

Expediente Expropiación 494/2018
Finca: Zerukoa Calle 2, nº 5, planta baja

AYUNTAMIENTO DE ERMUA/ERMUKO UDALA
REGISTRO GENERAL/ERREGISTRO BROKORRA
ENTRADA/SARRERA
Fecha/Data 04-02-19 11:54:39
Num./Zk. 938

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ERMUA

D. ALFONSO VIVIÁN DANTA, mayor de edad, con DNI nº 15.384.143-H y domiciliado en Ermua (Bizkaia), C/ Zerukoa 2, nº 5, bajo, ante este Ayuntamiento comparece, y como mejor proceda en Derecho,

D I C E

Que habiendo recibido la Notificación de la Resolución de la Alcaldía nº 112/2019, de fecha 11 de Enero de 2019, por la que se concede al firmante un plazo de 15 días para presentar alegaciones al expediente de expropiación nº 4949/2018, es por lo que mediante el presente escrito paso a **FORMULAR LAS SIGUIENTES**,

ALEGACIONES

PRIMERA.- Que soy propietario de la vivienda sita en Zerukoa 2, nº 5, bajo, perteneciente a la Comunidad de Propietarios Zerukoa 2, nº 5 de este Ayuntamiento.

Que la Comunidad, el 19-12-2017, solicitó de este Ayuntamiento licencia para realizar las obras necesarias para instalación de un ascensor en la Comunidad. Que asimismo, la citada licencia fue modificada por Decreto de Alcaldía 97/2019, de 10 de Enero de 2019.

Que la instalación del ascensor fue consensuada en Junta de la Comunidad de Propietarios, en la que se vio la necesidad de instalar el ascensor, con el fin de eliminar barreras arquitectónicas y conseguir que todos los vecinos tuvieran acceso a la vivienda de la mejor forma posible.

En esta aprobación de la instalación del ascensor, y con el informe del estudio de arquitectura BOSARK, se determinaba en un primer momento que no estaría afectada mi vivienda. Prueba de ello es que se comenzaron las obras por el portal de la Comunidad, recortando escaleras, picando suelos, etc. Y no por mi vivienda.

En cambio, posteriormente, en la Junta extraordinaria de 13-6-2018 de la Comunidad, se presentó una modificación del Proyecto de Ejecución dado que durante la realización de la obra vieron que efectivamente el foso del ascensor caía encima de mi vivienda y afectaba a la misma, teniendo que entrar por el altillo de mi vivienda. En dicha Junta, y dada la indeterminación y la mala gestión del estudio de arquitectura y de la Comunidad de este asunto, se aprobó a petición del firmante, que una arquitecta, D^a Olatz Etxebarria Martínez, emitiese un informe con el fin de determinar la posible afectación y las medidas acústicas y de otro tipo a tomar si se diera la afectación.

LA arquitecta Olatz Etxebarria emite un informe que consta en el expediente expropiatorio como documento nº 7.

SEGUNDO.- DE LAS CONSECUENCIAS DEL INFORME DE D^a OLATZ ETXEBARRIA MARTÍNEZ.

Dada la emisión del informe de Olatz Etxebarria, en el que se determinaba la posible afectación de la vivienda por la instalación del ascensor, y que según el mismo iba a haber una afección de volumen y superficies, una afección acústica, una afección de daños materiales y un lucro cesante, solicité de la Comunidad el 30-7-2018 y por escrito que todas las incidencias que pudieran derivarse de la ejecución de la obra estuvieran contempladas en un acuerdo entre la Comunidad y yo, como propietario afectado.

Entre las peticiones que hice a la Comunidad, y que debería recogerse en el acuerdo, estaban las siguientes:

.- Que se realizaran todas las reparaciones y subsanaciones que fuesen necesarias, una vez finalizada la obra, para que la vivienda recupere el correcto estado en el que se encuentra en la actualidad.

2.- Que se limpiara la vivienda, retirando cualquier material de construcción, dejando en perfecto estado los pavimentos, paredes, techos y mobiliario.

3.- Que se indemnizara una cantidad por la ocupación del espacio de la vivienda, y otra cantidad diaria por cada día de obra.

4.- Asimismo, y dado que estaba alquilada la vivienda, que se me indemnizara por la paralización del alquiler.

5.- Que se realizara a cuenta de la Comunidad el certificado de eficiencia energética, que es necesario realizar una vez concluidas las obras, para poder alquilar la vivienda.

6.- Que se realizaran las mediciones acústicas, antes de la obra y después, en todas las estancias, con el fin de determinar la necesidad o no de implantar mayores medidas de aislamiento acústico, no sólo en el altillo, sino en toda la vivienda, por los ruidos aéreos y por vibraciones que se pudieran producir.

TERCERO.- Desde el primer momento he manifestado a la Comunidad mi más absoluta disponibilidad a las obras a realizar para instalar el ascensor, permitiendo todas las visitas técnicas que han sido necesarias para la realización de los Proyectos de Ejecución y estudios necesarios. Además, he abonado todas las derramas que se han establecido para las obras del ascensor. Y no he votado en contra de la instalación del ascensor. Únicamente me opuse en una Junta que aprobaba un Proyecto que recogía que la instalación no afectaba a mi vivienda, y yo insistí que el foso era imposible que no afectase a mi piso porque caía encima (y no en zona comunitaria, como los técnicos habían dicho en este proyecto). Al final, se ha demostrado que efectivamente el foso del ascensor afecta a mi vivienda, con todo lo que eso implica.

Incluso en varias visitas posteriores a la aprobación de ese Proyecto advertí, nuevamente, que el foso del ascensor podía caer encima de mi vivienda, indicando los arquitectos y la Comunidad que no iba a ser afectada, dado que el foso caería en otra zona comunitaria. Así me lo dijeron por escrito en Julio de 2017.

Sin embargo, mi preocupación central en todo este asunto, siempre ha sido la posible afectación acústica indefinida de mi vivienda, ya que la instalación de un ascensor encima de mi cabeza, que se introduce en mi misma vivienda con un foso, me genera mucha incertidumbre y desasosiego. He solicitado en innumerables ocasiones que la Comunidad se comprometa a realizar un estudio acústico antes de las obras, y después. Estas mediciones acústicas, como refiere la arquitecta Olatz Etxebarria en su informe, deben realizarse en todas las estancias de la vivienda. Así lo dice textualmente de la siguiente forma: “...La medición de los niveles de ruido se deben considerar a las estancias de la vivienda regulada y que consta en la licencia de habitabilidad, tanto en la zona de día de cocina-comedor, como en la zona de descanso como es el dormitorio de la planta baja de la vivienda”.

Asimismo, dice la arquitecta en el mismo informe, que “en el Proyecto de Ejecución de la obra NO se recogen medidas para atenuar la transmisión del ruido aéreo y ruido por transmisiones de vibraciones, por lo que a la terminación de las obras no se puede determinar que el proyecto garantice el cumplimiento de niveles de ruido”. Esta afirmación de la arquitecta Sra. Etxebarria hace que el estado de ánimo de mi persona haya quedado muy afectado, dado que la técnico me está señalando que posiblemente las obras, al no establecerse suficientes medidas de aislamiento acústico, me afecten y luego, una vez realizada la obra, tengamos que acometer más obras de insonorización.

Por ello, a la vista del informe, yo solicité a la Comunidad que ampliasen el Proyecto para establecer mayores medidas acústicas para paliar las posibles repercusiones antes señaladas, con mediciones antes y después de las obras.

La Comunidad ante estas exigencias, me contesta que todo ello no es necesario, porque no lo exige el CTE, al tratarse de una reforma y no de una obra nueva. Pero es del todo punto lógico que si se va a afectar una vivienda con la instalación de un foso de ascensor, se implementen previamente medidas antiruido, con mediciones antes y después, para antes de cerrar la obra aumentar la insonorización si es necesario.

Dada la negativa de la Comunidad, hemos estado sin solucionar el problema, no por culpa del firmante, sino por culpa de la Comunidad, que no ha querido asumir las

indicaciones del informe de la arquitecta, dando por bueno únicamente la ejecución de la obra sin más cautelas que las de su propio proyecto.

CUARTO.- Una vez pedida por la Comunidad la expropiación para la afectación de mi vivienda para la instalación del ascensor, la misma arquitecta municipal D^a Bárbara Carbone Napoli, ha establecido en su informe que: *“...y que la ejecución de la solución constructiva puede mermar la calidad acústica interior de la vivienda, se entiende necesaria la medición de los niveles de emisión acústica, tanto actuales como después de la obra, con la finalidad de valorar la posible afección y prever las medidas necesarias para garantizar a la vivienda la calidad acústica actual”*.

Esto no es ni más ni menos lo que he venido solicitando a la Comunidad desde el principio.

QUINTO.- CONCLUSIONES: De todo este relato de hechos, y frente a la solicitud presentada por la Comunidad, el firmante solicita y propone al Ayuntamiento lo siguiente:

1.- Que no me opongo a la expropiación y ocupación del vuelo de mi vivienda, en los términos expresados de la petición de la Comunidad, es decir, afectando la superficie de la vivienda en 4,95 metros cuadrados, en el vuelo del altillo, con una altura de 0,05 metros.

2.- Que el precio de dicha ocupación debe establecerse en la cantidad de 1.000 euros. Y si la afectación es mayor tras la obra, tanto en altura como en volumen, se indemnice en función de la ocupación y de los perjuicios.

3.- Que asimismo, para la realización de las obras y por día de ocupación de la vivienda que se ha establecido en cinco días, debe determinarse una indemnización a razón de 100 euros/día hasta la finalización completa de la vivienda.

4.- Que la determinación de la finalización de la obra no será hasta que la vivienda se encuentre en la misma situación a cuando comenzaron las obras, es decir,

con la reparación de cualquier desperfecto, con la limpieza necesaria y con la acometida de las obras de insonorización u otras que sean necesarias. Y no antes.

5.- Que se realicen por empresa especializada o técnicos municipales, con coste a cargo de la Comunidad, las mediciones acústicas en todas las estancias de la vivienda, antes de la realización de la obra, y con posterioridad a ella, antes del sellado del foso de la misma.

6.- Que una vez realizadas las mediciones acústicas, y de determinarse la afectación de la vivienda, se implementen las medidas necesarias para paliar los ruidos. Y todo ello a cargo de la Comunidad.

7.- Que de determinarse que, una vez realizadas las medidas paliativas del ruido, sigue afectándose acústicamente a la vivienda con ruidos y vibraciones, se indemnice al firmante con una cantidad equivalente a la afectación acústica y que podría determinarse en un % del valor de la vivienda.

Por todo lo expuesto,

SOLICITAMOS DE ESTE AYUNTAMIENTO: Que se tengan por presentadas las Alegaciones y propuestas al expediente expropiatorio presentado por la Comunidad, y se acuerde, en este expediente o en el expediente de licencia de obras, estimar y llevar a cabo las peticiones solicitadas por el firmante en el presente escrito. Lo que se pide en Ermua, a uno de Febrero de Dos mil diecinueve.

Fdo: Alfonso Vivián Danta

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, stylized loops and lines, positioned below the typed name.