

# GUÍA-ÚTIL

## accesibilidad

Propiedad Horizontal.  
Eliminación de Barreras.  
Ordenanza Vitoria-Gasteiz II


eginaren  
eginez

asociación de personas  
con discapacidad física de Álava

arabako gutxitasun fisikoa duten  
pertsonek elkartea



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala



Para los casos en los que el único impedimento para la realización de la obra de reforma, para eliminar o minimizar las barreras arquitectónicas existentes, sea la necesidad de disposición de suelo público o privado, se arbitran dos soluciones de **carácter excepcional**, como son la cesión de suelo público y la **expropiación en caso de suelo privado**.

## CESIÓN DE SUELO PÚBLICO

---

### *Requisitos para la ocupación de dominio público.*

Cuando se necesite la ocupación de dominio público, se requiere:

- Solicitud y concesión de licencia urbanística.
- Solicitud y concesión de autorización para la ocupación de terrenos de dominio público y solo se concederá cuando se garantice que la ocupación no produce pérdida de funcionalidad al espacio público al que afecta.

### *¿Quiénes pueden solicitar la cesión de suelo?*

Las Comunidades de Propietarios que acuerden las obras de accesibilidad del inmueble o bien, uno o varios propietarios que hayan solicitado la autorización correspondiente establecida en la Ley 15/1995, serán los que soliciten la correspondiente licencia urbanística para la realización de la obra y ellos mismos serán los que soliciten la autorización administrativa para la ocupación de suelo público que se requiere.

### *Derechos y obligaciones*

- La concesión de la licencia de obras y la autorización de ocupación de suelo público **permite disponer al solicitante del terreno necesario** para la realización de la obra y proceder a la eliminación de barreras arquitectónicas hasta la extinción de dicha autorización.

- En caso de **extinción de la autorización**, el titular procederá a la desocupación del dominio público y a la restitución a su estado original. La extinción no genera derecho a indemnización.
- En caso de que la ocupación de dominio público conlleve la alteración de infraestructuras situadas en él, **los costes de la modificación del trazado** de estas deberán ser asumidos por las personas interesadas y precursoras del expediente.
- Los titulares de la autorización estarán obligadas a realizar las necesarias **labores de mantenimiento**, limpieza y conservación en las debidas condiciones de seguridad del elemento para el que se ha otorgado dicha autorización.

### **PROCEDIMIENTO a seguir**

- 1º El primer paso es la solicitud de licencia de obras para la mejora de condiciones de Accesibilidad, mediante documento normalizado o equivalente al que se ha de acompañar:
  - el **proyecto técnico** pertinente, firmado por técnico con especialidad y competencia, y visado por el colegio profesional correspondiente.
  - Certificación literal del **acuerdo de instalación del elemento de mejora**, acreditándose el cumplimiento de lo establecido en la legislación de propiedad horizontal o, en su caso, en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles, en cuanto a las convocatorias, quórum, mayorías y notificaciones. Dicha Certificación será expedida por el Secretario de la Comunidad.
  - En relación a **la titularidad de los espacios a ocupar** por el futuro elemento de mejora de accesibilidad, se determinará su carácter público o privado, y en este último caso, su naturaleza común o privativa.
  - Manifestación expresa de existencia de **derechos de uso y/o disfrute por parte de terceros**.
  - Manifestación de la **disponibilidad o no de los bienes o derechos afectados** por la instalación de los elementos de mejora de accesibilidad previstos por el proyecto, adjuntado, en su caso, el compromiso de los particulares afectados de efectuar aquella cesión o transmisión.

- 2º Si se necesita **cesión de suelo público** antes de la concesión de la licencia y una vez informado favorablemente, el Ayuntamiento **instruirá el expediente concerniente a la autorización** para la ocupación privativa del dominio público en la que se determinará su concesión. Sin esta autorización no se emitirá licencia de obras.
- 3º La **Resolución administrativa** por la que se concede la licencia de obras incluirá además de sus propias condiciones particulares, aquellas que se deduzcan de la autorización para la ocupación privativa del dominio publico.

## ACTUACIÓN MEDIANTE EXPROPIACIÓN

---

### *Requisitos para iniciación de expropiación*

Se necesita la concesión de la licencia de obras y tener acreditado que no pueden ejecutarse dichas obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos de la edificación afectados por las obras y actuaciones de accesibilidad o practicabilidad.

Se podrá presentar una **consulta ante el Ayuntamiento, con anterioridad o con posterioridad a la concesión de la licencia de obras**. Incluirá los datos necesarios para conocer la viabilidad de la expropiación, las circunstancias a tener en cuenta y una estimación económica de los bienes y derechos afectados.

### *¿Quiénes han de solicitar la expropiación?*

La solicitud de iniciación del expediente de expropiación será planteada bien por la Comunidad de propietarios, bien por la personas habilitadas en el artículo 1 de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas, que hayan solicitado la autorización a la Comunidad de Propietarios conforme al procedimiento en esta legislación establecido.

### *Derechos y obligaciones*

- El **beneficiario último** de la expropiación es siempre la Comunidad de Propietarios.
- El solicitante deberá **abonar o consignar el justiprecio** establecido

- La totalidad de los **costes de expropiación** serán abonados por quien solicite la misma, a cuyo efecto el Ayuntamiento podrá exigir el depósito del aval o fianza que se estime. El aval salvo en aquellos casos en que se justifique superior se corresponderá con el 20% del coste del valor económico de los bienes que resultan afectados por la expropiación.
- Derechos y obligaciones contenidos en la **legislación de expropiación forzosa**.

### **PROCEDIMIENTO a seguir**

1º **Solicitud de licencia de obras**, mediante documento normalizado o equivalente al que se ha de acompañar la documentación ya establecida anteriormente en el procedimiento para la cesión de suelo público.

Si obtenida la licencia el solicitante no pudiera dar inicio a las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados por las mismas, dentro del plazo concedido para la iniciación de las obras se presentará solicitud de expropiación o incoación de procedimiento de expropiación. Esta solicitud formal servirá de base para **suspender el plazo de inicio de las obras**.

2º Presentación de **solicitud de expropiación** que ha de contener:

- Justificación de la procedencia legal de la expropiación, indicando la **necesidad de ejecutar determinadas obras** y actuaciones con el fin de dar acceso a las edificaciones y viviendas afectadas en cada caso.
- **Legitimación de la personas solicitante**
- Justificación de la **idoneidad de la solución** de accesibilidad planteada
- **Acreditación de la obtención** de la previa y correspondiente **licencia de obras** así como la imposibilidad de iniciar las mismas en el plazo establecido en la licencia, por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados por aquellas.
- La relación de **bienes y derechos afectados** por la expropiación propuesta con indicación expresa de la incidencia en los mismos, y sus titulares.

- Información necesaria que permita conocer los supuestos de **existencia de desacuerdos** en las personas afectadas en relación con las obras proyectadas y de los acuerdos adoptados en la Comunidad en relación con las obras justificando el cumplimiento de la legislación vigente.
- El **valor económico** de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta y ofrecidos a quien ostenta la titularidad de los mismos.
- El **compromiso de la persona beneficiaria de la expropiación de abonar el valor económico** de los bienes y derechos afectados por la misma, cualquiera que sea su cuantía.

3º Una vez examinada la solicitud de expropiación y en caso de resultar informada favorablemente por los servicios técnicos municipales la Administración **incoará expediente expropiatorio**, manteniéndose la suspensión del plazo de inicio de las obras, hasta el abono o consignación del justiprecio correspondiente y se pueda proceder a la ocupación de los bienes y derechos, momento en el que se dictará resolución de reanudación del plazo de inicio de las obras por el tiempo que reste.

### Normativa de interés:

- Ley 49/1960, de 21 de julio de 1960, de propiedad horizontal. (BOE nº176, de 23 de julio 1960).
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad (BOE de 31 de mayo de 1.995).
- Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo (BOPV 20 julio de 2.006)
- Ley 20/1997, de 4 de diciembre para la Promoción de la Accesibilidad (BOPV 24 diciembre de 1.997)
- Decreto 68/2000, de 11 de abril, de condiciones técnicas de Accesibilidad: ANEJO III, sobre condiciones técnicas de Accesibilidad en Edificios y ANEJO V de reforma, ampliación o modificación en las urbanizaciones y edificaciones. (BOPV Nº110 de 12 de junio de 2.000)
- Ordenanza Municipal relativa a la mejora de las condiciones de accesibilidad en edificios cuyo uso predominante sea el residencial colectivo. (BOTH A nº 110 de 25 de septiembre de 2.009)
- Ley y reglamento de expropiación forzosa