

EL 7 SET ENGLISH - by Brenda Cundell

PP accuses previous government of having allowed a hotel extension to go ahead without a licence

The current executive lists serious irregularities in several town planning files

Alcala de Xivert's governing PP team took advantage of the council meeting held on 8th November to adjust accounts with the previous executive, formed by PSOE, BLOC and GIP with regard to town planning files. The PP reflected on different council irregularities committed by the previous municipal government in the processing of files which, in the words of the mayor, Francisco Juan Mars, "could have had very serious patrimonial consequences for the Council".

It is not the first time that the local executive has changed the plan of the previous government, although on this occasion they openly accused them of committing irregularities which could have resulted in serious problems for the council. The first stone turned was the file for the extension to Hotel Sancho III, in Alcossebre. On this point, the Town Planning councillor, Javier Tosar, explained that when the owners of this hotel stated their intention to extend their premises, the extension depended upon the demolition of some existing buildings on the plot, which would mean that the volume allocated to the plot would not be exceeded, but would be added to the hotel building.

According to Tosar, the demolition had not been carried out nor had the file been started for the detailed study which would allow for the re-allocation of volume within this plot. "What was permitted in part by the previous government enabled them to build this building without a licence, completely illegally and since then the houses have remained where they were". The Town Planning councillor indicated that a demolition licence had been issued in April 2004 and up to 2007 the certificate for the demolition of the building which had to be pulled down had not been presented. "Three years to carry out demolition, in other words, they had a building standing, a building which they should have taken down completely, and a detailed study which was not approved".

Tosar summed up the situation saying that "after three years, the houses have been demolished, there is a completely irregular building and the detailed study is still to be carried out, which had not been done in order to legalise it. From now on the Council will not incur any subsidiary responsibility at the time of allowing such illegal buildings".

For her part, the mayor at the time defended her management saying that it was because of this "problem" that work on the hotel was stopped and assured the meeting that the interested parties had been told that they must comply in order to continue with the increase in the hotel volume they wanted. Soriano explained "the owners did not take down the house as they had been commanded, although she said that "I don't like damaging remarks", adding that the processes "sometimes move very quickly and sometimes very slowly whether you want them to or not".

Tosar said that he did not see as damaging remarks "that a building had been erected without a licence and that it is now illegal".

The mayor, Francisco Juan Mars, reiterated the deficiencies which had appeared on file when he closed the matter "here a study of the detail was requested on 22nd October 2003 and the process for the study of the detail was not started until 24th May 2007, three days before the elections. The detailed study could have taken its course and been pro-

cessed, whether the buildings had been removed or whether they hadn't been taken away. The work should have been stopped and the detailed study continued"... "on 23rd April 2004 they requested the licence to destroy the buildings, in order to reduce the volume to that required to construct the building - the hotel extension - and a certificate was issued by the mayor's office to say that the buildings were removed on 11th May 2007. What makes a demolition? Three days? Shall we say a week? 3 years and 19 days". The mayor emphasised two points. One, that the detailed study had to be processed "which could have been approved in 2004, the licence granted and the building constructed". However, "it was processed in 2007 three days before the elections, the building was permitted and it was certified that the houses were demolished in May 2007". For Francisco Juan the Council could incur many responsibilities in this case. "Here we are going to legalise something to prevent the Council having a very serious subsidiary patrimonial responsibility... in the event that this public service building had resulted in some disaster, the direct subsidiary responsibility for permitting the construction of an illegal building would have been total. Why do I say direct subsidiary responsibility? Because prior to suspending work, effectively, the work was suspended by the ruling committee on 12th February 2004. But now comes the serious irresponsibility of the previous governing group, on the same day, the 12th, that they closed the building work down, there is an order which unseals the building, enabling the building to be constructed without any sort of licence".

Re-allocation of P-18

But the irregularities in the files processed by previous tenants of No.23 calle Purisima denounced by the PP do not end there. There were also serious reproaches over the file covering the Re-allocation of Execution Unit P-18. Town Planning councillor, Javier Tosar, took the opportunity to repeat statements carried in an opinion article in El 7 Set signed by the Municipal Socialist Group, in which there was an assurance that they had left the re-allocation "on a plate". All was well. For Tosar the plate touched a sensitive point and he revealed that the councillor's proposal was "full of irregularities" resulting in "fraudulent re-allocation", that "no report on it had been prepared by the municipal secretary" and that they had deceived the developer and the owners". Tosar also added his accusations that the re-allocation had not been accepted in the Property Registry, due to its serious deficiencies, and, he added, it had been presented to the Registry by a private person who did not belong to the council.

Paco Juan again rounded off the task describing it as "grotesque" and saying that the re-allocation had been approved with all these deficiencies on the eve of the elections "without half of the necessary requirements". The mayor also stressed the seriousness of "a private person presenting an official document".

The ruling for Sector 34

There was also further refinement, particularly concerning the survivors of the previous legislature - the PSOE - regarding the matter of last minute modification to Sector 34.

To be continued P 19

El Consejo de Ministros aprueba la nueva normativa de protección frente al ruido

MADRID
EL 7 SET

El Consejo de Ministros dio el pasado 19 de octubre luz verde al Real Decreto por el que se aprueba el Documento Básico de Protección Frente al Ruido que completa el Código Técnico de la Edificación aprobado por el Ministerio de Vivienda en marzo de 2006.

La nueva normativa, que se aplicará a los edificios nuevos, tanto los destinados a viviendas, como los de uso sanitario, docente, administrativo, sociocultural, etc., introduce elementos novedosos sobre materiales y técnicas de construcción para lograr edificios más libres de contaminación acústica. Su aplicación, por tanto, pondrá fin a las molestias por ruidos generados tanto en el exterior como en el interior de las viviendas que actualmente padecen casi un tercio de los hogares españoles. Unas molestias causantes de patologías como el trastorno del sueño, pérdida de atención y rendimiento, cambios de conducta, etc. y que pueden llegar incluso a causar riesgos para la salud y problemas de estrés.

Novedades del Documento Básico Protección frente al ruido

El principal objetivo de la nueva normativa es solucionar las carencias de la legislación actual vigente en cuanto a las condiciones acústicas de la edificación para reducir los riesgos y molestias provocados por el ruido a sus usuarios. Las principales medidas del Documento Básico de Protección frente al ruido son varias, entre las que destaca la mejora de los niveles de aislamiento incrementando las exigencias hasta en más de tres veces, equiparándonos al resto de países de nuestro comunitario. Así, se aumentan los niveles de aislamiento a ruido aéreo (música, gritos, voces...) y a ruido de impacto (golpes, tacones...) exigidos entre recintos pasando de 45 decibelios en laboratorio a 50 decibelios efectivos, es decir, en comportamiento real. Otro punto es la verificación del cumplimiento de las exigencias de aislamiento mediante parámetros verificables en una medición in situ. Las exigencias afectarán a todos los elementos constructivos que conforman un recinto (tabiques, forjados, cubiertas y fachadas) y no sólo al elemento de separación entre los recintos como venía siendo hasta ahora.

Se regula el eco y las malas condiciones acústicas, cuantificando el tiempo de reverberación en recintos como aulas, comedores, restaurantes y salas de conferencias.

Se introducen nuevas reglas constructivas para disminuir el ruido de las instalaciones de fontanería y saneamiento (bajantes, ascensores, etc.) y métodos y prácticas para minimizar la transmisión de ruido y vibraciones provocadas por las instalaciones.

Innovación en materiales y sistemas constructivos

Además, con la puesta en marcha de

este documento se impulsarán nuevas investigaciones que desarrollarán diversos y mejores materiales y sistemas de aislamiento acústico que proporcionarán protección frente al ruido a los ocupantes de los edificios sin deteriorar el ambiente acústico del entorno. Se fomenta por tanto, la innovación y el desarrollo tecnológico tanto en los procedimientos de edificación como en los materiales de construcción aplicables a soluciones constructivas acústicas.

Motivos para la revisión de la normativa actual

Con la aprobación de estas nuevas exigencias el Gobierno realiza una gran reforma en materia de edificación sobre contaminación acústica situando a España entre los países más innovadores en materia de edificación. Los principales motivos para la revisión de la normativa actual son entre otros la necesidad de adapta-

La norma se aplicará a los edificios nuevos, tanto los destinados a viviendas, como los de uso sanitario, docente, administrativo o sociocultural

Se podrá verificar el cumplimiento de las nuevas exigencias mediante mediciones en obra terminada

ción a la nueva reglamentación europea (Directiva de Productos de Construcción) y a otras leyes estatales (Ley del Ruido o la Ley de Ordenación de la Edificación). La nueva normativa surge como respuesta a la mayor concienciación social con los problemas del ruido y a la demanda ciudadana de mayor confort acústico de las viviendas. (Según el censo de población y viviendas del INE -2001-, más de 13 millones de españoles tienen problemas de ruidos en su vivienda).

En este sentido, la normativa vigente sólo contempla el aislamiento acústico, dejando otros aspectos sin regular como el aislamiento de la fachada en función del ruido exterior, el ruido reverberante en determinados locales, o la posibilidad de verificación de los niveles de ruido con medidas in situ.

Además, la anterior normativa no permitía la comprobación de sus exigencias mediante mediciones efectivas, ya que el análisis del aislamiento de los elementos constructivos en proyecto (como venía siendo hasta ahora) no refleja el comportamiento

y el aislamiento real de las soluciones constructivas. Ahora, con la aplicación de este documento básico se podrán realizar en los edificios mediciones que comprueben el cumplimiento de las nuevas exigencias.

Relación entre el Documento Básico de Protección y la Ley del Ruido

El desarrollo reglamentario de la Ley del Ruido tiene importantes repercusiones en este documento básico, puesto que en aquella se establecen objetivos de calidad acústica, a través de los índices de inmisión de ruido y vibraciones, que deben cumplirse incluso en el interior de los edificios y a los que hemos tenido que dar respuesta en nuestro documento, con las exigencias de aislamiento acústico de las fachadas de los edificios. Para ello, ambos departamentos, Ministerio de Vivienda y Ministerio de Medio Ambiente, han estado colaborando estrechamente y coordinando sus documentos desde el inicio de la redacción de los mismos.

Entrada en vigor del Documento Básico de Protección frente al ruido

El Documento Básico entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE. No obstante, para permitir la adaptación al mismo del sector de la edificación, se establece un periodo de aplicación voluntaria de doce meses durante los cuales podrá aplicarse, si se prefiere, la Norma Básica de la Edificación NBE CA-88, sobre Condiciones acústicas en los edificios, actualmente vigente.

Coste estimado

Se estima que la entrada en vigor del Documento Básico de Protección frente al ruido supondrá tan sólo un incremento medio del coste de construcción de entre un 0,33 y un 0,75%.

Repercutiendo dicho coste en el comprador final de la vivienda, un piso que en la actualidad cuesta 150.000 euros se vería incrementado en su precio entre 495 y 1.125 euros.

El Código Técnico de la Edificación

El Código Técnico de la Edificación entró en vigor el 29 de septiembre de 2006 siendo entonces de obligado cumplimiento los Documentos Básicos correspondientes a Seguridad en caso de Incendio, Seguridad de Utilización y Ahorro de Energía. Posteriormente, el 29 de marzo se sumaron a la normativa el Documento de Seguridad Estructural, donde se establecen cuestiones relacionadas con las bases de cálculo, la edificación, los cimientos y las estructuras de acero, y el Documento de Salubridad, donde se regulan aspectos como la protección frente a la humedad, la recogida y evacuación de residuos o la calidad del aire interior.

Vilafamés trabaja ya de cara al próximo año para minimizar los efectos de lluvias torrenciales e incendios

VILAFAMÉS
EL 7 SET

El Ayuntamiento de Vilafamés, en colaboración con la Generalitat Valenciana a través del Plan de Ayudas de Mejora del Empleo Rural (PAMER), ha iniciado ya de cara al próximo año una campaña de limpieza de los barrancos, caminos rurales y sendas para acondicionar el término municipal y minimizar así los efectos negativos que pueden provocar las lluvias torrenciales.

Con este plan, además de ofrecer puestos de trabajo durante unos meses, se trata de evitar, entre otras cosas, el taponamiento de puentes en caso de riadas.

La brigada del PAMER ha limpiado ya la partida del Estepar, tal y como se muestra en la imagen.

La próxima actuación prevista será la limpieza del barranco de Moró, siguiendo las instrucciones de la Confederación Hidrográfica del Júcar.



Además, la brigada del PAMER, en colaboración con el guarda forestal, también tiene previsto limpiar los pinares de la sierra de Vilafamés para minimizar así los efectos de posibles incendios en la época de verano.