en unas condiciones que se pueden calificar de "buenas", condiciones que son favorables para poder dar un salto cualitativo que permita darle la mejor formación posible a nuestros alumnos, el posibilitar tareas investigadoras y en definitiva dar respuesta a las demandas de una sociedad cada vez más competitiva e internacionalizada.

– **¿Qué objetivos desea alcanzar?**

– Algunos de los objetivos que deseo alcanzar durante el periodo de mi mandato, es decir en los próximos cuatro años, son los que he enunciado con anterioridad y por los cuales decidí presentar mi candidatura a la Dirección de la Escuela.

El desarrollar las nuevas tecnologías como un medio más para mejorar la calidad docente; el disminuir la ratio profesor-alumno; el crear convenios con Universidades Europeas que impartan titulaciones próximas a la Arquitectura Técnica y que posibiliten a nuestros alumnos la obtención de la doble titulación; el establecer programas de cooperación educativa Universidad-Empresa que permita a nuestros estudiantes el realizar actividades relacionadas con su titulación que les comporte la adquisición de experiencia profesional de forma que puedan complementarse con la formación recibida en la Escuela; el tratar de implantar una Titulación Técnica de Segundo Ciclo, a la cual tengan acceso, entre otros, nuestros titulados; el dar respuesta desde la Escuela a la formación de postgrado en materia de especialización propia de nuestra titulación.

– **¿Con qué dificultades se enfrenta para poder lograr esos objetivos?**

– Las dificultades que se presentan para poder alcanzar estos objetivos planteados, están íntimamente ligadas por un lado, a los recursos tanto humanos como económicos necesarios para su consecución y, por otro lado, a decisiones de política universitaria y profesional que a veces van más allá de las posibilidades de un Centro Universitario e incluso de la propia Universidad de Granada, pero no obstante pondré mi empeño en alcanzar los máximos objetivos posibles.



He encontrado la Escuela en unas condiciones que se pueden calificar de buenas, favorables para poder dar un salto cualitativo que permita proporcionarle la mejor formación posible a nuestros alumnos y posibilitar tareas investigadoras.



Mis objetivos son, entre otros, desarrollar las nuevas tecnologías como un medio más para mejorar la calidad docente; disminuir la ratio profesor-alumno; y establecer programas de cooperación educativa Universidad-Empresa



Somos pioneros en la implantación de medios informáticos para la docencia y somos la Escuela con mayor número de convenios con Universidades Europeas para movilidad de alumnos y profesorado.

– **¿Cuenta con el apoyo de todos los estamentos de la Escuela?**

– Cuento y quiero contar con el apoyo de todos los estamentos de la Escuela, profesorado, personal de administración y servicios y alumnado, pienso que la gestión de un Centro Universitario, por muy buenas ideas que se tengan y por mucha voluntad que se ponga, no puede ser fructífera si no es con la colaboración y la participación de todos los que intervienen en el proceso de formación de nuestros alumnos, y ese debe de ser un objetivo común.

– **¿En qué nivel situaría a la Escuela de Granada?**

– La Escuela de Granada, en comparación con las del resto de España, tiene un "muy buen nivel", y si comparásemos, -a pesar de lo odioso-, aspectos concretos, estamos a la cabeza. Así, hemos sido pioneros en la implantación de medios informáticos para la docencia; somos la Escuela con mayor número de convenios internacionales con Universidades Europeas, en programas de libre intercambio de alumnos y programas de movilidad de alumnos y profesorado.

– **¿Cuáles son los retos a los que se enfrenta la profesión?**

– Desde hace algún tiempo, se ha podido comprobar el bajo porcentaje de arquitectos técnicos que ejercen su profesión dedicándose a lo que tradicionalmente se ha llamado dirección facultativa. El tradicional concepto del profesional aparejador se está perdiendo y hemos de aceptar que la profesión ha adquirido unas facetas absolutamente diferentes. La arquitectura técnica constituye en nuestros días una

profesión enormemente versátil, que es capaz de adaptarse a medios y campos de actuación impensables no hace mucho tiempo.

La profesión debe de dirigir sus pasos hacia campos en donde el concurso del arquitecto técnico puede jugar un papel decisivo dentro del cada vez más complejo proceso edificatorio.

– **Con frecuencia los usuarios o compradores de edificios y viviendas se quejan de la mala calidad del producto. ¿Se tiene esto en cuenta en el proceso formativo del alumnado?**

– En cuanto a las exigencias del usuario, la garantía del producto, que es un concepto mucho más amplio que el ya conocido "control de calidad", porque garantizar no es sólo avalar que algo está bien hecho, sino también asegurar un buen comportamiento del producto con el paso del tiempo, para lo cual se requiere, un estudio previo de la idoneidad y de la durabilidad de los materiales, un control severo en el proceso de ejecución, un control económico de lo ejecutado y una programación de los correspondientes programas de mantenimiento y seguimiento de lo construido, todo ello se convierte en materias esenciales que pueden ser ejecutadas por el arquitecto técnico, constituyendo en sí mismo un gran abanico de diferentes especializaciones posibles.

– **¿Existe suficiente sensibilidad en materia de seguridad y prevención en la construcción?**

– La Seguridad y la Prevención en el sector de la construcción es un campo en donde la especialización del Arquitecto Técnico es necesaria, no



El creciente interés social por conservar el patrimonio heredado crea un campo de trabajo idóneo para el arquitecto técnico, si bien es necesaria una formación con un alto grado de especialización.



obstante en los altos índices de siniestralidad influye, el ser la construcción, un sector en donde los agentes intervinientes en el proceso son de los menos profesionalizados.

Por otro lado se abre un amplio panorama en el campo de la restauración y rehabilitación de edificios. El creciente interés social por conservar el patrimonio heredado, provoca la existencia de un campo de trabajo en

donde el perfil curricular del arquitecto técnico es el adecuado a las necesidades tecnológicas que se plantean, si bien es necesaria una formación con un alto grado de especialidad.

– ¿Se tiene en cuenta suficientemente la formación en el ámbito de la gestión empresarial?

– En el campo de la gestión empresarial, sobre todo de las pequeñas y

medianas empresas constructoras, inmersas en un mercado de competencia tan exigente como el actual, se ven a veces desfavorecidas por una falta de preparación de los propios empresarios. Un empresario constructor, a diferencia con otros sectores productivos, debe conocer no sólo el objeto de su actividad, es decir, la obra, sino que además deberá tener una sólida preparación en aspectos gerenciales, financieros, de estudio de mercados y costos y otros conocimientos, que nos marcan claramente un camino de indudable interés a tener en cuenta para el presente y también para el futuro.

Indudablemente en tres años de carrera no es posible llegar a grados de especialización en los aspectos comentados anteriormente. En tan pocos años, tenemos que darnos por satisfechos con darle al alumno una formación básica y generalista suficiente para responder con garantías a las responsabilidades legales que el futuro arquitecto técnico tendrá que afrontar en el mercado de trabajo; a lo sumo, podemos indicarles en los planes de estudio la existencia de esas especializaciones, mediante la programación de algunas asignaturas optativas, pero en ningún caso, la superación de las mismas significará una formación suficiente como para que el alumno se considere especialista en algo.

La especialización tendrá que plantearse en programas de formación de post-grado, a desarrollar en función de las expectativas tecnológicas de cada momento. Formación de post-grado que desde la Universidad y por tanto desde la Escuela, se debe de dar respuesta, pero que en cualquier caso la profesión no puede inhibirse. 🗨️



Transformación de

REGULACIÓN EN EL ÁMBITO DEL III PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA



INTRODUCCIÓN

En ejercicio de las competencias exclusivas que tiene nuestra Comunidad Autónoma Andaluza en materia de urbanismo y vivienda, según dispone el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el Consejo de Gobierno ha aprobado el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo para el cuatrienio 1999-2002.

El III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo se articula mediante dos Decretos:

- Decreto 153/1999, de 29 de junio, por el que se aprueba el III Plan.

- Decreto 166/1999, de 27 de julio, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el III Plan.

El III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo se constituye, como un conjunto integrado de medidas de apoyo a la vivienda y a la producción de suelo residencial, profundizando en los objetivos marcados por los anteriores Planes, si bien introduciendo algunas matizaciones sobre los contenidos y procedimientos definidos por éstos, que apuntan principalmente al reajuste de las ayudas económicas de los Sectores Públicos y Protegidos, planteando Programas innovadores como son la Promoción Pública Cofinanciada o las Actuaciones en materia de Suelo del Sector Público, dinamizando las Areas de Rehabilitación Concertada, e incorporando los municipios andaluces en dos Ambitos Territoriales para la aplicación de este III Plan.

El Plan establece las determinaciones relativas a los contenidos conceptuales, la territorialización, el procedimiento, la financiación y la gestión de los distintos instrumentos de vivienda y suelo de los Sectores Público y Protegido y algunos aspectos de la Vivienda Libre.

En primer lugar, el referido Decreto 166/1999, establece una serie de disposiciones generales que determinan el contenido y el alcance del plan en base a los siguientes puntos:

infraviviendas

Y SUELO 1999-2002

Ambitos territoriales de aplicación

A efectos de asegurar la asignación territorial de los recursos económicos públicos, ajustada a las necesidades existentes, los municipios andaluces se organizan para la aplicación del III Plan así como para la aplicación del precio básico y precios máximos de venta y renta, en dos ámbitos territoriales:

a) Ambito Territorial

Primero. Se incluyen en este ámbito aquellos municipios de mayor

dimensión demográfica, grado de necesidad de vivienda y mayor dinamismo económico y poblacional.

En el caso de la Provincia de Granada lo constituyen los siguientes municipios:

- Albolote.
- Alfacar.
- Alhendín.
- Almuñécar.
- Armilla.
- Atarfe.
- Baza.
- Cájar.

- Cenes de la Vega.
- Chauchina.
- Churriana.
- Cijuela.
- Cúllar Vega.
- Dílar.
- Fuente Vaqueros.
- Gójar.
- Granada.
- Guadix.
- Güevéjar.
- Huetor Vega.
- Jun.
- Láchar.
- La Zubia.
- Las Gabias.
- Loja.

- Maracena.
- Monachil.
- Motril.
- Ogíjares.
- Otura.
- Peligros.
- Pinos Genil.
- Pinos Puente.
- Pulianas.
- Santa Fe.
- Vegas del Genil.
- Víznar.

b) Ambito Territorial

Segundo: Incluye aquellos municipios no incluidos en el Ambito Territorial Primero.

PROGRAMAS

En concreto, se regulan los siguientes programas específicos.

■ Programas del Sector Público:

El Sector Público está integrado por los siguientes Programas de iniciativa pública, en cuya financiación participa la Administración de la Junta de Andalucía con cargo a sus presupuestos.

Se articulan los siguientes:

- La Promoción Pública Directa.
- Las Actuaciones Singulares.
- La Promoción Pública Cofinanciada.
- La Autoconstrucción de Viviendas.
- El Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler.
- La Transformación de la Infravivienda.
- Las Areas de Rehabilitación Concertada.
- Las Oficinas de Rehabilitación.
- La Gestión y Administración del Patrimonio Público Residencial.
- Las Reparaciones del Patrimonio Público Residencial.
- Las Actuaciones en Materia de Suelo del Sector Público.

■ Programas del Sector Protegido:

El Sector Protegido está integrado por los siguientes programas de pro-

moción pública o privada con financiación pública o privada con financiación cualificada y ayudas públicas, fundamentalmente estatales.

- La Promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, acogidas al R.D. 1186/98, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo del Plan 1998/2001 y a las disposiciones complementarias reguladas en el D.166/1999.

- La adquisición protegida de otras viviendas ya construidas, acogidas al R.D. 1186/1998.

- La Rehabilitación Autonómica.
- La Rehabilitación Singular.
- La Rehabilitación acogida al R.D. 1186/1998.

- Las Actuaciones en Materia de Suelo del Sector Protegido acogidas al R.D. 1186/998 y a las disposiciones del D. 166/1999.

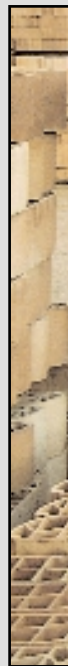
■ Instrumentos de planificación, concertación, gestión y seguimiento: Los instrumentos de planificación, concertación, gestión y seguimiento de la política de vivienda y suelo, contenidos en el III Plan Andalúz de Vivienda y Suelo, son los siguientes:

a) La Programación General de Objetivos. Esta programación es el documento técnico, contenido en el

III Plan, que define temporalmente, programática y territorialmente las actuaciones del Sector Público y de algunos Programas del Sector Protegido.

b) La Convocatoria de Actuaciones. La Consejería de Obras Públicas y Transportes, con objeto de realizar la Programación Específica por Programas, efectuará una convocatoria pública (en este caso a través de la Orden de 9 de diciembre de 1.999), de carácter bienal, destinada a los Ayuntamientos, a otras Entidades Locales de carácter territorial y, en su caso, a los Promotores Públicos que estén interesados en realizar dentro de los Programas del Sector Público actuaciones de Promoción Pública Directa, Promoción Pública Cofinanciada, Actuaciones Singulares de Viviendas Autoconstrucción de Viviendas, Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler, Transformación de la Infravivienda, Actuaciones en Materia de Suelo del Sector Público y, dentro de los Programas del Sector Protegido, actuaciones de Rehabilitación Autonómica.

c) La Programación Específica por Programas. Es el documento técnico que establece las actuaciones concretas a ejecutar en cada Programa del Sector Público y en aquellos Programas que se determinen del Sector Pro-





tegido, así como el ámbito temporal y territorial de las mismas.

d) Los Convenios Programa. Son los documentos suscritos entre la Administración Autonómica y los Ayuntamientos de capitales de provincia, los de población superior a 50.000 habitantes y aquellos otros Ayuntamientos y Entidades Locales de carácter territorial, que habiéndolo solicitado, se haya considerado oportuno su formalización por la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Mediante estos Convenios, se formalizan los acuerdos necesarios para el desarrollo de las actuaciones definidas de forma equilibrada entre los diferentes Programas del Sector Público y del Sector Protegido.

e) Los Convenios de Ejecución. Son los documentos suscritos entre la Administración Autonómica y los Ayuntamientos, las Entidades Locales de carácter territorial o, en su caso los Promotores Públicos de vivienda y suelo, en los que se formalizará el acuerdo para la ejecución de una o varias promociones del Sector Público en un municipio, determinando el agente que ejecuta la promoción y los compromisos de las partes.

f) Los Planes Concertados de Vivienda y Suelo Residencial. Son los documentos técnicos que tienen como objetivo la definición de una estrategia de vivienda y de suelo residencial vinculado, a desarrollar en el término municipal durante el período de vigen-

cia del mismo, con la finalidad de hacer posible los acuerdos entre la Administración Autonómica y la Administración Municipal en el marco de los Planes Andaluces de Vivienda y Suelo y, en su caso, los Planes de vivienda definidos por la Administración General del Estado.

g) La Comisión de Seguimiento. A los efectos de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en el desarrollo de los objetivos del III plan se crea la Comisión de Seguimiento que tendrá como funciones el análisis del desarrollo del Plan, propuesta de iniciativas y sugerencias, colaboración en la definición de los objetivos, la propuesta de estudios específicos y el asesoramiento a la COPT.

El Programa de Transformación de la Infravivienda pretende la eliminación de situaciones de infravivienda, creando los mecanismos para una rehabilitación integral, entendida como intervención zonal y nunca con carácter puntual. Se establece una metodología multidisciplinar que partiendo de la adecuación de las infraestructuras urbanas y de la mejora de las condiciones de habitabilidad de la vivienda, suponga una plataforma sobre la que apoyar una estrategia que contemple una verdadera rehabilitación de la comunidad, considerando la necesidad de desarrollar programas tutelados de trabajo social con la población afectada que garanticen el cumplimiento de los objetivos propuestos.

OBJETIVOS Y CONTENIDO DEL PROGRAMA

Las actuaciones de Transformación de Infravivienda son aquellas dirigidas a resolver el problema de alojamiento de colectivos desfavorecidos con condiciones de viviendas precarias, propiciando su integración social.

Las finalidades de estas actuaciones son las siguientes:

- a) Intervenciones de ámbito zonal, en barrios consolidados históricamente, con el criterio de conservación de la ubicación de la residencia.
- b) Mantenimiento de la población residente.
- c) Mejora sustancial del alojamiento mediante la combinación de obras de rehabilitación con otras de nueva planta y urbanización.
- d) Mejora de las condiciones sociales y familiares.

Se considerarán situaciones de Infravivienda, a los efectos de este Programa, las edificaciones con uso residencial que, encontrándose agrupadas en barrios consolidados históricamente, presentan en su totalidad o en parte, algunas de las siguientes carencias:

- a) No poseer instalaciones sanitarias básicas, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad o iluminación y ventilación suficientes.





b) Manifestar condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos, en relación con los aspectos constructivos.

c) Presentar un alto grado de hacinamiento de los moradores de la vivienda.

Además, la mayoría de las unidades familiares beneficiarias, en cada actuación, deberán tener unos ingresos familiares anuales ponderados no superior a un millón de pesetas.

Las actuaciones de Transformación de Infravivienda se llevarán a cabo, en calidad de promotor de la actuación, por los Ayuntamientos, Entidades Locales de carácter territorial y otros Promotores Públicos con la colaboración de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Estas actuaciones se formalizarán mediante Convenios de Ejecución entre el Promotor actuante y la mencionada Consejería.

» **La intervención debe de partir del concepto de transformación del núcleo y no de la "erradicación". Una actitud integradora deberá dignificar el lugar del emplazamiento, permitiendo la conservación del hábitat y su mejoramiento.**

La Consejería de Obras Públicas y Transportes concederá al Promotor actuante una subvención que ascenderá, como máximo a tres millones trescientas mil pesetas de inversión media por vivienda, de acuerdo con las condiciones establecidas en los respectivos Convenios de Ejecución. Esta cantidad se destinará a la financiación de la redacción de proyecto, de dirección de obra, del estudio de seguridad y salud, del plan de seguridad y salud y del presupuesto de contrata de las obras. En cualquier caso, esta subvención no podrá exceder de sesenta mil pesetas por metro cuadrado de superficie útil resultante por vivienda y elementos construidos comunes, quedando la superficie computable, a efectos de la subvención, limitada a un máxi-

mo de noventa metros cuadrados útiles por vivienda. Esta subvención se podrá incrementar en un cinco por ciento como contribución a la financiación del coste del proyecto social.

■ **Conservación** del sitio. La intervención debe de partir del concepto de transformación del núcleo y no de la "erradicación". Una actitud integradora deberá dignificar el lugar del emplazamiento, permitiendo la conservación del hábitat y su mejoramiento, al objeto de relacionar el conjunto con el núcleo urbano al que pertenece. Este proceso requerirá la adecuación de las infraestructuras y el equipamiento urbano.

■ **Mantenimiento** de la población. Esta política globalizadora se completa con una manifiesta voluntad de conservar la población en su localización primitiva, sin producir desplazamientos de la misma, lo que ocasionaría el abandono de la infravivienda original con la consiguiente degeneración del entorno.

La experiencia demuestra que aún considerando la demolición total de la edificación y la construcción de una nueva planta sobre el solar existente, se consiguen altos niveles de aceptación por parte del beneficiario, que identifica la actuación como una intervención en "su patrimonio", lo que facilita los procesos de conservación y mantenimiento de la nueva construcción.

El programa de transformación, no debe finalizar en el momento de la entrega de las viviendas, sino que será preciso realizar actividades de apoyo que garanticen un buen uso de las mismas y una verdadera regeneración social de la población afectada.

■ **Generación** de una vivienda digna. A través de las obras de intervención arquitectónica podemos mejorar sustancialmente el alojamiento existente hasta conseguir una vivienda con niveles de calidad adecuados a los recursos disponibles y con soluciones arquitectónicas que cumplan los requerimientos de la Norma Técnica de aplicación.

El modelo de intervención será el apropiado a las características específicas de cada núcleo de infravivienda y a las condiciones particulares de cada una de las edificaciones. Así, el programa plantea un procedimiento flexible que partiendo de la rehabilitación de la vivienda existente, permita la ampliación de la misma atendiendo a las necesidades de espacio de la unidad familiar. Cuando la edificación no sea recuperable, se plantea la construcción de una de nueva planta, ya sea en el propio solar o, con carácter excepcional, en suelo urbano de propiedad municipal situado dentro del perímetro de la actuación.

Las características tipológicas de las nuevas viviendas deberán adecuarse a las necesidades y formas de vida de la población a la que se dirigen, resultando modelos de vivienda progresiva que faciliten la ampliación natural de la edificación. Este concepto se refiere tanto a la estructura tipológica, como a los sistemas constructivos y materiales utilizados, que deberán permitir una fácil conservación y no dificultar la inevitable transformación posterior de la vivienda.

El resultado arquitectónico no pretende definir un modelo "público" de intervención de alto impacto, sino integrarse dentro de los procesos naturales de transformación de las viviendas generados por la iniciativa de los particulares. La actuación deberá potenciar la utilización de modelos locales, recogiendo donde sea preciso, los elementos formales y tipológicos de la arquitectura tradicional y asumiendo, en otros casos, la incorporación de nuevos materiales y formas que completen los recursos existentes y que se adapten a los nuevos usos de la vivienda.

PROCEDIMIENTO PARA LA INCLUSIÓN EN PROGRAMACIÓN

Según se establece en la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 9 de diciembre de 1999, por la que se convoca a los Ayuntamientos, a las Entidades Locales de carácter territorial y a los promotores públicos para la realización de actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de



Las características tipológicas de las nuevas viviendas deberán adecuarse a las necesidades y formas de vida de la población a la que se dirigen, resultando modelos de vivienda progresiva que faciliten la ampliación natural de la edificación.

Vivienda y Suelo 1999-2002, la documentación a aportar para solicitar actuaciones en el programa de Transformación de la Infravivienda es la siguiente:

a) Acuerdo del Pleno o, en su caso, del Consejo de Dirección o del Órgano

de Gobierno correspondiente, solicitando la actuación o las actuaciones acogidas al Programa de Transformación de Infravivienda.

b) Memoria justificativa de la necesidad de intervenir en barrios consolidados o ámbitos zonales delimitados para actuar sobre las viviendas que se encuentran en estado de precariedad y de hacinamiento de sus moradores

c) Informe técnico de carácter general que identifique mediante un plano de situación, el ámbito o el barrio donde se pretende actuar, con una delimitación gráfica del mismo, el número estimado de viviendas afectadas, las características socioeconómicas de la población, las condiciones de la edificación y el régimen de tenencia de las infraviviendas.

d) Compromiso del Ayuntamiento,



Procedimiento y criterios para las actuaciones

Para la definición de las actuaciones de transformación de infravivienda deberá comprobarse lo siguiente:

a) Que en las viviendas o en los inmuebles se den, mayoritariamente, las siguientes circunstancias:

- Alto índice de hacinamiento.
- Condiciones precarias de habitabilidad con carencias higiénico

sanitarias.

- Estructura deficiente, cerramientos y elementos de protección en mal estado, instalaciones inadecuadas y aislamiento térmico y acústico inferior a los niveles establecidos en las normativas de obligado cumplimiento.
- La superficie y la distribución funcional de las viviendas incumplen las condiciones mínimas

de habitabilidad.

b) Que las viviendas o los inmuebles se localicen en barrios consolidados o ámbitos zonales con dotaciones insuficientes en abastecimiento de agua, electricidad, saneamiento, accesos pavimentados, equipamientos y espacios públicos.

c) Que las familias usuarias de las viviendas sean titulares de un

derecho de uso y disfrute sobre las mismas, en calidad de domicilio habitual y permanente, y se encuentren inscritas en el Padrón Municipal. Además, que se den condiciones socioeconómicas comunes a dichas familias que aconseje una intervención de apoyo para la mejora de las condiciones socioambientales.





de la Entidad Local de carácter territorial o, en su caso, del Promotor Público de gestionar la redacción del Programa de Actuación, de los proyectos técnicos y el proyecto social, así como la contratación y la supervisión de las obras; todo ello en colaboración con la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Asimismo, el Ayuntamiento, la Entidad Local de carácter territorial o, en su caso, el Promotor Público se comprometerá a urbanizar los viales y los espacios públicos, a desarrollar el trabajo social necesario

para garantizar la identificación y la posterior selección de los beneficiarios del Programa, así como la gestión de las acciones destinadas a la mejora de las condiciones socioeconómicas y familiares de aquellos.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN PROYECTOS TÉCNICOS PROYECTO SOCIAL

Para la definición de las actuaciones de Transformación de Infravivienda, y con carácter previo a aquellas, la Consejería de Obras Públicas y Transpor-

tes y el Promotor suscribirán un Convenio de Ejecución, mediante el cual este último redactará, en dos fases diferenciadas los siguientes documentos:

a) El Programa de Actuación, que establecerá las determinaciones fundamentales de la actuación en relación con las circunstancias de las infraviviendas y de los residentes, tales como ámbito territorial, población e infraviviendas afectadas, características de las intervenciones, programación temporal, estimación del coste económico



- Estado de las edificaciones, de las infraestructuras, equipamientos y espacios públicos.

- Estrategias de intervención coste económico.

- Programación temporal.

b) Los proyectos técnicos de intervención física y el proyecto social para la mejora de las condiciones socioambientales de la población residente, de acuerdo con los contenidos que se establezcan.

Los proyectos técnicos tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

- Plano de situación.

- Memoria descriptiva de las características generales de la obra: constructivas, funcionales, higiénico sanitarias, equipamientos, habitabilidad.

- Memoria justificativa de las soluciones adoptadas para la transformación de las infraviviendas y, en particular, de los elementos de la edificación que se conservan, de las soluciones constructivas de nueva planta, de la adecuación de la vivienda resultante a las necesidades funcionales y de habitabilidad de los beneficiarios y, en general, del cumplimiento de las exigencias normativas que le sean de aplicación.

- Cuadro resumen de las viviendas resultantes, las superficies útiles y construidas, tanto de las viviendas como de las zonas comunes, el programa funcional y la relación de los beneficiarios adjudicatarios de las mismas.

- Planos generales, a escala y acotados, por planta, alzados y secciones del edificio intervenido, correspondientes al estado anterior y al proyecto de ejecución. En este último se debe identificar los elementos que se conservan.

- Memoria de cálculo de cimentación y estructura. En el caso de que se conserven elementos constructivos se debe considerar la participación de los mismos en la estabilidad y solidez de la estructura.

- Planos de ejecución que permitan la correcta interpretación de la obra en su totalidad y la posibilidad de ser correctamente interpretados por otros técnicos distintos de los redactores del proyecto.

- Pliego de Condiciones Técnicas Particulares.

y cuantos aspectos se consideren de relevancia para la definición de la actuación.

Dadas las especiales características que pueden presentar la transformación de la infravivienda, el contenido mínimo del Programa de Actuación será el siguiente:

- Delimitación del ámbito territorial.

- Estimación de número de viviendas.

- Características fundamentales de la población beneficiaria.



Para la definición de las actuaciones de Transformación de Infravivienda, y con carácter previo a aquellas, la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Promotor suscribirán un Convenio de Ejecución.

- Estado de mediciones.
- Manifestación justificada de que los proyectos comprenden obras completas.

El proyecto social deberá ser realizado por un trabajador social atendiendo a los aspectos siguientes:

- Colaboración con los servicios municipales para la selección de beneficiarios.
- Colaboración con el equipo técnico en la redacción del Programa de la Actuación y de los proyectos técnicos de intervención en las viviendas.
- Seguimiento social durante la fase de ejecución de las obras.
- Realización de actividades de formación social que deberán ser desarrolladas una vez finalizadas las obras.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes aportará para estas dos fases, hasta el ocho por ciento de la subvención destinado a la redacción del Programa de Actuación y proyectos técnicos y social, que se desarrollarán por los Ayuntamientos y Promotores Públicos con la colaboración de la Consejería, debiendo ser aprobado por esta última.

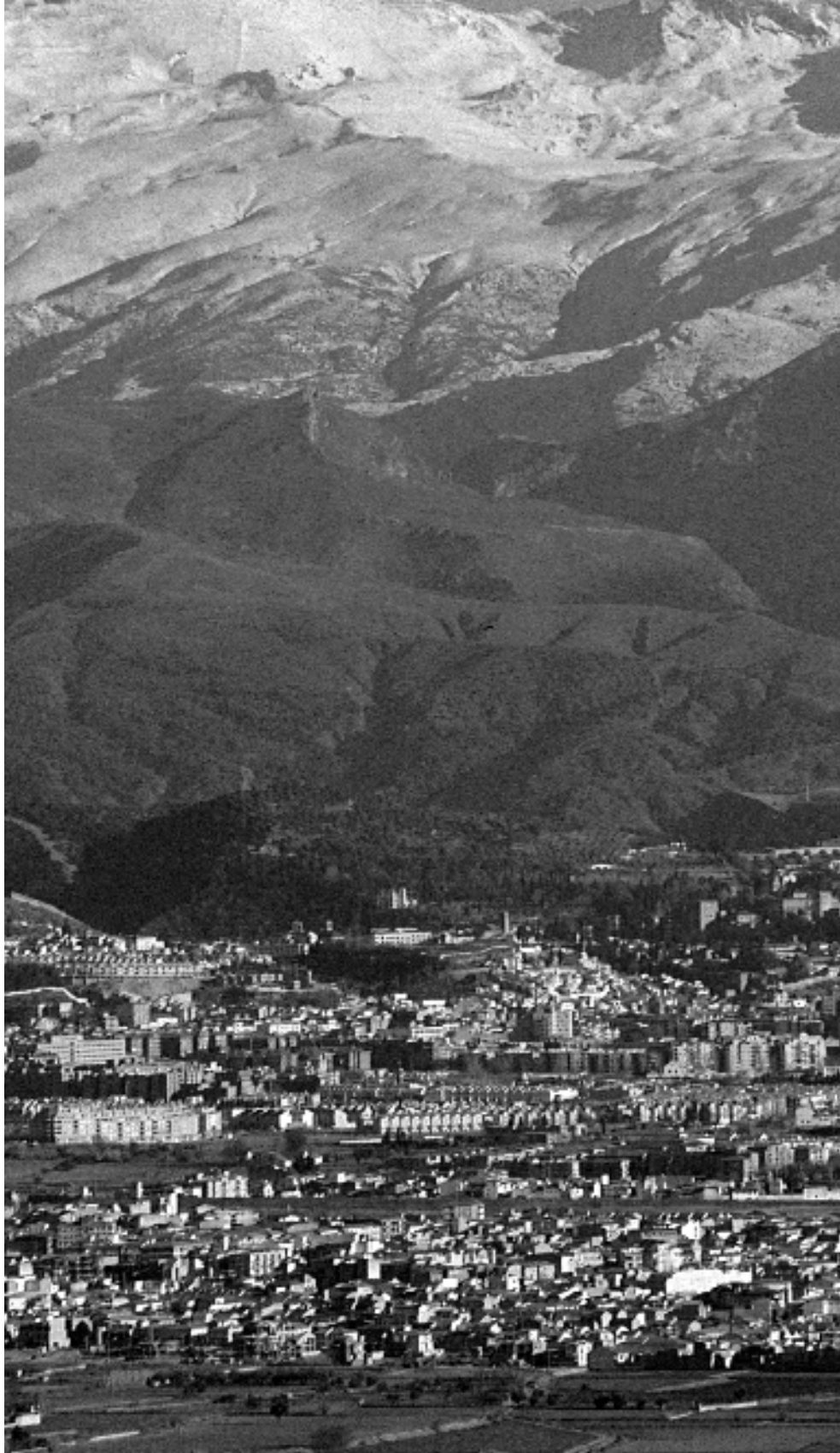
Aprobados los proyectos técnicos y social, se podrá suscribir, entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y los Promotores de las actuaciones, el Convenio o los Convenios de Ejecución de Obras, si aquellas se desarrollan en más de una fase.

El plazo máximo de ejecución de las obras será de veinticuatro meses a contar desde el inicio efectivo de las mismas, el cual deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde la fecha de materialización del abono del primer pago destinado a la ejecución.

■ **Proyectos técnicos.** Cualquiera que sea el tipo de intervención que contemple el proyecto, éste habrá de:

- a) Recoger todos los trabajos y unidades de obra que sean necesarios para entregar las obras, una vez terminadas, al uso o servicio al que se destinen.
- b) Definir completamente todas y cada una de las obras que comprende, especificando formas, dimensiones, despieces, disposiciones constructivas y criterios técnicos de aplicación.

La documentación mínima que



deberá presentarse estará constituida por:

1. Memoria general.

Desarrollará como mínimo los siguientes aspectos:

- 1.1. Especificación del objeto de las obras a que se refiere el proyecto.
- 1.2. Descripción de los antecedentes de toda índole que concurren en

las obras objeto del proyecto, recogiendo entre otros, los datos de partida, estudios previos y conclusiones del Programa de Actuación.

1.3. Descripción y condicionantes geográficos, topográficos, ambientales, históricos y urbanísticos, atendiendo a las características concretas del municipio, a la barriada de actuación y al tipo de intervención.



1.4. Exposición de los criterios utilizados en la selección de las infraviviendas, adjuntando lista de beneficiarios con especificación del código de referencia, dirección de la infravivienda, número de miembros de la unidad familiar y Presupuesto de Contrata de las obras previstas.

1.5. Especificación del programa de necesidades marcado y justificación de

las soluciones adoptadas para el desarrollo del mismo. Se considera un objetivo prioritario la incorporación del usuario al proceso de diseño de la actuación, a fin de recoger su opinión sobre las necesidades reales existentes en su infravivienda.

1.6. El beneficiario deberá conocer la intervención que se pretende realizar en su vivienda y autorizar por escri-

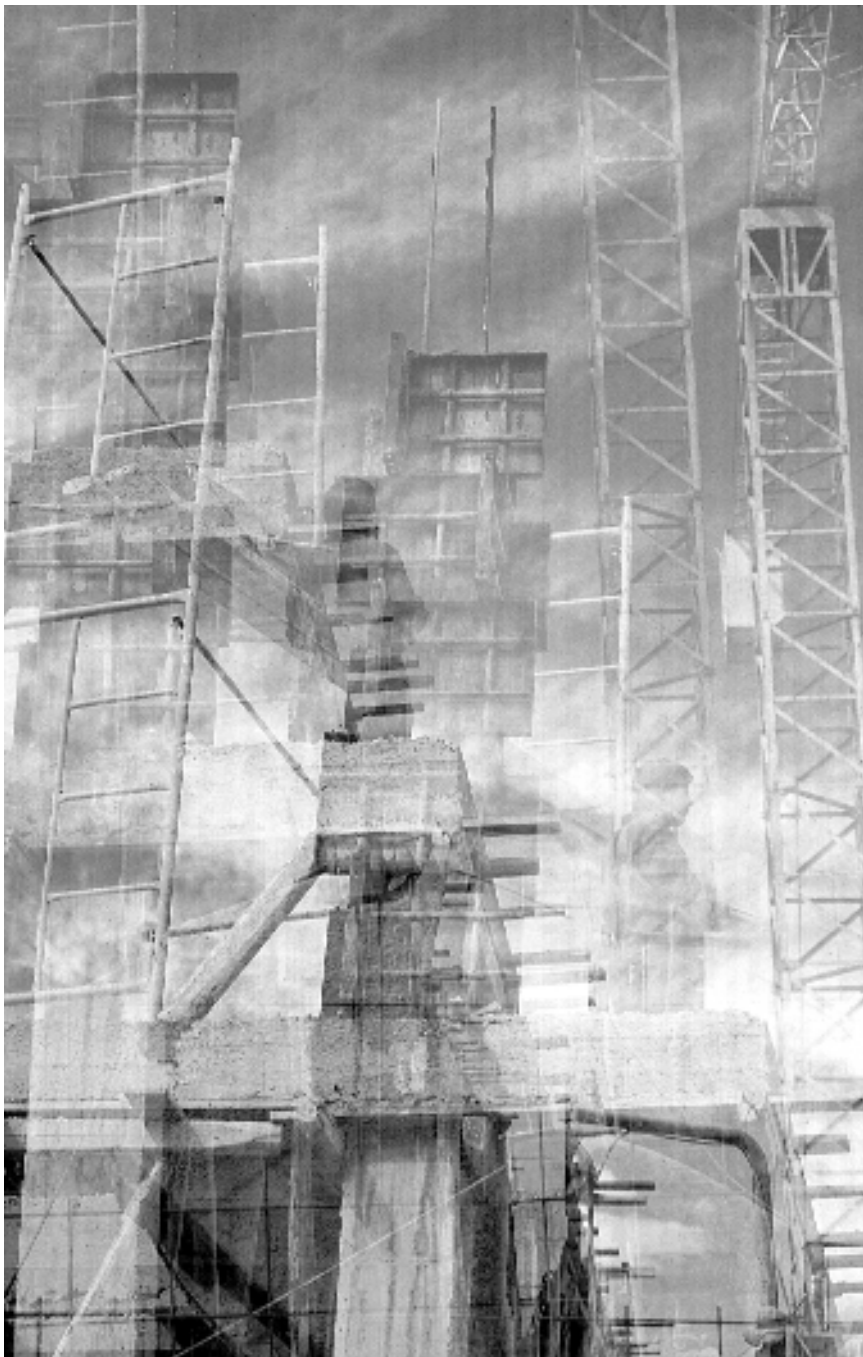


El plazo máximo de ejecución de las obras será de veinticuatro meses a contar desde el inicio efectivo de las mismas, el cual deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde la fecha de materialización del abono del primer pago destinado a la ejecución.

to las obras, dicha autorización deberá adjuntarse a cada uno de los proyectos técnicos de las infraviviendas.

1.7. En el caso de edificaciones de nueva planta o en rehabilitaciones en las que modifique sensiblemente la distribución interior o la disposición de huecos, la nueva construcción deberá conservar las tipologías existentes, adecuando su imagen arquitectónica a las construcciones de la comarca, sin alterar el tejido social del barrio y la forma de vida de sus habitantes. No obstante, la nueva distribución deberá considerar la normativa vigente respecto a las condiciones higiénicas mínimas de habitabilidad, evitando habitaciones de paso y ventilando cada una de las estancias.

1.8. Descripción de las soluciones técnicas adoptadas con descripción detallada de los materiales, elementos y tecnologías elegidas, que deberán adecuarse a sistemas constructivos sencillos que no precisen una compleja ejecución, utilizando materiales habituales en la zona que garanticen el futuro mantenimiento y conservación de la edificación.



El pliego de condiciones técnicas recogerá únicamente condiciones de tipo técnico, absteniéndose de considerar prescripciones de índole facultativo, administrativo, económico y legal.

1.9. Justificación de los cálculos técnicos que procedan, como estructurales, hidráulicos, instalaciones u otros análogos.

1.10. Justificación detallada del cumplimiento de las normas y disposiciones de obligado cumplimiento y relación de normativa adoptada en la redacción del proyecto.

1.11. Estudio económico que justifique la elección de los precios adoptados en el presupuesto de las obras. La valoración deberá realizarse de acuerdo a los precios habituales en el municipio objeto de actuación, lo que requerirá por tanto un estudio minu-

cioso de las características de las obras, considerando la dificultad de acceso a las barriadas, la organización de los trabajos y la especialidad de las obras.

2. Pliego de condiciones técnicas.

Este documento recogerá únicamente condiciones de tipo técnico, absteniéndose de considerar prescripciones de índole facultativo, administrativo, económico y legal, debiéndose comprender, entre otros, los siguientes aspectos:

2.1. Determinaciones relativas a condiciones generales sobre la organización de las obras, relacionadas con maquinaria, medios auxiliares, equipos, medios humanos y personales e instalaciones accesorias u obras complementarias, que en su caso, sean exigibles o se estimen necesarias para la ejecución de la obra.

2.2. Criterios generales sobre las formas de medición en obra y establecimiento del orden de prevalencia a seguir para posibles contradicciones entre los criterios de medición que figuren: en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del proyecto, en el epígrafe que define el precio de cada unidad de obra, en su caso, en el Pliego de Prescripciones Técnicas generales al que se hubiere hecho referencia de modo expreso y en las mediciones del proyecto, atendiendo al orden edicado.

2.3. Indicación del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales que haya de regir con carácter supletorio o subsidiario para todo aquello no contemplado en el Particular.

2.4. Orden de prelación entre los distintos documentos del proyecto para casos de contradicciones, dudas o discrepancias entre ellos.

2.5. Relación de normas y disposiciones obligatorias que sean de aplicación y hayan de observarse con carácter general para la ejecución de las obras.

2.6. Condiciones que han de reunir los materiales, elementos y productos a emplear en la obra, detallando para cada uno de ellos, según proceda: normas de aplicación; procedencia cuando sea necesario; condiciones genera-

les; características cualitativas y cuantitativas exigidas; límites de tolerancia; controles, ensayos, certificaciones, autorizaciones u homologaciones necesarias; criterios de aceptación o rechazo y condiciones de conservación y almacenamiento.

2.7. Condiciones que deben reunir las unidades de obra, detallando para cada una de ellas o grupos diferentes, según proceda: condiciones de la unidad una vez ejecutada; normas de aplicación; condiciones previas; prescripciones de ejecución y proceso constructivo; límites de tolerancia; precauciones a adoptar una vez terminada la unidad; medios, instalaciones o equipos exigidos, en su caso; controles y ensayos; pruebas previas a la recepción de las obras y criterios desglosados de medición y valoración.

3. Estudio Básico de Seguridad y Salud. (RD: 1627/97)

La Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, es la norma legal por la que determina el cuerpo básico de garantías y respon-



El Real Decreto 1627/1997 establece las obligaciones del promotor, del proyectista, del contratista y del subcontratista (sujetos estos dos últimos que son los empresarios en las obras de construcción) y de los trabajadores autónomos, muy habituales en las obras.

sabilidades preciso para establecer un adecuado nivel de protección de la salud de los trabajadores frente a los riesgos derivados de las condiciones de trabajo, en el marco de una política coherente, coordinada y eficaz.

Del mismo modo, en el ámbito de la Unión Europea se han ido fijando, mediante las correspondientes Directivas, criterios de carácter general sobre las acciones en materia de seguridad y salud en determinados lugares

de trabajo. Concretamente, la Directiva 92/57/CEE, de 24 de junio, establece las disposiciones mínimas de seguridad y de salud que deben aplicarse en las obras de construcción temporales o móviles. La transposición al Derecho español de la citada Directiva se realiza a través del Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

Este Decreto además de establecer la obligatoriedad del Estudio de seguridad y salud (obras de presupuesto igual o superior a 75 millones, plazo superior a 30 días laborables, más de 20 trabajadores, obras de túneles, galerías, conducciones subterráneas y presas), o del Estudio básico de seguridad y salud (en el resto de obras) así como del Plan de seguridad y salud en el trabajo, que los desarrolla, tiene presente que en las obras de construcción intervienen sujetos no habituales en otros ámbitos que han sido regulados con anterioridad. Así se establecen las obligaciones del promotor, del proyectista, del contratista y del subcontratista (sujetos estos dos últimos que son los empresarios en las obras de construcción) y de los trabajadores autónomos, muy habituales en las obras. Igualmente se establecen las figuras de del coordinador en materia de y salud durante la elaboración del proyecto de obra y del coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra.

4. Mediciones y Presupuestos.

Se deberá incluir la siguiente documentación:

4.1. Medición y valoración general.

4.2. Resumen General por capítulos.

4.3. Resumen de Presupuesto.

A continuación analizaremos cada uno de los apartados anteriores.

4.1. Medición y valoración general:

La documentación deberá recoger la totalidad de las obras previstas en la actuación, ordenadas por capítulos y reflejando las distintas partidas con descripción y valoración de las obras en cada una de las infraviviendas incluidas en el proyecto. Será preciso

BIBLIOGRAFÍA

Decreto 153/1999 de 29 de Junio, por el que se aprueba el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo para el cuatrienio 1999-2002.

Decreto 166/1999, de 27 de Julio por el que se regulan las actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002.

Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de 27 de enero de 2000, sobre desarrollo y tramitación de los distintos programas de vivienda y suelo del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo para el cuatrienio 1999-2002.

Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de 9 de Diciembre de 1999, por la que se convoca a los Ayuntamientos, a las Entidades Locales de carácter territorial y a los promotores públicos para la realización de actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. 1999-2002.



especificar en la medición la cantidad total correspondiente a cada una de las intervenciones.

La medición y valoración particular en cada una de las infraviviendas, con desarrollo completo de la misma en las líneas de medición, deberá reflejarse en la documentación de los "Proyectos técnicos de las infraviviendas".

Los precios utilizados deberán referirse necesariamente a unidades de obra, entendiendo como tales las diversas partes en que la misma se fracciona. El precio referenciado de cada partida incluirá el porcentaje de Beneficio Industrial y Gastos Generales.

4.2. Resumen General por capítulos:

Se deberá adjuntar desglose por capítulos del Presupuesto de Contrata



La medición y valoración particular en cada una de las infraviviendas, con desarrollo completo de la misma en las líneas de medición, deberá reflejarse en la documentación de los "Proyectos técnicos de las infraviviendas".

sin IVA.

4.3. Resumen de Presupuesto:

El Resumen de Presupuesto deberá reflejar el Presupuesto de Ejecución Material de la obra, incrementado con los distintos conceptos de B.I. , G.G. (19%) e I.V.A. (7%) y los honorarios profesionales.

5. Documentación gráfica general.

5.1. Deberá adjuntarse plano general a escala adecuada, en el que queden reflejadas todas las infraviviendas recogidas en el Programa de Actuación, identificando las actuaciones que corresponda a las distintas fases de intervención, marcando específicamente las incluidas en la fase que comprende el presente proyecto.

5.2. Planimetría necesaria donde se refleje a escala adecuada las disposiciones, trazado y secciones de las instalaciones urbanas de saneamiento, agua electricidad, telefonía y alumbrado público.

5.3. Relación de detalles constructivos que reflejen gráficamente las distintas actuaciones previstas, determinando su forma y dimensión, y ade-



cuando su contenido a lo especificado en la Memoria General y en la descripción de los títulos de las partidas de mediciones.

5.4 Relación de esquemas de instalaciones que deberán especificar de forma clara y precisa los criterios, disposición, secciones y características técnicas de las obras de saneamiento, agua electricidad y audiovisuales en cada una de las infraviviendas.

6. Proyectos Técnicos de las Infraviviendas.

Los Proyectos de Ejecución Material para cada una de las actuaciones se redactarán con carácter individual. La documentación deberá ser suficiente para llevar a cabo la ejecución de las obras y se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Deberá indicarse como promotores de la obra a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y al Excmo. Ayuntamiento del municipio donde se realiza la actuación. Junto con los datos de identificación del proyecto deberán recogerse los datos de identificación de la infravivienda, el código de referencia, el nombre del beneficiario y el nombre del arquitecto redactor del proyecto.

- Deberá aportarse documentación fotográfica del estado de la infravivienda.

- El plano de situación deberá expresar con claridad la situación de la edificación.

- Los datos de la ficha social serán aportados por el Trabajador Social y recogerán información actualizada sobre los habitantes de la infravivienda, las características socio-económicas de la familia y sus necesidades de habitabilidad.



Deberá indicarse como promotores de la obra a la Consejería de Obras Públicas y Transportes y al ayuntamiento del municipio donde se realiza la actuación. Junto con los datos de identificación del proyecto deberán recogerse los datos de identificación de la infravivienda, el código de referencia, el nombre del beneficiario y el nombre del arquitecto redactor del proyecto.

- La ficha urbanística deberá recoger información sobre las dotaciones de la infravivienda y las superficies útiles y construidas del estado actual y reformado.

- La información del sistema constructivo reflejará las características de la edificación existente.

- La ficha de estado actual recogerá documentación gráfica sobre el estado de la infravivienda. Deberán adjuntarse planos a escala 1:100 de plantas, alzados y secciones suficientemente

acotados, especificando el uso de cada una de las dependencias.

- En la ficha de obras a ejecutar deberá reflejarse una relación numerada de las obras previstas, identificando en los planos de la ficha de propuesta de intervención la localización de cada una de las obras.

- La ficha del estado reformado recogerá documentación gráfica sobre el estado final de la vivienda. Deberán adjuntarse planos acotados a escala 1:100 de plantas con mobiliario, alzados y secciones. Así mismo deberá reflejarse la superficie útil de cada una de las dependencias y de la totalidad de la vivienda.

- Planos de instalaciones de fontanería, saneamiento y electricidad. Se graficarán anotando las secciones de las conducciones y las características de los elementos.

- Deberá aportarse una relación de detalles constructivos que especifique de manera clara y precisa la totalidad de las obras previstas en la actuación. Así mismo, será necesario adjuntar planos de cimentación y estructura en el caso de construcciones de nueva planta y en refuerzos o ampliaciones de la edificación existente.

- Las mediciones y presupuestos se realizarán por capítulos, describiendo las distintas partidas de obra, su correspondiente medición y el precio de contrata. En la hoja final de presupuesto, que deberá ser firmada por el arquitecto redactor del proyecto, se especificará el Resumen de Capítulos, el Presupuesto de Ejecución Material de las obras y el Presupuesto de Contrata, que incluirá gastos generales y beneficio industrial (19%) e I.V.A. (7%).

- Deberá adjuntarse en cada uno de los proyectos el Pliego de condiciones técnicas así como el Estudio básico de seguridad y salud.

- En el caso de que se trate de una nueva planta deberá realizarse manifestación justificada de que el proyecto comprende una obra completa.

- Deberá adjuntarse el documento de autorización para la realización de las obras, que será firmado por el titular de la vivienda, manifestando su conformidad con las obras previstas.





IGNACIO GÁRATE ROJAS



ARTES DE LOS YESOS (YESERÍAS Y ESTUCOS)

Con este tratado se inicia una nueva colección dedicada a las técnicas de la arquitectura. Con él, el profesor Gárate se consolida como uno de los más importantes arquitectos tratadistas españoles en el siglo XX. El autor ha conseguido concienciar del abandono que en ese siglo supuso el descubrimiento del cemento que tanto entusiasmo al Movimiento Moderno, llevando al olvido de la técnica y buen oficio que la construcción y la arquitectura alcanzaron tras siglos de permanente ejercicio.

edita: INSTITUTO ESPAÑOL DE ARQUITECTURA (Universidad de Alcalá)

IGNACIO PARICIO



EL VIDRIO ESTRUCTURAL

Las exigencias de liviandad y transparencia de la arquitectura moderna están impulsando una acelerada evolución tecnológica que ha hecho posibles jácenas y pilares del más frágil de los materiales. Este libro recorre cuál es la situación utilizando los conocimientos científicos del momento, la información difundida por los fabricantes del vidrio, la asesoría de los expertos en su utilización y la experiencia personal acumulada en diez años de un uso relativamente experimental de ese material.

edita: BISAGRA

JOAN LLUÍS FUMADÓ - IGNACIO PARICIO



EL TENDIDO DE LAS INSTALACIONES

Los cables, tubos y conductos crecen dentro de los edificios, y con ellos los espacios que ocupan y las exigencias de accesibilidad. Pero los arquitectos no se deciden a dar a estos tendidos la importancia que evidentemente tienen. Parece que los proyectistas entienden que eso no es arquitectura... que la arquitectura trata de otras cosas. ¿Hasta cuando podremos mirar hacia otro lado?, se preguntan los autores de este libro.

edita: BISAGRA

JOSÉ MANUEL MERELO ABELA



RÉGIMEN JURÍDICO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE (legislación estatal y autonómica)

Entre las diversas materias que integran el Derecho Urbanístico, las que constituyen el objeto de esta obra (régimen jurídico del suelo y gestión urbanística) ocupan un lugar destacadísimo, siendo imprescindible su conocimiento para cualquier operador en el sector inmobiliario.

edita: CISS PRAXIS