

Carlos Lázaro, presidente de la Comisión de la Edificación en Vizcaya, Erailur

## «Se necesita una fiscalidad seria para saber cuánto vale el suelo»

Erailur es una asociación que agrupa a promotores, constructores, arquitectos y aparejadores. Pretende convertirse en el referente en Vizcaya para temas relacionados con la edificación, que permita entender y mejorar el proceso de construcción, y los derechos y obligaciones de cada una de las partes que intervienen en el proceso.

### ¿Por qué se crea una comisión de edificación?

Se creó con motivo de una inquietud que teníamos los arquitectos de agrupar a todos los sectores que intervenimos en el proceso constructivo de cualquier edificio. El único objetivo es mejorar la relación entre nosotros e informarnos de ciertos temas que nos atañen a todos. Es una institución virtual e itinerante, con cargos rotativos, no tenemos una oficina física y operamos a través de un portal de Internet, desde donde damos a conocer todos los informes que vamos generando. Realizamos actividades internas de autocritica; y otras externas, con conferencias, ejercicios didácticos y de difusión.



Carlos Lázaro asegura que la calidad no debe estar reñida con el precio.

BELÉN IBARROLA

### «QUEREMOS QUE LA GENTE SE ASESORE DEBIDAMENTE ANTES DE COMPRAR UN PISO»

### ¿Cuáles son los aspectos que más se descuidan a la hora de construir?

Un reto básico e importante es el tema de la calidad. Su concepto se está poniendo de moda, sin llegar a su auténtico significado. En edificación, es un bien absolutamente necesario porque todo aquel que accede a una vivienda necesita que se le garantice la posibilidad de vivir en ella durante un tiempo. La calidad no debe estar reñida con el precio.

### ¿Siguen habiendo falta de personal cualificado que garantice esa calidad?

Faltan artesanos. El problema está en que las personas con

más formación rechazan realizar ciertos trabajos, por lo que, muchas veces, debemos recurrir a personal sin cualificación.

### El suelo

### ¿Qué medidas habría que tomar para contener el alto precio de la vivienda?

Hay una inmediata, que es actuar sobre el valor del suelo. Éste es un bien escaso y especulativo. La mejor solución sería una legislación eficaz, ágil y resolutive; una fiscalidad seria, para saber cuánto vale en verdad el suelo y conocer quién se está llevando los beneficios; y una política de vivienda adecuada a la realidad. Es absurdo que, en España, el 16% de las viviendas estén desocupadas. Es un derroche económico bestial. Esto hace reconsiderar si, efectivamente, la política de habilitar más suelo es necesari-

o no. No puede ser que la estructura, el hormigón o los ladrillos de una vivienda de protección oficial sean exactamente igual que la de un piso en Abandoibarra y, sin embargo, haya tanta diferencia de precio.

### «PAGAREMOS CARO LA ESPECULACIÓN QUE HAY CON LAS VIVIENDAS VACÍAS»

### El borrador de la Ley del Suelo que propone Madrazo incluye la figura de un agente urbanizador. ¿En qué resultará beneficioso?

El agente urbanizador puede flexibilizar la gestión del suelo, pero si hay escasez, va a seguir siendo caro. Deberá ser una ley ágil.

### ¿Se podría decir que el mercado de la construc-

### ción pasa por su mejor momento?

Es un mercado muy sensible; pasa de lo bueno a lo malo muy rápidamente. Ahora, está estabilizado con tendencia a la baja. Existe la cultura de que el bien inmobiliario tarde o temprano sube, lo que favorece el que haya tanta vivienda vacía a la espera de ser vendida, simplemente por el efecto especulativo. Esto es algo que pagaremos caro. Hay países donde te multan por no tener una vivienda habitada. Hay que hacer un ejercicio social de reflexión muy serio y valorar más lo colectivo que lo privado. Tenemos una cultura de la propiedad privada muy arraigada históricamente, por la que gran parte de nuestra vida estamos trabajando para pagar una casa.

BORJA MARTINEZ

## «Ahora, se construye mejor»

Muchas veces, se comenta que ya no se construye como antes, que los materiales son peores, los pisos más pequeños, con peor distribución...

No estoy de acuerdo; ahora, se construye mejor que antes. Las obras se someten a un proceso de control de calidad continuo. Se edifica bien y se podría hacer todavía mejor, porque hay recursos. El problema está en que se valora más lo tradicional y hecho a mano que la aplicación de tecnologías robóticas y domóticas.

### Entonces, ¿por qué las reclamaciones por falta de calidad ocupan el primer puesto?

Porque la calidad tiene niveles y se confunden problemas de la edificación artesanal con la calidad. Evidentemente que hay muchas reclamaciones, pero es que no es lo mismo comprarse un jersey de cachemir que uno por la mitad de precio, y que ya tiene bolas. No verás en ninguno de los anuncios que las casas no sean de primerísima calidad, cuando no puede ser igual una casa de 25 millones que otra de 300. Queremos que la gente se asesore debidamente antes de comprar un piso.

### Aparte de la alta siniestralidad laboral, ¿a qué otros problemas se enfrenta el sector?

Los empresarios están poniendo todos los medios para evitar la alta accidentalidad. Además, el obrero tiene que ser consciente de que en la obra se está jugando la vida. Los hay que están subidos en un muro sin ninguna medida de protección. Hoy por hoy, éste es nuestro mayor problema. Por eso, pensamos que la Inspección de Trabajo debiera ser más dura con el propio obrero.

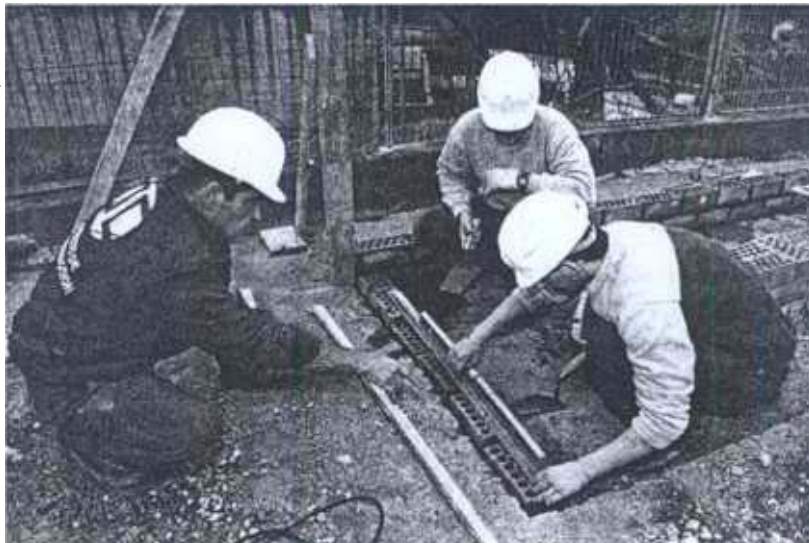
# «En un futuro, tendrá que exigirse una acreditación profesional para trabajar»

El sector de la construcción continúa siendo uno de los que más personal no cualificado contrata para los trabajos a pie de obra. Para preparar a profesionales competentes, existe en Vizcaya el Instituto de la Construcción. Su director, Kepa Basagoiti, apuesta por los beneficios de esta formación.

En un importante número de sectores profesionales, la propia demanda y la cualificación exigida anticiparon la formación que era precisa para desempeñar esas labores. Hasta los años 50, era habitual que en muchos ámbitos el trabajo se aprendiese en el propio trabajo, es decir, iniciándose como aprendiz. Esta situación ha cambiado en la mayoría de los casos, pero en el sector de la construcción todavía se mantiene, en muchas ocasiones, ese acceso a través de una iniciación en la propia obra.

## LA FORMACIÓN QUE SE ADQUIERE INCORPORA CONOCIMIENTOS DE SEGURIDAD

Para cubrir ese vacío, surgió en los años 80/90 la formación reglada, de manera que en la oferta educativa se pudiera encontrar también, al final de Secundaria, los ciclos medios y, después del Bachiller, los ciclos de grado superior de Edificación y Obra Civil. Esto permite preparar profesionales perfectamente cualificados para desempeñar los trabajos



Las clases que se imparten en el Instituto de la Construcción combinan teoría y práctica.

BELÉN BARRIOA

propios de su especialidad, con una formación que incorpora, además, conocimientos de calidad, seguridad y respeto medioambiental.

### Ciclos formativos

Con la implantación de la enseñanza reglada para Edificación, inicia su andadura el Instituto de la Construcción de

Vizcaya en 1991, inicialmente en Gallarta, más tarde en Santurtzi y, desde el presente curso, en Ollargan. Este centro «ha recogido la oferta educativa en una familia profesional tan específica como Edificación y Obra Civil. Actualmente, se imparten tres ciclos de grado medio (Albañilería, Acabados y Hormigón) y un ciclo de grado

superior, que es el de Realización y Planes de Obra, y está a la espera de ampliarse la oferta en el próximo curso», apunta Kepa Basagoiti, su director. Los ciclos tienen una duración de dos cursos académicos y, en ellos, la enseñanza es teórica y práctica al mismo nivel. Es decir, al tiempo que se imparten los módulos teóricos, también se trabaja en los talleres del centro y, tras superar los módulos del segundo curso, se realizan prácticas en empresas del sector. «Todos van a las empresas de forma simultánea para que no haya problemas en el programa de enseñanza. No pueden estar más de siete horas al día en esas empresas».

daría más vía que acudir a un centro de formación para lograr esa acreditación», comenta Basagoiti.

El paso por los talleres de los centros no sólo enseña a los alumnos cómo manejar las herramientas o las indicaciones de seguridad. El día a día de las prácticas en el instituto crea en ellos costumbres como la de no trabajar sin protecciones del centro y, tras superar los módulos del segundo curso, se realizan prácticas en empresas del sector. «Todos van a las empresas de forma simultánea para que no haya problemas en el programa de enseñanza. No pueden estar más de siete horas al día en esas empresas».

### Acreditación

«En un futuro, tendrá que ser exigible la acreditación como profesional de la construcción», que, además, asegura que esa persona, aparte de los conocimientos de la especialidad de su ciclo, está preparada para otras labores que, en un momento dado, pueda ser necesario que realice. Pero trasladar esa exigencia a personas que llevan años trabajando en obras es muy difícil, así que, para ellos, centros como el Instituto de la Construcción de Vizcaya disponen también de cursos de reciclaje profesional. En breve, estos profesionales podrán matricularse en módulos concretos que ya existen dentro de la formación reglada.

## EL INSTITUTO TAMBIÉN IMPARTE CURSOS DE RECICLAJE PARA PROFESIONALES

En un ámbito como el de la construcción, los docentes que imparten la enseñanza profesional consideran imprescindible adquirir la formación en una escuela y completarla en el trabajo. «Al admitir a personas sin ningún tipo de conocimientos, se puede comprender el por qué de la alta siniestralidad laboral en este sector. Si no se admitiese a ninguna persona sin formación, a quien deseara trabajar en un futuro en la construcción no le que-

E. M. N.

Marta Izquierdo Alumna del Instituto de la Construcción de Vizcaya

## «Las empresas valoran contar con personas que ya sepan cómo hacer las cosas»

¿Qué le llevó a matricularse en este centro?

Durante mucho tiempo, he sido profesora en un Centro de Iniciación Profesional, pero mi labor no tenía nada que ver con la construcción. Y en vista de que me gustaba este oficio y veía que todo el alumnado y profesorado era masculino, lo hice además de por gusto, para demostrar que las mujeres también tenemos cabida en este oficio.



¿Es el sector de la construcción uno de los que más personas sin cualificación admite?

Hasta ahora, parece que todo el mundo valía, todo el que tuviese un poco de fuerza y ganas de trabajar, y quizá sea verdad, pero si estás formado lo vas a hacer mucho mejor.

¿Qué aporta la formación frente a quienes comienzan a trabajar sin tenerla?

La enseñanza que aquí recibes te da una visión general de la obra, que te permite conocer todos los trabajos posibles y, aunque estés especializado en uno concreto, tener la posibilidad de aprender otro más fácilmente al tener base para ello. Además, conocimientos como los de prevención de riesgos y medidas de seguridad son esenciales.

¿Existe algún tipo de asignatura que sea común a todos los ciclos?

Las asignaturas teóricas son más generales, dentro de la formación sobre construcción, y los talleres más específicos. Pero existen asignaturas, como las relacionadas con la seguridad, que tienen mucho peso en cualquier ciclo.

¿Conoce, por sus compañeros del centro, si es fácil encontrar un empleo?

Tengo la idea de que es fácil, y hay mucha gente que realiza sus prácticas en empresas y acaba encontrando trabajo en ellas. Creo que las empresas, al final, también valoran tener a personas que saben cómo hacer las cosas del modo más adecuado. Por otro lado, muchas personas también optan por el autoempleo, aunque es muy duro.

¿Continúa siendo un ámbito mayoritariamente masculino?

Totamente. Es difícil ver a mujeres en las grandes obras, y si está es la rara de turno. Hay más presencia femenina en los cursos de grado superior, para trabajar como encargadas, pero les cuesta asumir que una mujer pueda mandar en una obra. Hay mucho que cambiar, y las chicas deben animarse si les gusta este mundo.

# El deterioro y la falta de mantenimiento hacen necesarias las rehabilitaciones

El paso del tiempo, agentes externos o la calidad de los materiales empleados hacen necesaria la rehabilitación de edificaciones que, en muchos casos, no han contado con un correcto mantenimiento.

El primer paso para llevar a cabo una rehabilitación, tanto si se trata de reformas en una vivienda particular, una comunidad de propietarios o un local comercial, es detectar los puntos exactos sobre los que trabajar. Para llevar a cabo estas obras, existen diversas ayudas administrativas que permiten aligerar la carga económica que pueden suponer.

## ESTABLECIDA LA ACTUACIÓN NECESARIA, SE HA DE ACUDIR A PROFESIONALES

Pero, en todo caso, sea con ayudas o sin ellas, el proceso comienza del mismo modo. Una vez establecida la actuación necesaria y, en el caso de las comunidades de propietarios, determinada si es obra de mejora o necesaria, se ha de acudir a un técnico (arquitecto, aparejador, decorador,...)

para que realice un proyecto. Los proyectos, habitualmente, están compuestos por una memoria (en la que aparece la descripción del edificio, los daños y las soluciones que se aconsejan), un presupuesto del coste de la obra y los planos de los puntos exactos donde se ha de intervenir. Elaborado el proyecto, si no se desea que el técnico dirija la obra posteriormente, se le paga por esta labor y concluye su trabajo.

## La mejor oferta

El siguiente paso es acudir al ayuntamiento para solicitar la autorización municipal o licencia de obras. Al mismo tiempo, se enviará el plan a diferentes constructoras para que elaboren un presupuesto. Si el arquitecto, aparejador o decorador ha sido contratado para dirigir también la obra, puede informar a él o los propietarios de las viviendas sobre la oferta más adecuada a sus ne-



El arreglo de fachadas es la obra de reforma más frecuente.

REIÉN IBARROJA

cesidades.

Tras elegir la constructora y acordar con ella la forma de pago y los plazos, comienzan las obras de reforma que, si continúa prestando sus servicios, serán supervisadas por el técnico para vigilar que se desarrollen como estaban previstas. La contratación de constructoras suele limitarse a la firma de un presupuesto y la

forma y plazos de pago, sin recoger ningún tipo de acuerdos referentes a cualquier incumplimiento. Por este motivo, Marta Ibarroja, responsable de la sociedad municipal Surbisa, recuerda que sería adecuado firmar un contrato que recoja supuestos como el retraso en las obras para evitar problemas posteriores.

EVA M. NEVADO

## PASOS PARA UNA REHABILITACIÓN

- **DETERMINAR LA INTERVENCIÓN** a realizar, por iniciativa propia en viviendas individuales o locales comerciales, y por acuerdo de propietarios en los edificios de viviendas.
- En caso de rehabilitación en **COMUNIDADES** de propietarios, se debe establecer si es una mejora o una necesidad, ya que se precisan distintos acuerdos.
- Dirigirse a un **TÉCNICO** (arquitecto, aparejador, decorador,...) para que lleve a cabo el proyecto de reforma.
- Con el proyecto en mano, acudir al ayuntamiento para solicitar la **LICENCIA DE OBRAS**.
- Enviar a las constructoras el proyecto para que faciliten distintos **PRESUPUESTOS**.
- Decidir, con la ayuda del técnico, si también se ha acordado que sea quien dirija la obra, cuál es **LA MEJOR OFERTA**.
- Contratar a la constructora y firmar las formas y plazos de **PAGO Y EJECUCIÓN**.

# Osalan promueve un plan de choque contra los siniestros en la construcción

El Instituto Vasco de Seguridad y Salud Laboral empezó a aplicar en enero un plan de actuación coordinada para combatir los accidentes y prevenir riesgos en todas las empresas dedicadas a la construcción.

El objetivo es poner freno a la siniestralidad en un sector que concentró el 26% de los accidentes con baja que se produjeron en España en 2002, según los últimos datos hechos públicos por el Ministerio de Trabajo. El documento contempla la concesión de ayudas para fomentar la constitución de empresas de mayor entidad en el sector, subvenciones para la adquisición de equipos de protección y la organización de actividades preventivas. Osalan centra sus actuaciones en las pymes de la construcción y dedica una especial atención a la alta temporalidad que sufren los trabajadores, con la inspección de las más de 19.000 empresas del sector.

El plan establece un método de control coordinado por el que la Delegación de Trabajo comunica a Osalan la apertura de cada centro de trabajo. Sus técnicos visitan la obra y, si se observan deficiencias, se insta a la empresa a que las subsane. Si en quince días no se ha corregido esa situación, se producirá una notificación a la Delegación para que actúe la Inspección de Trabajo.

## Más formación

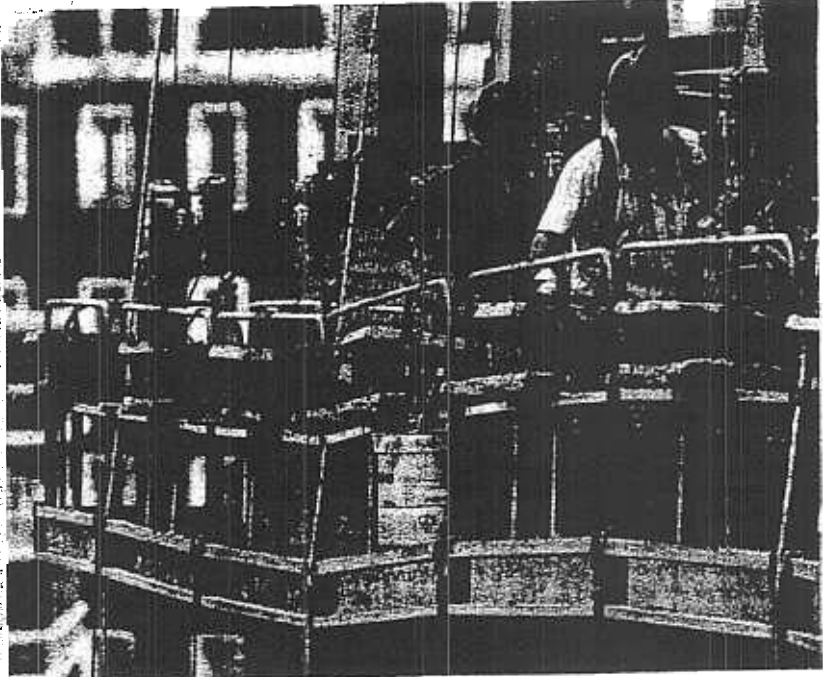
Entre otras medidas, se potencia también la formación, con acciones específicas dirigidas a encargados y capataces, jóvenes, personal inmigrante y coordinadores de seguridad en las obras. En este sentido, el plan Osagarri, destinado a firmas con alto nivel de siniestralidad,

formará a trabajadores designados para ejercer la actividad preventiva en la empresa. Además, se creará un turno de oficio especializado en asesorar a las pymes a la hora de suscribir contratos de ejecución con las empresas contratistas. Para ello, está prevista la formalización de un convenio con los colegios de abogados. Un acuerdo interprofesional, a través de la negociación colectiva, establece un plan de acogida para trabajadores de nuevo ingreso en las obras, cuya finalidad será formar e informar sobre los riesgos y los equipos de prevención necesarios en la actividad de la construcción.

## OSALAN CENTRA SUS ACTUACIONES EN LAS PYMES

La Administración vasca impulsará un pacto interdepartamental que fijará las condiciones apropiadas para que mejoren las condiciones de seguridad de las obras; y pondrá en marcha un Observatorio de Siniestralidad Laboral. Además, se designarán delegados de prevención, y se intentará garantizar la implicación de los agentes sociales, sindicatos y organismos empresariales en el control de las condiciones preventivas.

Iñigo Sagarna, responsable de salud laboral del sindicato ELA, lamenta que, ante esta falta de medios, muchas veces los técnicos de Osalan se limitan a redactar un pequeño informe



Cualquier trabajo precisa de unas medidas de seguridad específicas.

EL CONEJO

de lo que la normativa exige. La precariedad, los altos peligros que entraña este trabajo, la falta de formación, prevención e información de riesgos laborales en la empresa hacen que el plan de siniestralidad en la construcción no funcione.

## Precariedad

Desde Osalan, se observa con preocupación el alto porcentaje de precariedad laboral en un sector con fuertes ritmos de trabajo. Los datos hablan por sí mismos: sólo el 1,72% de los jóvenes menores de 25 años -colectivo que concentra el mayor porcentaje de siniestros- dispone de contrato indefinido. Según Iñigo Sagarna, «en épocas de crisis, los niveles de siniestralidad disminuyen. Cuando sube la contratación, aumentan los accidentes porque los trabajadores contratados no están cualificados». Esta circunstancia se agrava aún más con la proliferación de contratos, que acaban primando la productividad sobre la seguridad. Algo más del 3%

de los sucesos lo sufren los trabajadores contratados a través de las empresas de trabajo temporal. Osalan ha comprobado que a menor tamaño de la empresa, mayor número de infortunios. La gran demanda de empleo en el sector hace que se contrate personal con bajo nivel de formación.

## LAS CAÍDAS CONSTITUYEN LA CAUSA PRINCIPAL DE LOS ACCIDENTES GRAVES Y MORTALES

Las caídas constituyen la causa principal de los accidentes graves y mortales, y la tercera entre los leves. Esto denota, según señalan fuentes de Osalan, la falta de uso de medidas de protección. La construcción es una actividad donde apenas existe representación legal de los trabajadores y que presenta mayores irregularidades en las condiciones de contratación entre contratistas y subcontratas.

B. M.

## PLAN DE CHOQUE

- **AYUDAS** para fomentar la constitución de empresas de mayor entidad en el sector.
- **SUBVENCIONES** para la adquisición de equipos de protección.
- Potenciar y mejorar la **FORMACIÓN**.
- Creación de un **TURNO DE OFICIO** especializado en asesorar a empresas.
- Realizar **ESTUDIOS** sobre posibles mejoras de los procesos técnicos.
- Incluir a todas las empresas de la construcción en el **PLAN DE LUCHA** contra la siniestralidad.
- Implantar un **PLAN DE ACOGIDA** de trabajadores nuevos en la obra.
- Instaurar un compromiso de designación de delegados de **PREVENCIÓN**.
- Implicar a todos los agentes en el control de la **SEGURIDAD**.
- Apoyar un pacto **INTERDEPARTAMENTAL** en el Gobierno vasco.

# La Ley de Ordenación de la Edificación fomenta la calidad y la responsabilidad

La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) ha sido una de las normativas más esperadas al establecer los requisitos adecuados para determinar las eventuales responsabilidades, en caso de fallos, de cara al futuro propietario de una vivienda, y viene a cambiar algunos aspectos en las nuevas construcciones.

A pesar de que esta norma fue publicada el 6 de noviembre de 1999 y entró en vigor seis meses más tarde, es ahora cuando ha empezado a tener verdadera repercusión. La razón no es otra que la ley afecta a las obras de nueva construcción cuya solicitud de licencia de trabajos fue posterior a mayo de 2000.

Según José Miguel Alonso, letrado jefe de la Cámara de la Propiedad, para establecer las responsabilidades oportunas, «hasta ahora, la falta de normativa se venía cubriendo con la aplicación del Código Civil». No hay que olvidar que, en el sector de la edificación, las reclamaciones por falta de calidad ocupan el primer lugar.

## Calidad

La LOE es el estudio jurídico del conjunto de materias relacionadas con la construcción que fomenta la calidad de la edificación, estableciendo los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios, y delimita las responsabilidades de los diferentes agentes que intervienen en la obra.

La ley define técnicamente el concepto jurídico de la edificación, ampliando el término a la nueva construcción, las reformas o rehabilitaciones y los inmuebles de carácter ambiental o histórico. Con el fin de garantizar la seguridad, el bienestar y la protección del medio ambiente, se establece que los

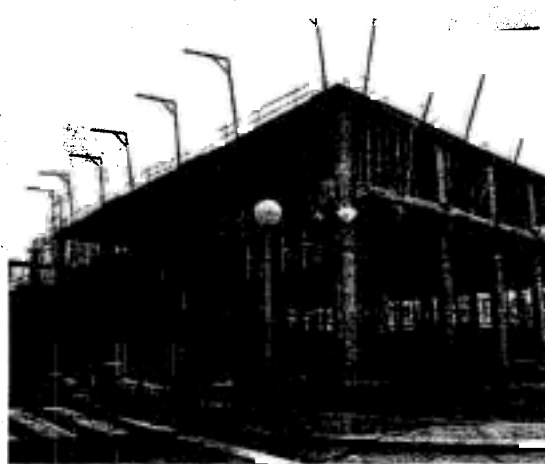
edificios deberán proyectarse, construirse y mantenerse, de tal manera que se satisfagan un conjunto de requisitos técnicos. Estas exigencias incluyen el establecimiento de un seguro de daños o caución, funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

## Responsabilidades

Uno de los grandes pilares de esta ley es la delimitación de responsabilidades. Establece un proceso que reglamenta los diferentes agentes que participan en una construcción, determinando sus obligaciones. Describe las funciones del promotor y el proyectista, el constructor y los responsables directos, tanto de la ejecución de la obra como de su calidad.

## EN CONSTRUCCIÓN, LA FALTA DE CALIDAD ES LA PRINCIPAL QUEJA

Cada uno de ellos responderá, de un modo individual, de los daños materiales ocasionados en el edificio de acuerdo con unos plazos a contar desde la recepción de la obra. Así, serán responsables de los daños causados por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga o cualquier otro elemento estructural que comprometa directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio, durante diez años.



La ley plantea una serie de exigencias, como un seguro de daños.

BELEN IBAROLA

Según el Organismo de Control Técnico para la Edificación, un 30% de las viviendas que se están construyendo carecen del seguro decenal. «Esto se debe a que, en los meses previos a la puesta en marcha de la ley, los promotores inmobiliarios aprovecharon para tramitar el mayor número de licencias posibles para futuras edificaciones», apunta Alonso. Esta circunstancia provoca que sus mismas garantías se regulen por el Código Civil y la Ley de Ordenación de la Vivienda. Para hacer la reclamación, hay que conocer el tipo de licencia y si se comenzó antes o después del 6 de mayo de 2000. Así, se sabrá sobre qué texto legal se apoyan.

B. M.

## LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

- Define técnicamente el **CONCEPTO JURÍDICO** de la edificación.
- Establece los **REQUISITOS BÁSICOS** que deben satisfacer los inmuebles. Exige funcionalidad, seguridad y habitabilidad.
- Enumera las **OBLIGACIONES** que corresponden al promotor, aparejador, constructor y proyectista.
- La **RESPONSABILIDAD CIVIL** de los diferentes agentes por daños materiales será exigida de forma personal e individualizada.
- Fija las **GARANTÍAS** con la suscripción obligatoria de seguros.
- Modifica la regulación de un aspecto de la legislación sobre **EXPROPIACIÓN FORZOSA**.

## Llega el agente urbanizador

La futura Ley del Suelo vasca incluirá la figura del agente urbanizador, que se encargará de todas las operaciones jurídicas y materiales para obtener el suelo necesario. De esta forma, al propietario que no acepte las condiciones propuestas para la venta de su propiedad, se le podrá expropiar el terreno al precio legal vigente.

El procedimiento consistirá en abrir un concurso público para la redacción del proyecto y llegar a un acuerdo con los propietarios afectados, pero en ningún caso se espera a que sea el propietario el que inicie el proceso de ejecución de la obra. La ley prevé poner en manos de los ayuntamientos herramientas eficaces para construir y conservar un patrimonio público del suelo.

En opinión de José Miguel Alonso, letrado jefe de la Cámara de la Propiedad Urbana de Vizcaya, «el agente urbanizador velará por la buena ejecución de las obras y descargará responsabilidades que, hasta ahora, hacen las instituciones públicas». Se espera que el borrador sea aprobado en el Parlamento vasco este mismo año. Con la nueva ley, se pretende acabar con la especulación, razón principal del desmesurado encarecimiento de la vivienda.

# Visesa inicia este año la construcción de más de 2.000 viviendas protegidas

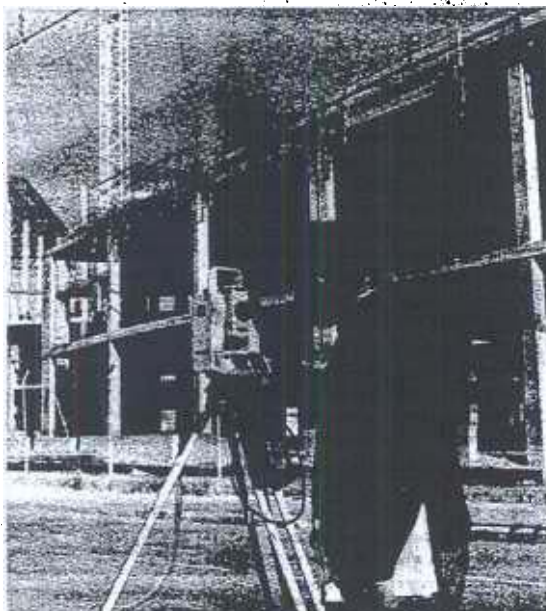
La sociedad pública Visesa, adscrita a la Consejería de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno vasco, tiene previsto este año iniciar la construcción de más de 2.000 pisos de protección oficial en Euskadi. La mitad de ellos se ofrecerán en régimen de alquiler y el resto en venta.

Su edificación exigirá una inversión superior a los 156 millones de euros. Este volumen de obra se suma a las 2.200 viviendas que, actualmente, están en construcción. Un dato significativo de la labor que realiza la Consejería de Vivienda es que de cada cien pisos que se edifican en Euskadi, treinta son de protección oficial, frente al 9% que representa en el resto de comunidades.

**LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL REPRESENTAN EL 30% DE LAS NUEVAS EDIFICACIONES**

Estas actuaciones forman parte de la ofensiva se ha puesto en marcha para paliar la fuerte demanda de vivienda asequible existente. A fecha de 31 de diciembre de 2002, había 82.681 personas inscritas en Etxebide, de las que más de 31.000 pertenecen a Vizcaya y 19.000 a Álava. Un tercio de las personas apuntadas para un piso público en estas listas lo necesitan con urgencia.

En Vizcaya, Visesa tiene ahora en construcción más de un mil-



En Álava, se van a sacar a licitación pública 709 pisos.

JAVIER MARTÍN

lar de pisos protegidos en los barrios bilbaínos de Mina del Morro y Olabeaga, Erandio, Sopuerta, Leioa y Muskiz. Además, durante este año sacará a concurso 305 viviendas, y comenzarán las obras de 58 casas en el barrio de Lamiako,

en Leioa, 82 en Sestao, 71 en Durango, 55 en Bermeo, 24 en Otxandio y 15 en Zaldibar. Entre los 1.095 pisos ya entregados por la sociedad pública, más los que se están edificando en la actualidad y los que acometerán este año, se pon-

drán en el mercado vizcaíno cerca de 2.500 viviendas, con una inversión superior a los 180 millones de euros.

**MÁS DE 82.000 PERSONAS ESTÁN INSCRITAS EN ETXEBIDE**

Las nuevas promociones públicas se realizarán bajo los criterios de sostenibilidad, con la utilización de la energía solar, el aprovechamiento de las aguas pluviales para riego de los jardines, la recogida neumática de las basuras y otras novedades técnicas avanzadas.

## 1.500 en Álava

En la provincia alavesa, se sacará a licitación pública, este año, 793 pisos. De entre las nuevas promociones, 704 casas estarán en el barrio vitoriano de Zabalzana, 73 en la zona de Areta, en Llodio, y 16 en Elvillar. A esta cifra, hay que añadir las 702, en el área de Salburua, que fueron adjudicadas el pasado 30 de diciembre y cuyos trabajos ya han comenzado.

De las 1.495 viviendas protegidas que se prevé comenzar a

## Nuevo portal de Internet

Los agentes públicos y privados que trabajan en el ámbito de la vivienda protegida y la rehabilitación cuentan ya con un portal de Internet propio, que recoge las actuaciones que realizan tanto las comunidades autónomas como los municipios. [www.vpo.info](http://www.vpo.info) ofrece también a sus suscriptores información sobre aspectos normativos e innovadores, así como las acciones que, en este campo, desarrollan la Administración central y otros países europeos.

Un informe, una entrevista, la opinión de un experto, un apartado de consultas y una encuesta completan los contenidos de este portal, al que están suscritos responsables de vivienda de los gobiernos autónomos, gerentes de empresas públicas y privadas promotoras de VPO, así como responsables municipales de urbanismo y técnicos relacionados con el sector. Además, un banner da acceso a las ponencias del I Congreso sobre Calidad e Innovación en la Vivienda Protegida, organizado por Visesa en 2001.

construir en Álava, 626 se ofrecerán en régimen de alquiler. El inicio, este año, de las obras para levantar 1.406 viviendas en Vitoria es la mayor oferta que realiza el Gobierno vasco para lograr hacer frente a la fuerte demanda.

#### LOS DISCAPACITADOS FÍSICOS PODRÁN ACCEDER A UN PISO PROTEGIDO

En total, Visesa, en un plazo corto de tiempo, habrá puesto en marcha en el conjunto del territorio alavés 2.993 viviendas, entre las entregadas, las que están en construcción y las de próxima licitación, con una inversión cercana a los 234 millones de euros.

Por su parte, en Guipúzcoa, el barrio donostiarra de Murrubixi acogerá 135 casas protegidas, Elgoibar 100 y Ordizia 27.

#### Discapacitados

Con el objetivo de flexibilizar los criterios de acceso a las viviendas de protección oficial para el colectivo de discapacitados físicos, la consejería ha aprobado, recientemente, una normativa por la cual podrán acceder al alquiler de un piso protegido sin ningún requisito



Mientras unas construcciones se van a iniciar en breve, otras están a punto de concluirse, como las de Miribilla.

EL CORREO

previo. En lo que respecta a la compra, la unidad familiar que aunque disponga de una vivienda, cuente con un miembro con alguna discapacidad física, podrá ser adjudicataria de VPO y bastará con acreditar unos ingresos mínimos de 3.000 euros. Todos los solicitantes formarán parte de los sorteos que el Ejecutivo efectuará en la primavera de 2004. Y es que, el creciente número de personas que están engrosando las listas de Etxebide es resultado de la subida de pre-

cios que ha registrado la vivienda libre en los últimos años. Según datos del Ministerio de Fomento, en el País Vasco el incremento, en 2002, fue de un 15,14%, sólo superado por Madrid, que rozó el 23%. Así las cosas, las familias vascas dedican el 64% de sus ingresos a pagar el préstamo hipotecario del piso. Tras los residentes en las Islas Baleares y madrileños, con un 69,4% y 69% de la renta, respectivamente, los ciudadanos de las capitales vascas son los que más esfuer-

zo de renta dedican para pagar la vivienda. Estas cifras forman parte de un estudio elaborado por Fomento, y se refiere al tercer trimestre de 2002.

#### LAS FAMILIAS VASCAS DEDICAN EL 64% DE SUS INGRESOS A PAGAR EL PISO

Son cifras que no sorprenden, al ver que en ciudades como Madrid el suelo se ha encarecido en un 200% en seis años, y el precio de la vivienda ha au-

#### PROMOCIONES DE VISESA

##### VIZCAYA:

- 58 en el barrio de Lamiako, en Leioa.
- 82 en Sestao.
- 71 en Durango.
- 55 en Bermeo.
- 24 en Obandio.
- 15 en Zaldibar.

##### ÁLAVA:

- 704 en el barrio gasteiztarra de Zabalzana.
- 73 en la zona de Areta, en Llodio.
- 16 en Elvillar.

##### GUIPÚZCOA:

- 135 en el barrio donostiarra de Murrubixi.
- 100 en Elgoibar.
- 27 en Ordizia.

mentado un 176% desde 1996. La capital vizcaína no se queda atrás, al figurar como la quinta ciudad en el ranking de las más caras a la hora de comprar una vivienda, y la séptima a la hora de alquilar un local comercial en calles como la Gran Vía o Rodríguez Arias. Según el último informe inmobiliario de la Sociedad Española de Tasación, el precio medio de la vivienda nueva se ha multiplicado por 5,11 desde diciembre de 1985.

B. M.

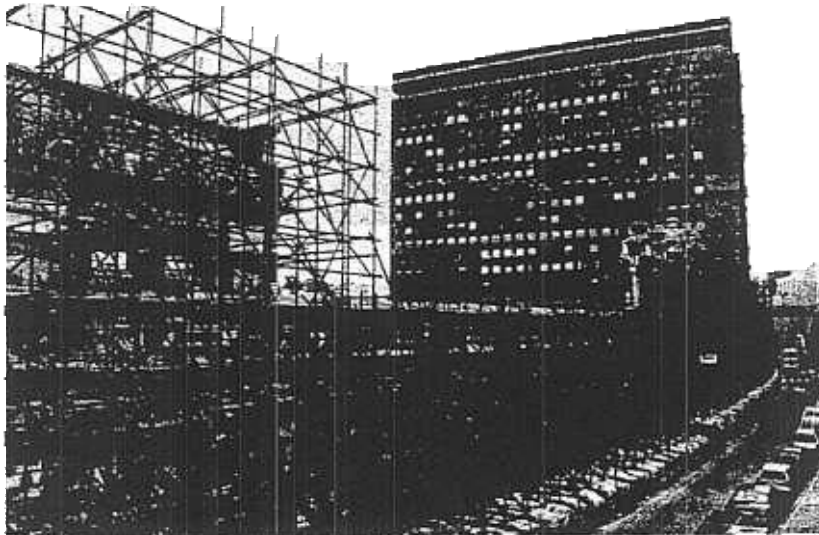
# Las promotoras privadas impulsan la edificación de numerosos pisos de lujo

Además de las viviendas de protección oficial, numerosas empresas inmobiliarias construyen pisos y chalés para bolsillos más pudientes. Entre las promociones previstas en Vizcaya, destacan las ubicadas en Mungia, Barakaldo y Bilbao, concretamente en Deusto, Gran Vía, Abandoibarra y Urribartze.

El Club de Campo La Bilbaina del barrio de Laukariz, en Mungia, cuenta con dos ofertas inmobiliarias de diferentes promotoras. El complejo Monte Berruga está compuesto de 38 viviendas unifamiliares de lujo, divididas en 19 chalés adosados y otros tantos apartamentos. Por su parte, la urbanización residencial Monte Laukariz, ofrece 35 chalés bifamiliares de 200 metros cuadrados. Ambas urbanizaciones cuentan con una amplia dotación de equipamientos deportivos y sociales, un centro cívico y una área comercial.

## Gran Vía

La Gran Vía bilbaína oferta, en la actualidad, dos inmuebles de pisos de alto standing a 6.000 euros el metro cuadrado. En el número 26, frente al Palacio Foral, se reforma un emblemático edificio de valor artístico, construido a finales del siglo XIX por el arquitecto Severino Achúcarro, autor del plan del Ensanche. Albergará tres plantas de locales comerciales y quince viviendas de entre 80 y 164 metros cuadrados de dos y tres dormitorios, sin pla-



Urribartze experimentará un cambio radical, con dos torres acristaladas y otros cinco inmuebles de baja altura.

ELIÉN BARRICLA

zas de garaje. Las obras finalizarán en septiembre de 2004.

## UN INMUEBLE DE LA GRAN VÍA ALBERGARÁ TRES PLANTAS COMERCIALES Y 15 VIVIENDAS

Diez números más arriba, en el 36, se rehabilita otro inmue-

ble para acoger viviendas de lujo. Será un edificio 'inteligente', al contar con instalación domótica para control de la calefacción, fugas de gas e inundaciones, incendios o robos.

## Barakaldo

A finales de febrero, arrancaron en La Siebe y Monte Dinamita las obras de 152 adosa-

dos unifamiliares de 245 metros cuadrados, 200 pisos de protección oficial, 180 casas de lujo en bloques de tres alturas y 142 metros cuadrados, y 260 viviendas libres. La inversión global de proyecto asciende a 96,2 millones de euros.

## Deusto

La ladera paralela a la variante

## Nuevos proyectos para Bilbao

Varios son los proyectos que transformarán la imagen y economía de la capital vizcaína, y que llevarán aparejado un aumento de la oferta inmobiliaria. El avance del plan urbanístico de Basurto y Otazaga, elaborado por un equipo encabezado por el catedrático de Arquitectura Xabier Urzurrunzaga y el Área de Urbanismo del Consistorio, incluye la construcción de 2.500 viviendas de unos 100 metros cuadrados cada una. Con el proyecto de reordenación, unos 200 pisos tendrán que ser derribados.

Sobre las cien hectáreas de terreno, las nuevas casas servirán para unir la plaza del Sagrado Corazón con el barrio de Zorroza a través de una gran avenida que discurrirá en paralelo a la Rta. El grupo de arquitectos que han diseñado la reforma de este área apuestan por la edificación de pisos en la ribera y la construcción de chalés y adosados en la falda del monte Kobetas. La idea podría ser realidad para el año 2023.



Junto al hotel Sheraton, actualmente en plena construcción, se levantarán cinco bloques con un total de 800 pisos.

de Enekuri, junto a Arangoiti, es el lugar elegido por una promotora inmobiliaria para iniciar la construcción de una urbanización de 52 chalés adosados con acabados de lujo. Las viviendas del Mirador de Deusto constarán de cuatro plantas, que darán cabida a dos parcelas de garaje, tres o cuatro habitaciones -la principal con vestidor-, salón, dos baños, aseo, terrazas y ascensor privado. De orientación sur, dispondrán de una superficie total que oscila entre 216 y 320 metros cuadrados. La última planta contará con un solarium de 25 metros cuadrados. Los precios varían entre los 522.881 y 757.000 euros. Se espera entregar las primeras viviendas en primavera de 2005.

**LOS PRIMEROS  
PISOS DEL MIRADOR  
DE DEUSTO SE  
DARÁN EN 2005**

No muy lejos, en la ribera de Botica Vieja, en el conocido como edificio El Tigre, se construirán 58 pisos de entre

320.000 y 540.000 euros, y de 90 a 150 metros cuadrados. Sus seis plantas contarán con viviendas, trasteros, garajes y locales comerciales en una superficie que ronda los 9.000 metros cuadrados. Su uso industrial dejará paso al residencial, respetando la estructura general de este inmueble.

**Abandoibarra**

En Abandoibarra, junto al centro comercial Zubiarte y el hotel de la cadena Sheraton, se alzarán cinco bloques de viviendas con un total de 800 pisos. Sobre una parcela de 1.428 metros cuadrados, se levantarán 86 viviendas de lujo del edificio de nueve plantas y ático Parque de Doña Casilda. El inmueble, diseñado por el arquitecto Luis Peña Ganchegui, ofrece un diseño atractivo con una pequeña dotación domótica. Los pisos, que serán de dos o tres habitaciones y dos cuartos de baño, tendrán entre 105,90 y 162,84 metros cuadrados.

**Uribitarte**

Pese a las protestas vecinales, para finales de 2005 estarán

listos los 41.000 metros cuadrados del complejo arquitectónico Isozaki Atea. La urbanización contempla dos torres acristaladas de 82 metros de altura, que estarán separadas por una gran escalinata que unirá el Ensanche con la Ría. Junto a los rascacielos, se edificarán otros cinco inmuebles de baja altura.

**EL COMPLETO  
ISOZAKI ATEA  
CONTEMPLA LA  
EDIFICACIÓN DE  
200 VIVIENDAS**

En total, se construirán más de 200 viviendas. Éstas tendrán diferentes tamaños y distribuciones, desde los apartamentos de poco más de 60 metros cuadrados y una habitación por 300.000 euros, hasta los dúplex de cuatro dormitorios y 250 metros cuadrados. El conjunto se completa con 1.000 plazas de aparcamiento distribuidas en cuatro plantas. El proyecto supondrá una inversión cercana a los 100 millones de euros.

B. M.