

**INFORME Nº 342-19**

**ASUNTO: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL INMUEBLE Nº 9 DE LA CALLE TORRE DE ARIZ. LICENCIA DE OBRAS DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE LAS TRES FACHADAS DEL EDIFICIO. PRESENTACIÓN DE PROYECTO DE EJECUCIÓN.**

Por **DON RAFAEL ABREU CABALLERO**, con D.N.I: 29.030.910-B y domicilio profesional a efecto de notificaciones en Calle Marcelino Gonzalez nº nº 13 ( Reformas Norlan,S.L.) de esta localidad, actuando en nombre y representación de la **Comunidad de Propietarios del inmueble nº 9 de la Calle Torre de Ariz**, con N.I.F. desconocido, se aporta nueva documentación técnica en solicitud de Licencia municipal para la realización de las obras de rehabilitación energética de las tres fachadas del inmueble. En tal sentido, el Arquitecto que suscribe informa:

Que la documentación aportada hasta la fecha, resulta ser la siguiente:

- Presupuesto de NORLAN de Rehabilitación energética de las tres fachadas del edificio, mediante un sistema SATE de EPS de 60mm. con acabado en plaqueta de lcv rojo, con un importe PEC de 106.690,75€.
- Informe del andamiaje necesario para la ejecución de las obras de Rehabilitación integral de las tres fachadas del inmueble, redactado en el mes de octubre de 2018 por el Arquitecto Técnico Sr. Zorrilla Arribas, que cuenta con el visado de su Colegio Profesional de 20/03/19, que consta de documentación literal y planos de andamiaje.
- Proyecto de Ejecución de Rehabilitación energética de las tres fachadas del edificio, redactado en el mes de enero de 2018 por el Arquitecto Técnico Sr. Zorrilla Arribas, que cuenta con el visado de su Colegio Profesional de 09/07/18, y que consta de los siguientes documentos: Memorias descriptiva, justificativa y constructiva, Cumplimiento del CTE, Plan de Control de Calidad, Estudio Básico de Seguridad y Salud, Estudio de Gestión de Residuos, Planos, Pliego de Condiciones, Mediciones y Presupuesto con un PEM de 52.487,42€.

- Nuevo presupuesto actualizado del Proyecto de Ejecución redactado en el mes de febrero de 2019 por el Arquitecto Técnico Sr. Zorrilla Arribas, con un PEM de 138.266,37€, en el que se modifica el sistema SATE de loseta flexible a plaqueta cerámica de lcv en dos opciones, se aísla térmicamente el espacio bajo cubierta y el vacío sanitario de planta baja y se incorporan 9 petos de celosías de lamas de aluminio para ocultación de los tendederos de ropa existentes en las dos fachadas del edificio.

Que consultada la base catastral se determina que la intervención propuesta se realizará en un inmueble de vivienda colectiva entre medianera y en esquina, construido en **1960** con un perfil edificatorio de Pb+4, que presenta fachadas exteriores a las Calles Torre de Ariz y Catalunya y a un jardín público colindante a la Torre de Ariz, estando definido como una casa doble, siendo su estructura vertical y horizontal de pórticos de hormigón armado y forjados ferrocerámicos. Sus fachadas están configuradas como muros cerámicos de dos hojas con cámara de aire sin aislamiento térmico y están ejecutadas mediante tabicón y ladrillo hueco doble revestido con piezas de ladrillo cara vista rojo en plantas baja y superiores sobre zócalo revestido con piezas cerámicas de color cuero. Cuenta el edificio con cubierta inclinada a cuatro aguas con cobertura de teja cerámica plana. El inmueble se encuentra dentro de ordenación según el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Que analizada la documentación aportada, se constata que con el auxilio de un andamiaje tubular que cuenta con las marquesinas protectoras oportunas, se pretende la realización de los trabajos de rehabilitación integral de las tres fachadas del edificio, mediante la incorporación de un sistema SATE de 60mm. de EPS con acabado en plaqueta fina de lcv rojo similar a la existente en plantas baja y superiores, limpiando y aislando térmicamente el espacio bajo cubierta y el vacío sanitario existente bajo la planta baja.

Que analizado el presupuesto aportado por NORLAN se observa que la partida 5.02 es opcional y sin embargo su montante económico ha sido incorporado al total del Capítulo 5. Aislamiento, desconociéndose la opción elegida por la Comunidad de Propietarios. Tampoco contempla este presupuesto las partidas relativas a las celosías de ocultación de tendederos.

Que a este respecto se indica que no parece que se ha entendido lo que se indicaba en el Decreto de Alcaldía nº 1.442, de 29/03/19, relativo a la prohibición de recolocación de los actuales tendederos en fachada, por cuanto al margen de que no se cumple el requisito de presentación previa al Área Técnica Municipal, vía e-mail, de una propuesta de solución técnica sustitutiva, la partida presupuestaria 9.01 del Presupuesto de febrero de 2019 elaborado por el Arquitecto Técnico Sr. Zorrilla Arribas, contempla únicamente la colocación de petos en los 9 tendederos actualmente existentes en fachada.

**Lo que no responde en absoluto a lo que se pretende respecto de la salvaguarda de la estética de las fachadas del edificio, que evidentemente, exige una solución global, no la ocultación sin más de los desordenados tendederos existentes.**

Por lo expuesto, se sugiere nuevamente que por parte del Técnico redactor del Proyecto de Ejecución, se aporte una solución técnica que sustituya los actuales tendederos-voladores de ropa y el tendedero de cuerda de planta baja colocados en las fachadas del edificio, por un sistema ordenado de petos o protecciones ligeras de lamas de aluminio, chapa perforada o plegada de aluminio lacado o similar, vidrio opal o traslúcido, etc., que sin impedir la iluminación de las ventanas oculten los tendederos de cuerda o extensibles que se instalen tras ellos.

Esta solución deberá ser general para cada fachada y estará convenientemente ordenada, de modo que afectará a la alineación vertical de las ventanas de las viviendas de cada mano elegidas para la colocación de los nuevos tendederos, tengan o no tendederos colocados actualmente.

En el caso que nos ocupa, parece razonable no colocar petos protectores en la fachada Suroeste y colocar dos alineaciones verticales en fachada Noreste, una para las viviendas derecha y otra para las viviendas izquierda. Obviamente, el actual y único tendedero-volador de fachada Suroeste, deberá ser eliminado y el actual tendedero de planta baja derecha deberá reducir su longitud y ajustarse a la del peto que le toque en la alineación vertical de ventanas de la mano derecha.

Esta propuesta técnica vía correo electrónico ( [fgaraizar@basauri.eus](mailto:fgaraizar@basauri.eus)) deberá ser sometida a la consideración del Área Técnica Municipal, que dará el necesario visto bueno para ser posteriormente debatida en la Junta General de la Comunidad de Propietarios, la cual deberá aceptarla o rechazarla, remitiendo en su caso a este Ayuntamiento, el Acta de la Junta General junto con el presupuesto complementario de implantación de tales petos y tendederos sustitutos de los existentes.

Por todo ello, en espera de que se aporte la propuesta técnica sustitutiva de los tendederos-voladores y de cuerda que resultan visibles desde los espacios públicos, así como la decisión que adopte la CP respecto de la ocultación de tales tendederos, el Arquitecto que suscribe propone nuevamente que quede en suspenso la tramitación de la licencia de obras solicitada.

Que por otro lado, se reitera que, contando el edificio con Informe ITE registrado, la Comunidad de Propietarios del inmueble podría acceder a la ayuda pública municipal establecida para la subsanación de deficiencias detectadas en el citado Informe ITE, pero para ello, deberá aportar la siguiente documentación complementaria:

- ✓ Acta de Junta General de la Comunidad de Propietarios en la que se adjudican las obras a NORLAN.
- ✓ Dos presupuestos más de contraste.
- ✓ Notificación de nombramiento de Técnico Director de las obras y Coordinador de su Seguridad y Salud.

Este es el Informe que el Técnico que suscribe somete a la consideración de esa Corporación, la cual resolverá.

Basauri, a 12 de abril de 2019

**EL ARQUITECTO MUNICIPAL**

Fdo.: Fernando Garaizar

**SR.ALCALDE-PRESIDENTE DE ESTE AYUNTAMIENTO**