



Código de validación/*Balidazio kodea*
3D216V723X4769590RB1



SOLICITANTE/ESKATZAILEA

Nombre y apellidos/ <i>Izen-abizenak</i>	DNI/NAN		
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE CL SAN ROKE N 3	H95118675		
Domicilio/ <i>Helbidea</i>	CP/PK	Municipio/ <i>Udalerrria</i>	Tfno./ <i>Tfnoa.</i>
CALLE/KALEA SAN ROKE N 3		ERMUA	

INFORME SOBRE JUSTIFICACIÓN DE EXPROPIACIÓN DE UNA PARTE DE UN LOCAL EN ENTREPLANTA CON USO DE ALMACÉN DEL CENTRO EDUCATIVO (CUYO ACCESO INDEPENDIENTE SE REALIZA EN LA PLANTA BAJA DESDE SAN ISIDRO) PARA POSIBILITAR LA INSTALACIÓN DE UN ASCENSOR EN CALLE SAN ROKE N°3

La comunidad de propietarios del número 3 de la calle San Roke solicitó licencia de obra para la instalación de un ascensor en fecha 24 de noviembre de 2020 (expediente 8533/2020). La autorización municipal se concedió en fecha 13 de enero por decreto de alcaldía 69/2020, de acuerdo a la propuesta emitida por los servicios técnicos municipales.

Bajo el portal y la escalera de acceso a las viviendas, en la entreplanta del colegio, hay del local de uso almacén. La altura libre de esta estancia es de 1,51 m en el acceso y va aumentando en altura aprovechando la inclinación de la zanca de escalera de acceso a la primera planta de viviendas. La altura libre en planta baja del local (sótano con acceso desde calle San Isidro) es de 2,56 m y en entreplanta es de 2,47m.

Se produce la circunstancia de que para poder instalar el ascensor es necesaria la ocupación (en vuelo) de la entreplanta del local de uso del centro educativo, dejando una altura libre de 1 m que supondría la inutilización del espacio de almacén porque no apta para ningún uso.

Técnicamente, debido a que la altura de toda la superficie del almacén pasa de habitable a no habitable en su conjunto y que se realizan también los aislamientos en la planta baja para paliar la pérdida de calidad acústica del local, se estima que la intervención las afecciones a efecto de expropiación serán las siguientes:

- ocupación por vuelo aislamiento planta baja: 4,05 m² por 0,15 m (0,60 m³)
- ocupación por vuelo del espacio total entreplanta: 6,10 m² por 1,51 m de altura (9,20 m³)

En fecha 13/05/2021 (registro de entrada 4225) la comunidad de propietarios solicita el inicio de expediente de expropiación de acuerdo con el artículo 17.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, al artículo 177 de la Ley 2/2006 y el artículo 25 de la Ordenanza municipal relativa a la mejora de las condiciones de accesibilidad.

Revisada la documentación propuesta, se verifica:

- Que la necesidad de la ocupación del bien que se solicita expropiar está justificada;
- Que la solución de descolgar el foso en el techo del entreplanta resulta ser la mejor alternativa de las posibles;
- Que la ocupación descrita es necesaria para la realización de la solución planteada;
- Que la solución constructiva que debe ejecutarse es más sencilla de realizar, desde el punto de vista técnico, que el resto de alternativas analizadas;
- Que todo lo anterior queda suficientemente acreditado en la documentación presentada.

Por ello se informa positivamente el inicio del procedimiento de expropiación de acuerdo con el expediente presentado.

Por otro lado, teniendo en cuenta que la solución planteada conllevará la ocupación permanente de una superficie de vuelo, y que la ejecución de la solución constructiva puede mermar la calidad acústica interior del local, se entiende necesaria la medición de los niveles de inmisión acústica a local tanto actuales como después de la obra, con la finalidad de valorar la posible afección y prever las medidas necesarias para garantizar la calidad acústica actual, no pudiendo esa empeorar. Por ello, se estima además que el espesor de aislamiento acústico previsto en proyecto tiene que entenderse como orientativo ya que será, en su caso, necesario incrementarlo hasta garantizar el nivel de inmisión adecuado para equipararlo a la calidad acústica previa a la obra.