



Centre d'Estudis Locals

Carrer des Forn, 9
07730 Alaior (Menorca)
Tel: 971 379053

Correu electrònic: celalaior@gmail.com

FÒRUM
3r
MIL·LENNI
Associació UNESCO

Ajuntament d'Alaior
Serveis tècnics i jurídics.

Assumpte: Consideracions respecte de la sol·licitud
de llicència de reforma dels hotels de Son Bou

CONSIDERACIONS QUE PRESENTA EL CENTRE D'ESTUDIS LOCALS D'ALAIOR SOBRE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA DE REFORMA DELS HOTELS DE SON BOU.

El Centre d'Estudis Locals ha seguit amb interès la informació pública referida al projecte de reforma dels hotels de Son Bou. Atès que no hem pogut llegir enlloc aspectes que ens semblen importants a tenir en compte, fem arribar a l'Ajuntament algunes consideracions per si poden ser útils a l'hora de fer els informes pertinents.

1a L'article 68 de la nova Llei d'urbanisme (art. 69 en l'anterior) imposa unes exigències en defensa de l'interès públic que són d'aplicació en el cas de la reforma dels hotels de Son Bou.

2a Cal tenir molt en compte que l'estructura d'aquest edifici data dels anys 70 i que des de llavors s'han dictat les normes NCSE-02 de 2002 i l'Eurocodi 8 de 2010 sobre sismoresistència.

1a PART, DE L'IMPACTE VISUAL

Els impactes per l'acció de l'home sobre la natura poden ser de molt de tipus. L'impacte visual és un d'ells. Així com la normativa actual tracta d'evitar i corregir altres tipus d'impactes per les conseqüències que aquests tenen a tots els efectes, també avui, a nivell nacional i internacional, es considera que el gaudi del paisatge és un bé intangible però amb repercussions generals enormes tant pel que fa a la salut, l'economia com a la qualitat de vida en general. Ningú no discuteix que les normes volen evitar i corregir els impactes pels abocaments, per les emissions, per les alteracions d'ecosistemes singulars... i també per la modificació d'un paisatge de valor singular. Aquest és el sentit de l'article 68 de la nova Llei d'urbanisme. Que emana de la legislació estatal i que s'ha recollit de diferents maneres en les normatives urbanístiques de diferents comunitats autònomes.

"Capítol V

Normes d'aplicació directa

Article 68 Normes d'aplicació directa

1. De conformitat amb la legislació estatal de sòl, les instal·lacions, construccions i edificacions s'han d'adaptar, en els aspectes bàsics, a l'ambient en què estiguin situades, i a aquest efecte:

a) Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic típic o tradicional han d'harmonitzar amb aquests, o quan, sense existir conjunts d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de les característiques indicades.

b) En els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals i als voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permet que la situació, la massa, l'altura dels edificis, els murs i els tancaments o la instal·lació d'altres elements, limitin el camp visual per contemplar les bel·leses naturals, trencar l'harmonia del paisatge o desfigurar-ne la perspectiva pròpia".

Es tracta d'una norma d'aplicació directa, per tant, que obliga per sobre d'altres normatives i que s'ha de portar a la pràctica en les decisions que prenguin les autoritats pertinents. I és un article d'una llei amb rang igual a la Llei turística en la qual s'empara la sol·licitud de llicència. Per tant, entenem que les dues atorguen drets que s'han de saber harmonitzar, però que cap de les dues està per damunt de l'altra. La Llei turística,



Centre d'Estudis Locals

Carrer des Forn, 9
07730 Alaior (Menorca)
Tel: 971 379053

Correu electrònic: celalaior@gmail.com

FÒRUM

3r

MIL·LENNI

Associació UNESCO

en allò que es relaciona amb el cas, atorga la possibilitat de rehabilitar els hotels per modernitzar-los sense haver de complir la normativa municipal, però aquest article de la Llei d'urbanisme atorga el dret a la població en general de no ser perjudicada per impactes paisatgístics com el que suposen les 11 alçades dels hotels de Son Bou al llarg de 40 anys més sobre un paratge considerat ANEI i un dels llocs més visitats per la població autòctona i la visitant de Menorca.

(Iberley) "Según el Diccionario del español jurídico de la RAE y el Consejo General del Poder Judicial, la norma de aplicación directa es aquella "norma urbanística prevista en una ley que vincula al plan urbanístico y, en su ausencia, es de obligado cumplimiento". Por lo general hacen referencia a la protección del dominio público, de las infraestructuras, del patrimonio o del paisaje... De la consideración de todo lo anterior, cabría sistematizar las normas de aplicación directa, entendidas como aquellas que son aplicables con independencia o no de que exista planeamiento (y de existir, como las que prevalecen en todo caso sobre este último)"

La necessitat d'actuar davant d'un impacte existeix tant quan es tracta d'impactes nous com d'impactes existents que s'intenten regenerar per una llicència de reforma que perllongarà l'impacte al llarg de molts anys més. En urbanisme, un cop s'han amortitzat les construccions és perfectament lícit exigir les adaptacions oportunes a les noves exigències de l'interès comú, tot respectant el dret bàsic de la propietat, però limitant-lo com sempre fa l'urbanisme. Per açò entenem que l'article 68 és d'aplicació tant als projectes d'obra nova com de rehabilitació. Perquè l'article no seria coherent si no fos així, i perquè explícitament l'article no assenyalava que es referesqui només als projectes d'obra nova. Aquesta concreció de l'esperit de la norma estatal queda documentat en el redactat que han fet algunes comunitats autònomes.

"TÍTULO QUINTO EDIFICACIÓN y USO DEL SUELO (ASTÚRIES)

CAPÍTULO I. Normas de directa aplicación

Artículo 214. Protección del paisaje.

1. La actividad urbanística deberá integrar la consideración del paisaje en todas sus fases de conformidad con lo establecido en la legislación de ordenación del territorio y la legislación sobre el paisaje.
2. Las construcciones, **obras de rehabilitación, modernización o conservación** de los inmuebles observarán las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano, considerando sus valores culturales, en que se permita su realización.
3. La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse."

SECCIÓN 2ª. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL (CANTÀBRIA)

Artículo 32. Protección del medio ambiente.

1. De conformidad con el Tratado de la Comunidad Europea el planeamiento municipal asumirá como objetivo prioritario la protección del medio ambiente, su conservación y mejora, prestando especial atención a la utilización racional de los recursos, el abastecimiento y depuración de las aguas, el tratamiento de residuos y, en general, la integración de las construcciones en el entorno circundante, con el designio final de alcanzar un nivel alto de protección.
2. El planeamiento atenderá igualmente con el mismo carácter prioritario los problemas del tráfico y la contaminación acústica.



Centre d'Estudis Locals

Carrer des Forn, 9
07730 Alaior (Menorca)
Tel: 971 379053

Correu electrònic: celalaior@gmail.com

FÒRUM

3r

MIL·LENNI

Associació UNESCO

3. Las construcciones habrán de observar las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en la legislación sectorial y **los objetivos de los apartados anteriores que serán también de aplicación a las obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles ya existentes y con el carácter de normas de aplicación directa.**

“TÍTULO II. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. (MADRID)

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS.

Artículo 30. Determinaciones legales.

1. Se entienden por determinaciones legales de la ordenación urbanística, aquellas normas contenidas en la presente Ley, que establecen prescripciones sobre el uso del suelo o de las construcciones y son directamente aplicables exista o no planeamiento urbanístico, imponiéndose en su caso a las determinaciones de éste.

2. **Los actos de uso, urbanización, instalación, construcción y edificación** del suelo deberán respetar, **en todo caso**, exista o no un instrumento de planeamiento urbanístico, las siguientes reglas:

- a. Ser conformes con el régimen urbanístico del suelo.
- b. Realizarse en, sobre o bajo una superficie que reúna las características de unidad apta para la edificación, parcela mínima o solar.
- c. No producir afecciones, perturbaciones o emisiones ilegítimas en otros inmuebles.
- d. Adaptarse al ambiente en que se sitúen o emplacen y armonizar con los bienes declarados de interés cultural y los inmuebles sujetos a algún régimen de protección arquitectónica que se encuentren en su entorno.
- e. **No romper la armonía del paisaje** urbano y rural tradicional, ni perturbar, ni desfigurar su contemplación desde los caminos, las carreteras y cualesquiera otras vías.”

LEY FORAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO. (NAVARRA)

“Artículo 86. Deber de adaptación al ambiente.

Todos los usos del suelo y especialmente las construcciones habrán de adaptarse al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas. A tal efecto se establecen, con independencia de la clasificación de los terrenos, **las siguientes normas de aplicación directa:**

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras, vías pecuarias y caminos de trayecto pintoresco, **no se permitirá que la situación, masa, altura, composición, color, materiales de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.**

CONCLUSIÓ 1a PART. La Llei d'urbanisme limita el dret de la disposició addicional de la Llei turística pel que fa a les alçades del projecte de reforma dels hotels de Son Bou (quant a impacte paisatgístic sobre un ANEI), segons la prevalença de les normes jurídiques perquè:

- És una llei que és específica en urbanisme, per sobre d'una llei general con seria la turística, en el tema en qüestió. Aquesta darrera atorga legalitat al projecte dels hotels en una disposició addicional, per tant un dret menor, limitat en el temps.



Centre d'Estudis Locals

Carrer des Forn, 9
07730 Alaior (Menorca)
Tel: 971 379053

Correu electrònic: celalaior@gmail.com

FÒRUM

3r

MIL·LENNI

Associació UNESCO

- La Llei d'urbanisme és una llei posterior, més recent que la turística.
- L'article 68 de la Llei d'urbanisme afecta tant les obres noves com les de rehabilitació, com es dedueix de la interpretació del que és la voluntat del legislador de combatre els impactes (siguin nous o existents), perquè l'article no redueix l'afectació exclusivament a l'obra nova; i perquè així ho corrobora l'exemple normatiu que emana del redactat que han fet altres comunitats interpretant l'esperit de la norma estatal.

2a PART, DE LES GARANTIES DE SISMORESISTÈNCIA

L'estructura dels edificis de Son Bou es va fer segons càlculs de sismoresistència de fa 40 anys enrere. Les normes actuals i els coneixements han evolucionat. Ara són d'aplicació la norma NCSE-02 de 2002 i l'Eurocodi 8 de 2010.

Els terrenys sobre els quals s'aixequen les dues estructures estan molt a prop de la mar, fins i tot en un lloc on ha arribat el mar en moments puntuals com encara recorden persones vives d'Alaior, per tant en un període de retorn substancialment breu. Açò que per si mateix no significaria res, sí que ens hauria d'exigir ser previsors i tenir clar sobre quin tipus de materials geològics se sustenta l'edifici i quines exigències de sismoresistència cal aplicar.

Analitzant l'història de llicències d'obra dels arxius d'aquest ajuntament pel que fa als hotels de Son Bou, un s'adona que després de la llicència inicial no s'han atorgat llicències d'obra major en la part estructural. Dóna la sensació que els serveis tècnics municipals mai no han volgut garantir amb el seu vistiplau res que sobrepassàs les obres menors, de manteniment. Tot i que és de domini públic que s'han hagut de fer intervencions arran de deterioraments per moviments més o menys normals dels materials dels edificis. Açò ens fa tenir dubtes, que no ens correspon a nosaltres resoldre, però sí als responsables tècnics i polítics sobre les garanties de suficiència en fonaments i sismoresistència, per a l'obra que se sol·licita, de mantenir l'estructura de 11 alçades i per un període de 40 anys més per endavant.

CONCLUSIÓ 2a PART

Cal exigir al projecte garanties clares i transparents de la suficiència sismoresistent i de la suficiència dels fonaments per mantenir una estructura així per un període de 40 anys més.

Aquestes són les dues consideracions que presentades en lloc i forma davant l'Ajuntament, emparades en l'àmbit del dret a la participació pública en els temes d'urbanisme, que entenem que el nostre Ajuntament ha de tenir en compte a l'hora de prendre les decisions i d'assumir les responsabilitats corresponents.

Alaior gener de 2018

Pel Centre d'Estudis Locals d'Alaior
El coordinador,
Anselm Barber Luz