



Código de validación/*Balidazio kodea*

001B61661H5X5N2F1DMV



INFORME RELATIVO A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS POR DON MANUEL GRAÑA FDEZ (en representación de las personas propietarias del local) Y POR DON JOSE MUIÑOS (en representación de la Comunidad de Propietarios del inmueble) SOBRE LA EXPROPIACIÓN DE UNA PARTE DE LA ENTREPLANTA DEL LOCAL PARA POSIBILITAR LA INSTALACIÓN DE UN ASCENSOR EN CALLE SAN ROQUE Nº3

Don Manuel Graña Fernández, actuando en nombre y representación de los titulares del local y de la entreplanta afectados, en fecha de 4 de junio de 2021 ha presentado un escrito cuyo contenido, expuesto de forma resumida, es el siguiente:

- El acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios por el que se aprueba la instalación del ascensor está recurrido por los titulares del local ante el Juzgado de Primera Instancia e instrucción núm. 2 de Durango, estando señalada la celebración del juicio para el 5 de octubre del año en curso, adjuntándose la Diligencia de Ordenación acreditativa de ello.
- El proyecto de instalación del ascensor sirve únicamente a las viviendas del inmueble, obligándose a los titulares de la planta baja a su contribución en un 20% de su coste.
- Se pretende que el ascensor preste también servicio al local de sus representados, toda vez que dividido en dos plantas su conexión es mediante escaleras, propiciando, de esta forma, que personas discapacitadas puedan usar el ascensor para su acceso al local cuyo uso actual es el de centro de enseñanza.
- No se discute la instalación del ascensor, sino la conveniencia de que depare servicio también al local, siendo técnicamente posible el cumplimiento de dicha pretensión y ofreciendo para ello el espacio de local que se estime necesario sin coste alguno derivado de su ocupación.

En base a lo expuesto y en aras a la emisión del informe por parte de los servicios técnicos municipales referido en el núm. 2 del art. 28 de la Ordenanza Municipal de Accesibilidad y a los efectos de la obtención de la mayor y más objetiva información posible, se ha procedido a la remisión a la Comunidad de Propietarios del inmueble situado en la calle San Roque nº 3, de copia del escrito presentado por los titulares del local para su conocimiento y, en su caso, formulación de alegaciones al mismo, al cual han presentado escrito en los siguientes términos:

- *Que la instalación del ascensor da servicio a todos los inmuebles de la comunidad que tienen acceso desde la caja de escalera del portal.*
- *Que la eliminación de barreras arquitectónicas del interior de cada inmueble, no le corresponde realizarla a la comunidad.*
- *Que la cuota que se repercute a cada propietario es la que marca la Ley de Propiedad Horizontal.*

- *El propietario del local bajo solicitó a la comunidad que desearía aprovechar la instalación del ascensor para solucionar el problema de accesibilidad del interior de su local y que todos los gastos que ello ocasionaría correrían de su cuenta, siendo aprobada esta solicitud por la junta.*

Así mismo, solicita tener acceso a su local, a través del portal, lo cual no se aprueba en junta ya que el local tiene su acceso desde la calle y a cota cero y no olvidemos que dicho local es comercial.

(a lo que se refiere en este último punto, no consta en esos términos en las actas aportadas por la Comunidad de Propietarios como documentación anexa)

Por todo lo anterior y con arreglo a los preceptos de la “Ordenanza Municipal relativa a la mejora de las condiciones de accesibilidad”:

Art. 6.3

3. En la elección de los elementos a incorporar a la edificación o urbanización para la mejora de las condiciones de accesibilidad, la Comunidad de Propietarios/as procurará seleccionar aquella alternativa que mejor satisfaga los criterios de accesibilidad o practicabilidad, teniendo en cuenta la proporcionalidad respecto a la afección a terceros.

Art. 27.3

- Justificación detallada de los motivos y finalidad de la expropiación fundamentando las razones por las que la ocupación o afección a bienes y derechos particulares son necesarias para dotar de accesibilidad al inmueble de que se trate así como la proporcionalidad entre el sacrificio del derecho del expropiado y el grado de mejora de la accesibilidad frente a otras soluciones.

Art. 28.2

2. La solicitud de expropiación será analizada por los correspondientes servicios municipales. El análisis de la solicitud de expropiación se extenderá al cumplimiento de los requisitos exigidos en esta ordenanza, así como a las alegaciones, sugerencias y alternativas presentadas. El análisis se reflejará en el correspondiente informe y con base en el mismo el Ayuntamiento optará por:

a) La desestimación, de forma motivada, de la solicitud de intervención mediante expropiación al no cumplirse o justificarse las condiciones necesarias para ello.

b) La tramitación de la solicitud, procediendo a iniciar el expediente de expropiación de acuerdo con los trámites y criterios establecidos en la legislación vigente.



Código de validación/*Balidazio kodea*
001B61661H5X5N2F1DMV



Consideraciones de la técnico que informa:

- Que, de inicio ha de indicarse que el proyecto presentado en el expediente 8533/2020 y que ha obtenido licencia por Decreto de alcaldía núm. 69/2021, cumple con los requisitos de accesibilidad de las viviendas del inmueble objeto del expediente de expropiación, como sido ha informado con anterioridad.
- Que el proyecto presentado no contempla la extensión del ascensor a las plantas sótano 1 y sótano 2 (con acceso desde calle San Isidro) y por tanto no satisface, en la forma pretendida por los titulares del local, los criterios de accesibilidad o practicabilidad de esas plantas.

Sí conviene hacer constar, a los efectos de ser tenido en cuenta en la parte dispositiva del informe, que el pronunciamiento que se efectúa se refiere únicamente al proyecto presentado dado que la pretensión de los titulares del local tiene la consistencia de mera sugerencia.

- Que según documentación presentada y obrante en el expediente, la Comunidad de propietarios ha adoptado acuerdos referidos al alcance y extensión de la obra de instalación del ascensor por lo que, en principio, cualquier discusión al efecto debería solventarse en la jurisdicción civil en la forma que previene la Ley 49/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal y la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la citada ley 49/1960, como efectivamente viene sucediendo.
- Que dado que la obra de instalación del ascensor conlleva la necesidad de la expropiación forzosa de parte del local de sótano del inmueble, se deben traer a colación los principios que deben regir tal figura, haciéndose constar, su semejanza con los recogidos en la Ordenanza Municipal (art. 27).

Así, se destacan, sobre todo los principios de la idoneidad y de la proporcionalidad, que suponen, por un lado, la adopción de la mejor de las soluciones y concreción exacta de los bienes objetos de la expropiación y, por otro, en la producción del menor daño posible al expropiado, que en la Ordenanza Municipal se reflejan como la mayor equiparación posible entre el sacrificio personal del derecho del expropiado y el grado de mejora de la accesibilidad frente a otras soluciones.

- Que precisamente, interpretando los principios referidos en el apartado anterior conviene señalar por si procediere su oportuna apreciación que:

Que en caso de transformación del local y entreplanta a vivienda, en base al interés manifestado por su propiedad (en base a solicitud de información urbanística con registro de entrada n. 6427 de fecha 12 de julio de 2021), sería necesario, entre otros, el cumplimiento del requisito de accesibilidad de las mismas.

Que ambas soluciones, el Proyecto de instalación del ascensor como la sugerencia de su extensión a las plantas bajas, son técnicamente viables y ambas cumplen con los requisitos del Decreto 68/2000 de Accesibilidad. Ninguna de las dos ofrece impedimentos técnicos o de incumplimiento de la normativa.

Que la localización del ascensor, en ambos casos, es la misma y por tanto compatible con su aprobación en cualquiera de los dos supuestos.

Que, además, según ha sido manifestado expresamente, la diferencia de volumen de suelo a expropiar entre las dos opciones, no son cuestionadas.

- Según ha sido expuesto en la parte expositiva del presente informe, se procede a la emisión del informe técnico propiamente dicho sobre el Proyecto presentado, resultando que la *intervención las afecciones por la expropiación son 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)*

Que es justificada la necesidad de ocupación para dotar al inmueble de la accesibilidad prevista en el Art. 27.3 de la Ordenanza Municipal.

- Que siendo un uso equipamental educativo 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 al menos la calidad acústica actual. Tras la ejecución de las mediciones de trasmisión y aislamiento acústico a ruido aéreo y de impacto, los técnicos responsables del proyecto tendrán que estimar la eventual necesidad de modificación del proyecto al objeto de implementar la solución técnica más oportuna que garantice a la vivienda el aislamiento necesario para el cumplimiento de la normativa de aplicación.
- Que, consecuentemente, a falta de acuerdo expreso al respecto entre los afectados, procede la expropiación. De producirse, como consecuencia del contencioso mantenido por la Comunidad de Propietarios del inmueble y los titulares del local, la estimación de las pretensiones de éstos, la extensión que finalmente resultare necesaria para la instalación del ascensor habrá de volver a determinarse.
- Que, en todo caso, los trabajos se entenderán finalizados cuando los servicios técnicos municipales entiendan que tanto la obra como la documentación de finalización entregada en el registro municipal, cumplan y justifiquen los requisitos recogidos en el proyecto y la documentación específica sobre el aislamiento e inmisiones acústicas (mediciones realizadas por empresa especializada). Se extenderá comunicación de ello a las partes para dar inicio a la siguiente fase de valoración dentro del procedimiento administrativo de expropiación.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

3027/2021

**Expropiación forzosa
Informe**

**Expropiación forzosa
Txostena**

DIS15I1EG

Código de validación/*Balidazio kodea*

001B61661H5X5N2F1DMV



- Que las indemnizaciones que procedan en su caso se establecerán en fase de fijación del justiprecio de este procedimiento de expropiación.

Es por ello que, contestado el trámite conferido de alegaciones en la forma efectuada, se debe continuar con la tramitación del expediente de expropiación forzosa, desestimando su paralización por carecer de legitimidad al efecto, máxime, teniendo en cuenta la existencia de un contencioso, que trae origen y causa en idénticas cuestiones, que se viene ventilando en la jurisdicción civil, de cuyo resultado se deberá, en su caso, ampliar el volumen de la expropiación.

Para ello, se da traslado del presente informe a la Comunidad de Propietarios para que entregue el documento técnico de valoración del volumen a expropiar en ambos casos y detalles constructivos correspondientes, para lo que será necesario ante todo realizar y entregar en el registro municipal las mediciones acústicas citadas y las soluciones técnicas eventualmente elaboradas para compensar el aislamiento acústico del local, antes de iniciar las obras de instalación del ascensor.