

# BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR

## Groupement 15

session 2005

## ESPAGNOL

Durée : 2 h

---

### - SUJET -

*Dès remise du sujet, assurez-vous qu'il est complet.*

#### **Spécialités :**

Agencement de l'environnement architectural  
Aménagement - finition  
Bâtiment  
Charpente - couverture  
Constructions métalliques  
Enveloppe du bâtiment  
Études et économie de la construction  
Géomètre topographe  
Systèmes constructifs bois et habitat  
Travaux publics

**L'usage du dictionnaire bilingue est autorisé.**

## El fenómeno loft

No hace ni un año que el fenómeno loft –viviendas construidas en espacios industriales- ha estallado en España y la picaresca ya ha hecho acto de presencia. La falta de una legislación específica para estos inmuebles ha permitido vender estos « espacios de trabajo » como viviendas en zonas donde el uso residencial está totalmente prohibido. Las autoridades urbanísticas se han propuesto atajar el problema antes de que eso suponga la desaparición del mercado industrial del centro de la ciudad.

El problema que la administración y los constructores están encontrando con los loft en nuestro país es el mismo que surgió en Manhattan en los años cincuenta. Los inquilinos de estos inmuebles contaron al principio con serios obstáculos para vivir en ellos, ya que ocupar edificios industriales con fines residenciales estaba considerado como una práctica ilegal. Por este motivo se calificó como clandestina la nueva forma de vida que había inspirado estos espacios. El vacío legal que existe en torno a ellos ha propiciado que algunos arquitectos, promotores e incluso empresarios se lanzaran a la construcción de estos inmuebles en locales comerciales o edificios industriales para venderlos con uso residencial.

El alto precio de la vivienda, unido al estado de incertidumbre económica que se vive en nuestro país desde dos años, ha empujado a muchas familias (jóvenes sobre todo) a vivir en este tipo de inmuebles. El perfil del demandante suele ser una persona o pareja menor de 35 años, con un presupuesto medio de 150000 euros y un gran usuario del transporte público. La gran demanda de loft y , por consiguiente, la desmesurada oferta que existe ahora en el sector inmobiliario ha obligado a las instituciones a comenzar a controlar dicho mercado. Se calcula que en los tres últimos años la construcción de loft se ha incrementado anualmente el 120 % en Madrid.

**Condiciones.** La transformación de un local comercial a vivienda tipo de loft conlleva una serie de condiciones que se encuentran recogidas en el plan General de Urbanismo de 1997. La altura mínima del inmueble, por ejemplo, será de 2.5 metros en el 75% de su superficie útil (...). Respecto a la fachada del local, la altura mínima debe ser de 3 metros por la parte exterior y de 2.75 metros por el interior. El loft, además, deberá tener una superficie mínima de 38 metros cuadrados, siempre que cuente con estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseos, no incluyéndose en el cómputo los balcones y los cuartos de baño.

La ventilación y la iluminación tal vez sean las características más importantes que hay que tener en cuenta a la hora de construir un loft. Respecto a lo primero, cada una de las piezas habitables del inmueble dispondrá de una superficie practicable a efecto de ventilación natural directa no inferior al 8% de la superficie útil de la pieza. La ventilación de las piezas no habitables, como aseos, despensas, trasteros... que no dispongan de ventilación natural podrá ser mediante ventilación conducida o forzada. En cuanto a la iluminación, los huecos de luz natural deberán tener una superficie no inferior al 12% de la superficie útil habitable.

En caso de que el local que se pretende transformar en loft cuente con cubierta propia, la salida de humos será sobre cubierta y se habilitará en el lugar más alejado del resto de las viviendas. Si no es así, ésta puede construirse en la fachada siempre que no sobresalga de ésta más de 30 centímetros y no perjudique su estética.(...)

**La transformación de una vieja nave.** El plazo de tiempo que se tarda para transformar una vieja nave en un loft suele oscilar entre seis meses y un año, dependiendo del estado de conservación del

inmueble. En su construcción cobra especial protagonismo<sup>1</sup> la estructura del espacio. En la mayoría de  
40 casos, el sistema de carga no sólo se aprovecha, sino que además se enfatiza y se convierte en un  
elemento protagonista del ambiente, como sucede con las estructuras de hormigón o las vigas  
preexistentes. Diferente papel juegan aquí los acabados, ya que cada profesional aplica el que le  
conviene. Lo que sí se aprecia es una afinidad por el contraste entre superficies lisas, brillantes,  
impolutas y acabados rugosos, normalmente recuperados de las edificaciones anteriores. La amplitud de  
45 estas construcciones, por su parte, se mantiene gracias a divisiones básicas que no tienen una presencia  
obvia en los espacios. A veces se opta por puertas corredoras o pantallas móviles, pero casi siempre  
hechas con materiales translúcidos para que la luz fluya a través de las estancias separadas. Las ventanas  
cobran, por este motivo, un protagonismo<sup>1</sup> especial, ya que los edificios industriales cuentan con unos  
grandes huecos, que permiten la entrada de mayor luz natural, a la vez que permiten una ventilación más  
50 eficaz. La trayectoria de esta « vivienda rebelde » está repleta de conflictos urbanísticos en todas las  
ciudades donde irrumpe. La historia dice, sin embargo, que si al principio es acogida con recelo por  
parte de las Administraciones al final acaba convirtiéndose en un producto más dentro del mercado  
inmobiliario.

---

<sup>1</sup> Ici : cobrar protagonismo = jouer un rôle

Miguel Oliver García. Revista CERCHA-2004

## – TRAVAIL DEMANDÉ –

### COMPREHENSION :

- 1º/ ¿Qué nuevo fenómeno conocen las grandes ciudades españolas? ¿En qué consiste?  
¿Quiénes son las personas aficionadas a este fenómeno? (4 points)
- 2º/ ¿Cuáles son las características principales de este nuevo tipo de alojamiento? (3 points)
- 3º/ Traducir desde la línea 44 « *La amplitud ...* » hasta la línea 50 « *... eficaz.* » (3 points)

### EXPRESSION :

- 1º/ ¿Por qué le puede gustar a la gente este nuevo tipo de vivienda? (4 points)
- 2º/ ¿Le gustaría a usted vivir en un loft? Justifique su respuesta. (6 points)