

Este documento consta de un total de 6 documentos.

This document consists of a total of 6 documents.

ES

Página / Page 2 - 11 / ES Traslado Decreto De Inicio Procedimiento De Orden De Ejecución

Página / Page 12 - 20 / ES 11.-Informe Tecnico 2019-0447

Página / Page 21 - 42 / ES 12.-Informe Juridico 2019-1314

ENG

Página / Page 43 - 50 / Eng Traslado Decreto De Inicio Procedimiento De Orden De Ejecución

Página / Page 51 - 57 / Eng 11.-Informe Tecnico 2019-0447

Página / Page 58 - 66 / Eng 12.-Informe Juridico 2019-1314



Orden de Ejecución (Resolución de Concejalía Inicio Procedimiento)

Expediente nº: 11543/2018

Asunto: Plataformas elevadoras inclinadas o salvaescaleras ubicadas en los bloques n.º 15, 5, 32,41,40,44 y 49 de la URB. ALCAZABA BEACH.

Interesado: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH, FASES I, II Y III.

Procedimiento: Orden de Ejecución de Obras de Conservación y Mejora.

TRASLADO DE RESOLUCIÓN

Por la señora Concejala, en fecha 16 de septiembre de 2019, se ha dictado la siguiente resolución:

<<DECRETO: *Visto el Acta de Inspección nº 2018-0133 y el Informe nº 2018-0474 emitido por los Servicios Técnicos Municipales, en el que se viene a concluir que concurren motivos para la iniciación del procedimiento para la imposición de orden de ejecución de obras de conservación/mantenimiento por la colocación de unas plataformas elevadoras inclinadas o salvaescaleras, determinando los trabajos/actuaciones/obras que procede ejecutar por el obligado, así como plazo estimado al efecto.*

Considerando el Informe de fecha 10 de enero de 2019 emitido por el Asesor Jurídico, D. Sergio Luis Fernández González y al amparo de la normativa reseñada en el mismo, mediante Decreto núm. 2019-0176 de 16 de enero de 2019, se inició procedimiento de orden de ejecución, teniendo como notificado a LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH.

Dado traslado de los mismos y conferido tramite de audiencia y vista del expediente, D. ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE, en representación como Presidente de la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach, presentó escrito de alegaciones n.º 2019-E-RE-480, frente a la citada orden de ejecución.

Emitido Informe Jurídico 2019-1314 del 04/09/2019, en relación con el escrito presentado, sobre el obligado al cumplimiento del deber de conservación y destinatario de la orden de ejecución y las alegaciones formulas, se concluye que :

"-Prevía presentación de denuncia, por la Unidad de Inspección Urbanística Municipal se extendió acta sobre inmueble situado en la URB. ALCAZABA BEACH, siendo los hechos inspeccionados los siguientes: "En los bloques enumerados se ha procedido a la colocación de salvaescaleras, asimismo se observa la instalación de una plataforma desplegable para el transporte de personas, la escalera tiene una dimensiones de 1,20 metros aprox., y cuando se despliega la reseñada plataforma ocupa esta en casi su totalidad, quedando la escalera bloqueada, siendo esta la única salida y entrada a las viviendas (bloques de cuatro pisos) ".

A la vista de la anterior, por parte de los Servicios Técnicos Municipales se emitió el correspondiente informe con fecha 07/11/2018, donde, entre otros extremos, viene a concluir la procedencia de: "...que se eliminen estas instalaciones a la mayor brevedad posible en un plazo no mayor a dos meses. Así mismo, se requiere el ajuste a lo establecido en la normativa de accesibilidad, Real Decreto Legislativo 1/2013 y Ley 8/2013, que definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes del 4 de diciembre de 2017, instalando ascensores."





Mediante Decreto de 16 de Enero del 2019, se ordenó la ejecución de los actuaciones requeridas por los servicios técnicos municipales en el plazo de dos meses.

D. ANGEL RAMON MARTINEZ DEL VALLE, en representación como Presidente de la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach, presentó escrito de alegaciones frente a la citada orden de ejecución en fecha de 4 de febrero de 2019.

El escrito de alegaciones ha sido objeto de respuesta por el Ingeniero técnico municipal Don Xavier Witmeur mediante informe de fecha de 2 de Septiembre del 2019, con el siguiente tenor:

*"En atención al expediente incoado por el Departamento de Disciplina Urbanística y en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Título VI de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se solicita **informe sobre las Alegaciones** planteadas por el interesado ante la resolución Municipal **"el procedimiento de orden de ejecución de trabajos/obras de conservación de los inmuebles situados en la URB. ALCAZABA BEACH"***

A tal efecto se redacta el siguiente:

INFORME COMPLEMENTARIO

1.- ANTECEDENTES:

Con fecha 19 de Octubre de 2018 se redacta un primer Informe técnico atendiendo a la solicitud presentada por D^a Carlota Escribano Nicolás, donde viene a denunciar la situación en la que se encuentran las Plataformas inclinadas o salvaescaleras instaladas en los bloques nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de nuestra localidad por entender que se incumple con la Normativa vigente de aplicación en lo referente a la accesibilidad de edificios existentes. Las conclusiones del Informe venían a manifestar lo siguiente:

*"Una vez descritos los antecedentes resulta acreditado que las plataformas elevadoras inclinadas o salvaescaleras instaladas en los Bloques nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de Estepona, **Incumplen con la Normativa de aplicación vigente descritas y detalladas en el presente informe.** Por tales motivos se deberá requerir a las comunidades afectadas para que eliminen estas instalaciones a la mayor brevedad posible en un plazo no mayor a dos meses. Así como se ajusten a lo establecido en **La normativa actual, tanto la propiamente dicha de accesibilidad, Real Decreto Legislativo 1/2013, como la que la trata transversalmente, Ley 8/2013, definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes del 4 de diciembre de 2017**".*

Habiéndose notificado a los interesados la resolución Municipal correspondiente de que iniciaba "el procedimiento de orden de ejecución de trabajos/obras de conservación de los inmuebles situados en la URB. ALCAZABA BEACH bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49, para el mantenimiento de dicho inmueble en adecuadas condiciones de , seguridad....."

A dicha Notificación de Orden de ejecución, la **Agrupación de Comunidades de Propietarios Alcazaba Beach**. Representada por D^o Angel Ramón Martínez del Valle, presentan las siguientes: **ALEGACIONES**

PRIMERA: RESPECTO DE LA TITULARIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Se alega que la Resolución que aquí se impugna, ha sido notificada vía telemática, a través del portal de ese Ayuntamiento, a la **AGRUPACION DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO RESIDENCIAL "ALCAZABA BEACH"**. Esta AGRUPACION, se integró entonces, por tres fincas, uno de ellas es la primera de las comunidades de propietarios que integra las Fases I, II y III, formado por los bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49 del conjunto edificatorio, las otras dos fases constituían sus propias





comunidades derivadas de sus respectivas divisiones horizontales.

Al mismo tiempo, es de destacar que en la escritura de constitución de la Agrupación, se hacía constar cuáles serían los elementos comunes del conjunto, y cuáles los privativos de cada uno de las Comunidades que la integraban.

Por tanto, las incidencias que se tratan en el expediente sobre el que venimos vertiendo nuestras alegaciones, sólo afectan a los bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49, estando todos ellos integrados en la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III, por lo que, tratándose de un elemento privativo de dicha comunidad, el expediente no puede seguirse contra esta Agrupación, sino, en todo caso, con aquella.

RESPUESTA:

Este Ayuntamiento notificó la preceptiva resolución municipal dirigida a la **“AGrupación DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH”** por entender que es única y no tener conocimiento de las Divisiones Horizontales practicadas al efecto de sus competencias. No obstante, aclarada la titularidad de las edificaciones objeto del presente informe, se **ACEPTA** esta primera Alegación y consecuentemente se deberá Notificar la resolución municipal a la C.P. Fase I,II y III del complejo residencial “Alcazaba Beach” dejando sin efecto la resolución dirigida a la “Agrupación de comunidades de Propietarios del citado complejo residencial”, por entender que existe un error en la identificación del supuesto sujeto infractor.-

Por lo tanto, se acepta esta Primera Alegación

SEGUNDA: SUBSIDIARIAMENTE, RESPECTO DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDEN DE EJECUCION.-

Teniendo en cuenta la Alegación primera, se presenta una segunda Alegación, con carácter subsidiario, donde manifiesta la improcedencia del inicio del procedimiento de la orden de ejecución, tanto en cuanto a su forma como a su fondo, en base a lo siguiente:

En este sentido, se requiere a las “comunidades afectadas”, a eliminar unas instalaciones existentes de salvaescaleras por incumplimiento de la Normativa vigente descritas en el informe.

La intervención de los Ayuntamientos en materias de policía urbana exigiendo al administrado el mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación que le pertenezca, ha de ser como todo acto de intervención administrativa, **congruente con los motivos y fines que lo justifiquen** concretando el alcance del **mandato** que debe ser **adecuado y proporcional al fin que persigue** especificándose en el acuerdo administrativo que impone la orden de ejecución de tales obras, cuales hayan de ser las mismas con la descripción más detallada posible para el mejor cumplimiento por parte del obligado.

Al mismo tiempo, se exige un “ajuste” a la normativa del Real Decreto Legislativo 1/2013, y de la Ley 8/2013, **“que la trata transversalmente”**, sin identificar **concretamente cuáles serían dichas obras de adaptación**.

Igualmente, la resolución adolece de una **falta de concreción en cuanto a la cuantificación de las obras** que supuestamente se habrían de acometer y se entiende que se excede de cualquier deber de conservación y mantenimiento que correspondería a cualquier Comunidad de Propietarios en atribución de las facultades del Texto Refundido de la Ley de Suelo y la normativa autonómica que se refiere a esta materia.

RESPUESTA:

El informe técnico emitido viene a recoger, en sus conclusiones, la eliminación de las instalaciones existentes de salvaescaleras por incumplimiento de la Normativa vigente, tales como:

- Normativa antiincendios NBE CPI 81, la NBE CPI 91, La NBE CPI 96 Código Técnico de la Edificación CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad establecido en el RD.173/2010.-
- Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes (DA DB-SUA/2) Documento de apoyo al Documento básico (DB-SUA) seguridad de utilización y accesibilidad





CTE. Editado por el Ministerio de Fomento.

- RD. Legislativo 1/2013 Normativa actual de accesibilidad.
- Ley 8/2013 Definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes de diciembre de 2017.-
- La norma UNE –EN-81-40 que regula la instalación y uso de los salvaescaleras o plataformas elevadoras inclinadas y Ascensores o Plataformas elevadoras.

Motivos y justificación suficiente para resolver lo concretado en el alcance de la resolución municipal por ser adecuado y proporcional al fin que persigue, que no es otro que el de hacer cumplir la Normativa al efecto y velar por la seguridad y accesibilidad en edificios existentes.

En lo relativo a poder identificar, concretamente, cuáles serían dichas obras de adaptación y estimar el coste de las mismas, el Informe emitido no entra en detallar las obras de adaptación. Por entender que esto correspondería a la Comunidad de Propietarios en cuestión según la atribución de las facultades del Texto Refundido de la Ley de Suelo y la normativa autonómica que se refiere a esta materia. No obstante, se ha de aclarar que el objeto del Informe, entre otros, es dar a conocer una realidad actual de la falta de seguridad y accesibilidad que generan la instalación y uso de las plataformas elevadoras inclinadas existentes en dichos edificios. Así como que se obliguen a realizar los ajustes razonables y necesarios de accesibilidad en edificios existentes antes de diciembre de 2017, tal y como lo establece la Ley 8/2013.- Es cierto que en el informe precedente se cita, como posible solución, la instalación de ascensores en sustitución de las plataformas elevadoras inclinadas, pudiendo considerarse otras alternativas, como pueden ser las **Plataformas elevadoras verticales**. No obstante, se ha de tener en cuenta que no sería esta la única solución a adoptar existiendo alternativas que quedan en la esfera de la voluntad privada y en este caso de la propia comunidad de Propietarios Fase I, II y III de Alcazaba Beach.

Las **Plataformas elevadoras verticales** deben cumplir con los siguientes requisitos:

- .Hueco cerrado, semi-cabina o cabina completa.
- .No se permite **espacio libre debajo del habitáculo donde viaja la persona**.
- .Debe indicar características, carga máxima, si admite silla y nº de personas.
- .Debe tener instrucciones de uso y esquema de funcionamiento mediante pictogramas.
- .Debe disponer de **dispositivo de llamada para asistencia**.
- .Medidas basadas en la norma de referencia UNE EN 81-41

Por lo tanto No se admite esta segunda Alegación.

TERCERA.- SUBSIDIARIAMENTE, RESPECTO DEL EXCESO DEL CONTENIDO DE LA ORDEN DE EJECUCION.-

Teniendo en cuenta la Alegación primera, se presenta una tercera Alegación, con carácter subsidiario, donde manifiesta que la Resolución que aquí se combate, se excede de las facultades que se conceden a la Administración para exigir a los administrados el cumplimiento de unas directrices de conservación y mantenimiento de la edificación.

Igualmente se manifiesta que el expediente 210/11 de Disciplina urbanística sobre instalación de Salvaescaleras en los bloques 15,32 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach, con fecha 6 de Mayo de 2014, se informa: **“se cumplen la totalidad de las exigencias que se establece en la normativa vigente, para la legalización de los salvaescaleras”**. Ello supone que esa Administración no puede ir en contra de sus propios actos, si no es mediante una revisión de los mismos.

En la misma Alegación Tercera, el interesado manifiesta que las edificaciones cumplen la NBE CPI 81 y NBE-CPI 82 por ser anteriores al proyecto por el que se obtuvo licencia de obras. El resto de normas técnicas que se pretenden aplicar no son de obligado cumplimiento (NBE CPI 91, NBE CPI 96, o CTE DBSI).

RESPUESTA:





Es cierta la existencia de un Informe Técnico redactado en base al Expte. 210/2011 de Disciplina Urbanística sobre instalación de Salvaescaleras en los bloques 15,32 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach, con fecha 4 de Abril de 2014, informándose: **“se cumplen la totalidad de las exigencias que se establece en la normativa vigente, para la legalización de los salvaescaleras”**, todo ello en base exclusivamente del Cumplimiento de la Norma UNE 81-40/2009, sin haber tenido en cuenta el resto de Normativas de aplicación.

La referida Norma nos dice:

- .Todo el recorrido realizado por el dispositivo debe ser visible desde los mandos.
- .Debe incluir señal acústica y luminosa que se activen antes de empezar el movimiento, fundamentalmente en lugares de gran afluencia de público.
- .Debe indicar características, carga máxima, instrucciones de uso y esquema de funcionamiento mediante pictogramas.
- .Debe disponer de llave y asiento, si se va a utilizar por persona sentada.
- .Aparcada no debe reducir la anchura mínima de escalera para una evacuación segura (mín. 80cms.).
- .Medidas basadas en la norma de referencia UNE EN 81-40
- .Cuando se pongan los medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación.
- .Estos dispositivos no se pueden utilizar para la evacuación del edificio.
- .Permite su instalación si en uso no impide la utilización segura de la escalera a personas a pie. Se considera uso seguro si desplegada deja 60 cm de paso por la escalera y **admite su ocupación completa en los siguientes supuestos:**
 - **La circulación de personas es reducida.** (variable subjetiva)
 - Si hay recorrido alternativo. (en nuestro caso es el único recorrido)
 - **Si el tramo no es muy prolongado.** (variable subjetiva, tiene que salvar 3 plantas de edificio y no se permite con este dispositivo más de 1 planta)

.Tal y como se describe en la Norma UNE EN 81-40 de aplicación para la instalación de Salvaescaleras cabe pensar que la Autorización para su instalación, en el caso que nos ocupa, es que cumpliera con las variables subjetivas ya que INCUMPLE con todas las demás e incluso con estas, tal como quedó justificado en el informe precedente.

En este mismo sentido, se ha podido comprobar que No se ha cumplido con la disposición de medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación, tal y como quedó demostrado en el **Informe redactado por el Oficial de zona del CPB**, sobre la intervención el **28/8/2016** de una dotación del Parque de Bomberos de Estepona, en la misma urbanización, por **atrapamiento de una Señora mayor con dificultad de movilidad en una salvaescaleras que impidió la evacuación normal del edificio durante más de 20 minutos**. En este mismo informe el Técnico redactor recoge en el punto 5 las siguientes consideraciones técnicas:

- **Incumplimiento grave** del CTE-DB SUA y la **UNE –EN-81-40** que regula la instalación y uso de los salvaescaleras y plataformas elevadoras inclinadas.
- Se ha incumplido con el documento de apoyo al DB-SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad”, apartado 3.3 “Plataformas salvaescaleras”
- **La C.P. no ha dispuesto los medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación a través de la única escalera existente en los edificios.**
- Finalmente concluye literalmente: **“que las deficiencias relacionadas en este punto 5, aparte de suponer un incumplimiento grave de la Normativa que regula la instalación y uso de los salvaescaleras inclinados, supone un riesgo para los vecinos residentes, ya que**





dificultan la evacuación del edificio en caso de incendio y retrasaría la intervención de los bomberos o demás servicios de emergencia.”

Igualmente existe un **Informe Pericial** de fecha 24 de Enero de 2017 Solicitado por el **Juzgado nº 4 de Estepona** motivado por un Procedimiento Judicial Ordinario (el nº 15/2014) interpuesto por unos comuneros de la misma Comunidad de Propietarios contra la propia C.P. por diferencias de criterios en este asunto. En el Informe Pericial se describe lo siguiente:

“Resulta acreditado que la plataforma, una vez que se despliega, ocupa la práctica totalidad del ancho de la única escalera de evacuación, impidiendo que pueda ser utilizada por otros vecinos y haciendo que dichas escaleras queden inhabilitada en caso de incendio como vía de salida, incumpliendo gravemente la normativa en materia de incendios, al no existir otra salida desde las plantas superiores.”

Estos dispositivos se sitúan en los tramos de escalera, por lo que únicamente se deben instalar cuando en su posición de uso no impidan la utilización segura de la escalera por otras personas a pie, cuando en su posición plegada no reduzcan ni la anchura mínima exigible de la escalera ni la de cálculo de los elementos de evacuación (pasillos, escaleras, etc.) y **cuando se pongan los medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación**. Estos dispositivos no se pueden utilizar para la evacuación del edificio.

Para que una plataforma elevadora inclinada no impida en su posición de uso la utilización segura de la escalera por otras personas a pie, se debe dejar un espacio libre de al menos 60 cm cuando ésta se encuentra desplegada. Si esta solución es inviable, se puede admitir que el ancho de la escalera se ocupe completamente durante el uso del dispositivo cuando se de alguna de las siguientes situaciones:

- La circulación de personas en la escalera es reducida, por ejemplo, en un edificio que no tiene más de 8 viviendas. **Se recuerda que estos dispositivos son apropiados para salvar pequeños desniveles no mayores a 1 planta.**
- Que exista la posibilidad de un recorrido alternativo, por ejemplo a través de otra escalera. En este caso se debe señalizar la situación del recorrido alternativo.
- El tramo de la escalera a salvar no sea muy prolongado, por ejemplo, cuando no excede de 8 peldaños.

En el caso que nos ocupa, los Salvaescaleras existentes, **No CUMPLEN** con ninguna de las condiciones establecidas en el punto **A.3 del Anejo A** del Documento de apoyo al Documento básico (DB-SUA) seguridad de utilización y accesibilidad CTE. Editado por el Ministerio de Fomento. Dirección General de Arquitectura, vivienda y suelo.

Igualmente, **NO CUMPLE** con lo establecido en la Normativa antiincendios vigente en 1988, se trata de la NBE CPI 81 y 82 a los efectos de dicha Normativa el espacio que dejan los salvaescaleras en funcionamiento (20 cm) conlleva que tenga que considerarse dichas escaleras como inadecuadas a los efectos de evacuación. La instalación de estos salvaescaleras hace que se incumpla la mencionada NBE CPI 81, NBE CPI 82, de obligado cumplimiento y aplicables en la fecha, así como la NBE CPI 91, La NBE CPI 96 y el Código Técnico de la Edificación CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad establecido en el RD.173/2010.-

Toda la Normativa descrita en el presente Informe es aplicable y de Obligado cumplimiento al caso que nos ocupa, dado que los elevadores inclinados o salvaescaleras se colocaron a partir del 2014.-

Indistintamente a lo expuesto, los interesados y alegantes presentan copia del Informe redactado por Técnico Municipal bajo el expte. 210/2011 de Disciplina Urbanística y fecha 4/Abril/2014. Dicho informe debería haber formado parte o vincularse con el preceptivo **Expte. Urbanístico** para la Licencia de obras e instalaciones de los citados elevadores inclinados o Salvaescaleras, una vez que se hubiese Solicitado.

Se ha comprobado, que en los archivos de la Delegación de Urbanismo, No existe Solicitud alguna al respecto y por tanto **dichas instalaciones Carecen de la preceptiva Licencia de obras Municipal.**

En base a lo expuesto la ejecución de las obras de instalación de los citados elevadores inclinados o Salvaescaleras colocados en los bloques de edificios nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la





Urb. Alcazaba Beach de nuestra localidad, se encuentran fuera de la legalidad vigente por lo que deberá hacerse cumplir con lo establecido en los Art. 182 y 183 de la L.O.U.A. para su restablecimiento del orden jurídico perturbado y la reposición de la realidad física alterada, teniendo en cuenta que dichas instalaciones, tal y como ha quedado demostrado en los informes redactados perteneciente al este expte. 11543/2018, no cumplen en su totalidad con las Normativas de aplicación y por tanto se consideran ilegalizables.

Los plazos otorgados para tal cumplimiento se estiman en dos meses a partir de la fecha de la recepción de la resolución.

2.- CONCLUSIONES

Una vez descritos los antecedentes se ha de concluir el presente Informando lo siguiente:

- se ADMITE la primera Alegación **respecto a la titularidad de las edificaciones** y consecuentemente se deberá Notificar la resolución municipal a la C.P. Fase I,II y III del complejo residencial "Alcazaba Beach" dejando sin efecto la resolución dirigida a la "Agrupación de comunidades de Propietarios del citado complejo residencial", por entender que existe un error en la identificación del supuesto sujeto infractor.-
- No se ADMITE la segunda Alegación, **actuando de forma Subsidiaria, respecto de la procedencia de la Orden de ejecución**, si bien se debe aclarar que es cierto que en el informe precedente se cita, como posible solución, la instalación de ascensores en sustitución de las plataformas elevadoras inclinadas, pudiendo considerarse otras alternativas, como pueden ser las **Plataformas elevadoras verticales**. No obstante, se ha de tener en cuenta que no sería esta la única solución a adoptar existiendo alternativas, que deben cumplir igualmente con la Normativa de aplicación, y que quedan en la esfera de la voluntad privada y en este caso de la propia Comunidad de Propietarios Fase I,II y III de Alcazaba Beach, en los plazos que se han marcado en el informe precedente, una vez notificada la Resolución Municipal.
- No se ADMITE la tercera y última Alegación, **actuando en forma subsidiaria, respecto del exceso de contenido de la Orden de Ejecución**, si bien es cierto que existe un Informe Técnico Municipal en el que se autoriza la instalación de Salvaescaleras en los bloques 15,32 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach, con fecha 6 de Mayo de 2014, informándose: "se cumplen la totalidad de las exigencias que se establece en la normativa vigente, para la legalización de los salvaescaleras", todo ello en base **exclusivamente** del Cumplimiento de la Norma UNE 81-40/2009, sin haber tenido en cuenta el resto de Normativas de aplicación tal y como ha quedado demostrado en los antecedentes del presente. Se ha de hacer costar que el informe técnico de fecha 4/Abril/2014, sólo hace referencia a los bloques 15,32 y 49 mientras que en la actualidad las instalaciones de las plataformas elevadoras inclinadas o salvaescaleras están contempladas en los bloques nº 15,5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach.

En este mismo sentido y en base a lo expuesto, la ejecución de las obras de instalación de los citados elevadores inclinados o Salvaescaleras colocados en los bloques de edificios nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de nuestra localidad, **se encuentran fuera de la legalidad vigente** por lo que deberá hacerse cumplir con lo establecido en los Art. 182 y 183 de la L.O.U.A. para su restablecimiento del orden jurídico perturbado y la reposición de la realidad física alterada, teniendo en cuenta que dichas instalaciones, tal y como ha quedado demostrado en los informes redactados perteneciente al este expte. 11543/2018, no cumplen en su totalidad con las Normativas de aplicación y por tanto se consideran ilegalizables.

Los plazos otorgado para tal cumplimiento se estiman en dos meses a partir de la fecha de la recepción de la resolución. No obstante, deberá redactarse Informe jurídico del Departamento de Disciplina Urbanística. "

Compartimos el contenido del informe realizado por el ingeniero técnico municipal al considerar procedente la estimación de la ALEGACIÓN PRIMERA por entender que existe un error en la identificación del sujeto infractor, por cuanto la notificación de la resolución municipal debe ir dirigida a la C.P. Fase I,II y III del complejo residencial "Alcazaba Beach" y no a la Agrupación de la Comunidad de Propietarios del citado complejo residencial.





Ello, a la vista de la escritura de constitución de la Agrupación aportada por el Sr. Martínez del Valle, donde consta cuáles son los elementos comunes del conjunto, y cuáles los privativos de cada uno de las Comunidades que la integran.

Efectivamente y como se viene a alegar, en el artículo 13 de los Estatutos se señalan cuáles son los elementos comunes del conjunto edificatorio, distinguiéndolos de aquellos que se mantienen como privativos de cada una de las comunidades que integran la Agrupación.

En los estatutos se indica, además, que la Agrupación tan solo tiene poder de disposición sobre los elementos que identifica como "comunes", por oposición a los que define como "individuales e independientes" de cada una de las comunidades.

Por parte de los servicios técnicos de ese Ayuntamiento se ha comprobado que las incidencias sólo afectan a los bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49, estando todos ellos integrados en la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III y que se tratan de elementos privativos de dichas comunidades, por lo que procedería archivar las actuaciones contra LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH y dictar nueva orden de ejecución concediendo el plazo de dos meses previsto por los servicios técnicos municipales para la ejecución de los trabajos, contra las Fases I, II y III de la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach.

Así mismo, consideramos procedente la desestimación de las ALEGACIONES SEGUNDA Y TERCERA, en los términos del informe técnico municipal epigrafiado.

En virtud de lo expuesto, procedería:

-Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH, en lo que se refiere a la existencia de error en la identificación del sujeto infractor, dejando sin efecto el decreto de fecha de 16 de Enero de 2019 y notificando el inicio del procedimiento de orden de ejecución a los presidentes de las Comunidades de Propietarios de las Fases I, II y III del complejo residencial "Alcazaba Beach", concediendo el plazo de dos meses establecido por los servicios técnicos municipales, desestimando el resto de las alegaciones presentadas."

De conformidad con los informes mencionados y al amparo de la normativa reseñada los mismos, en especial, los artículos 15 y 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, artículos 55, 155 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Real Decreto Legislativo 1/2013, como la que la trata transversalmente. Y la Ley 8/2013, que definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes del 4 de diciembre de 2017, instalando ascensores.

*En uso de las atribuciones que confiere a la Alcaldía el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y teniendo en cuenta la delegación de competencias a esta Concejalía, suscrita en decreto de fecha 25 de junio de 2019, **RESUELVO:***

PRIMERO: *Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH, en lo que se refiere a la existencia de error en la identificación del sujeto infractor, dejando sin efecto el decreto de fecha de 16 de Enero de 2019 y notificando el inicio del procedimiento de orden de ejecución a los presidentes de las Comunidades de Propietarios de las Fases I,*





II y III del complejo residencial "Alcazaba Beach", concediendo el plazo de dos meses establecido por los servicios técnicos municipales, desestimando el resto de las alegaciones presentadas.

SEGUNDO: Desestimar las ALEGACIONES SEGUNDA Y TERCERA, en los términos del informe técnico municipal epigrafiado.

TERCERO: Aceptando el contenido de los informes referidos e iniciado por Decreto núm. 2019-0176 de 16 de enero de 2019 procedimiento de orden de ejecución de trabajos/obras de conservación del inmueble situado en los bloques n.º 15, 5, 32,41,40,44 y 49 de la URB. ALCAZABA BEACH FASES I, II Y III, referencia catastral nº 0140802UF1304S, para el mantenimiento en adecuadas condiciones de limpieza, seguridad y salubridad de la referida parcela, consistentes en los trabajos/actuaciones/obras que se determinan en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales **"requerir a las comunidades afectadas para que eliminen estas instalaciones a la mayor brevedad posible en un plazo no mayor a dos meses. Así como se ajusten a lo establecido en La normativa actual, tanto la propiamente dicha de accesibilidad, Real Decreto Legislativo 1/2013, como la que la trata transversalmente, Ley 8/2013, definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes del 4 de diciembre de 2017, instalando ascensores."**

*El plazo para la ejecución de los trabajos/actuaciones/obras es: **a la mayor brevedad posible en un plazo no mayor a dos meses.***

Tanto la fecha de inicio como la de total terminación de los trabajos/actuaciones/obras, han de ser comunicados a esta Administración, con expresa indicación del número de expediente al inicio reseñado.

CUARTO: Con traslado de la presente, adjuntando copia de los informes técnicos mencionados, conferir al interesado no comparecido en el expediente, trámite de audiencia y vista del mismo por plazo de diez días, pudiendo presentar las alegaciones, documentos o justificaciones que estimen convenientes.

QUINTA: Comunicar la presente resolución a D. ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE, en representación como Presidente de la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach, a los efectos legales procedentes.>>

Lo que le comunico, para su conocimiento y a los efectos oportunos, significando que, el expediente se encuentra a su disposición en el Departamento de Disciplina Urbanística.

Contra el presente acto, por ser de trámite, no cabe recurso alguno. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del





**Ayuntamiento
de Estepona**

Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El Secretario,

Documento firmado electrónicamente al margen

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH, FASES I, II Y III.
Administrador CHACÓN DEL PUERTO, DAVID
C/ DEL TENIS 24 CJTO. LAS JACARANDAS ESC.12 PL. P01 PTA. C
29688 ESTEPONA (MÁLAGA)**

Ayuntamiento de Estepona

Calle del Puerto, 2, Estepona. 29680 (Málaga). Tfno. 952809000. Fax: 952790254



Cód. Validación: 5E5JP36DYXY2MZWRRRJ3DNNK9 | Verificación: <http://estepona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 10



Ayuntamiento de Estepona

DELEGACIÓN / SERVICIO: FIT / DISCIPLINA URBANÍSTICA

EXPEDIENTE: 11543/2018

SITUACIÓN: Urb. Alcazaba Beach de Estepona

TÍTULO: RESPUESTA ALEGACIONES PLANTEADAS POR D.
ANGEL RAMON MARTINEZ DEL VALLE, EN
REPRESENTACIÓN DE LA C.P. ALCAZA BEACH

AUTOR: XAVIER WITMEUR

FECHA: Según/firma digital

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

En atención al expediente incoado por el Departamento de Disciplina Urbanística y en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Título VI de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se solicita **informe sobre las Alegaciones** planteadas por el interesado ante la resolución Municipal ***“el procedimiento de orden de ejecución de trabajos/obras de conservación de los inmuebles situados en la URB. ALCAZABA BEACH”***

A tal efecto se redacta el siguiente:

INFORME COMPLEMENTARIO

1.- ANTECEDENTES:

Con fecha 19 de Octubre de 2018 se redacta un primer Informe técnico atendiendo a la solicitud presentada por D^a Carlota Escribano Nicolás, donde viene a denunciar la situación en la que se encuentran las Plataformas inclinadas o salvaescaleras instaladas en los bloques nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de nuestra localidad por entender que se incumple con la Normativa vigente de aplicación en lo referente a la accesibilidad de edificios existentes.

Las conclusiones del Informe venían a manifestar lo siguiente:

“Una vez descritos los antecedentes resulta acreditado que las plataformas elevadoras inclinadas o salvaescaleras instaladas en los Bloques nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la



*Urb. Alcazaba Beach de Estepona, **Incumplen con la Normativa de aplicación vigente descritas y detalladas en el presente informe.** Por tales motivos se deberá requerir a las comunidades afectadas para que eliminen estas instalaciones a la mayor brevedad posible en un plazo no mayor a dos meses. Así como se ajusten a lo establecido en **La normativa actual, tanto la propiamente dicha de accesibilidad, Real Decreto Legislativo 1/2013, como la que la trata transversalmente, Ley 8/2013, definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes del 4 de diciembre de 2017**".-*

Habiéndose notificado a los interesados la resolución Municipal correspondiente de que iniciaba *"el procedimiento de orden de ejecución de trabajos/obras de conservación de los inmuebles situados en la URB. ALCAZABA BEACH bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49, para el mantenimiento de dicho inmueble en adecuadas condiciones de , seguridad.....,"*

A dicha Notificación de Orden de ejecución, **la Agrupación de Comunidades de Propietarios Alcazaba Beach**. Representada por Dº Angel Ramón Martínez del Valle, presentan las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA: RESPECTO DE LA TITULARIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Se alega que la Resolución que aquí se impugna, ha sido notificada vía telemática, a través del portal de ese Ayuntamiento, a la **AGRUPACION DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO RESIDENCIAL "ALCAZABA BEACH"**. Esta AGRUPACION, se integró entonces, por tres fincas, uno de ellas es la primera de las comunidades de propietarios que integra las Fases I, II y III, formado por los bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49 del conjunto edificatorio, las otras dos fases constituían sus propias comunidades derivadas de sus respectivas divisiones horizontales.

Al mismo tiempo es de destacar que en la escritura de constitución de la Agrupación, se hacía constar cuáles serían los elementos comunes del conjunto, y cuáles los privativos de cada uno de las Comunidades que la integraban.

Por tanto, las incidencias que se tratan en el expediente sobre el que venimos vertiendo nuestras alegaciones, sólo afectan a los bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49, estando todos ellos integrados en la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III, por lo que, tratándose de un elemento privativo de dicha comunidad, el expediente no puede seguirse contra esta Agrupación, sino, en todo caso, con aquella.

RESPUESTA:

Este Ayuntamiento notificó la preceptiva resolución municipal dirigida a la **"AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH"** por entender que es única y no tener conocimiento de las Divisiones Horizontales practicadas al efecto de sus competencias. No obstante, aclarada la titularidad de las edificaciones objeto del presente Informe, se ACEPTA esta primera Alegación y consecuentemente se deberá Notificar la resolución municipal a la C.P. Fase I,II y III



del complejo residencial “Alcazaba Beach” dejando sin efecto la resolución dirigida a la “Agrupación de comunidades de Propietarios del citado complejo residencial”, por entender que existe un error en la identificación del supuesto sujeto infractor.-

Por lo tanto, se acepta esta Primera Alegación

SEGUNDA: SUBSIDIARIAMENTE, RESPECTO DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDEN DE EJECUCION.-

Teniendo en cuenta la Alegación primera, se presenta una segunda Alegación, con carácter subsidiario, donde manifiesta la improcedencia del inicio del procedimiento de la orden de ejecución, tanto en cuanto a su forma como a su fondo, en base a lo siguiente:

En este sentido, se requiere a las “comunidades afectadas”, a eliminar unas instalaciones existentes de salvaescaleras por incumplimiento de la Normativa vigente descritas en el informe.

La intervención de los Ayuntamientos en materias de policía urbana exigiendo al administrado el mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación que le pertenezca, ha de ser como todo acto de intervención administrativa, **congruente con los motivos y fines que lo justifiquen** concretando el alcance del **mandato** que debe ser **adecuado y proporcional al fin que persigue** especificándose en el acuerdo administrativo que impone la orden de ejecución de tales obras, cuales hayan de ser las mismas con la descripción más detallada posible para el mejor cumplimiento por parte del obligado.

Al mismo tiempo, se exige un “ajuste” a la normativa del Real Decreto Legislativo 1/2013, y de la Ley 8/2013, **“que la trata transversalmente”, sin identificar concretamente cuáles serían dichas obras de adaptación.**

Igualmente, la resolución adolece de una **falta de concreción en cuanto a la cuantificación de las obras** que supuestamente se habrían de acometer y se entiende que se excede de cualquier deber de conservación y mantenimiento que correspondería a cualquier Comunidad de Propietarios en atribución de las facultades del Texto Refundido de la Ley de Suelo y la normativa autonómica que se refiere a esta materia.

RESPUESTA:

El informe técnico emitido viene a recoger, en sus conclusiones, la eliminación de las instalaciones existentes de salvaescaleras por incumplimiento de la Normativa vigente, tales como:

- Normativa antiincendios NBE CPI 81, la NBE CPI 91, La NBE CPI 96Código Técnico de la Edificación CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad establecido en el RD.173/2010.-



- Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes (DA DB-SUA/2) Documento de apoyo al Documento básico (DB-SUA) seguridad de utilización y accesibilidad CTE. Editado por el Ministerio de Fomento.
- RD. Legislativo 1/2013 Normativa actual de accesibilidad.
- Ley 8/2013 Definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes de diciembre de 2017.-
- La norma UNE –EN-81-40 que regula la instalación y uso de los salvaescaleras o plataformas elevadoras inclinadas y Ascensores o Plataformas elevadoras.

Motivos y justificación suficiente para resolver lo concretado en el alcance de la resolución municipal por ser adecuado y proporcional al fin que persigue, que no es otro que el de hacer cumplir la Normativa al efecto y velar por la seguridad y accesibilidad en edificios existentes.

En lo relativo a poder identificar, concretamente, cuáles serían dichas obras de adaptación y estimar el coste de las mismas, el Informe emitido no entra en detallar las obras de adaptación. Por entender que esto correspondería a la Comunidad de Propietarios en cuestión según la atribución de las facultades del Texto Refundido de la Ley de Suelo y la normativa autonómica que se refiere a esta materia. No obstante, se ha de aclarar que el objeto del Informe, entre otros, es dar a conocer una realidad actual de la falta de seguridad y accesibilidad que generan la instalación y uso de las plataformas elevadoras inclinadas existentes en dichos edificios. Así como que se obliguen a realizar los ajustes razonables y necesarios de accesibilidad en edificios existentes antes de diciembre de 2017, tal y como lo establece la Ley 8/2013.-

Es cierto que en el informe precedente se cita, como posible solución, la instalación de ascensores en sustitución de las plataformas elevadoras inclinadas, pudiendo considerarse otras alternativas, como pueden ser las **Plataformas elevadoras verticales**. No obstante, se ha de tener en cuenta que no sería esta la única solución a adoptar existiendo alternativas que quedan en la esfera de la voluntad privada y en este caso de la propia comunidad de Propietarios Fase I,II y III de Alcazaba Beach.

Las **Plataformas elevadoras verticales** deben cumplir con los siguientes requisitos.

- .Hueco cerrado, semi-cabina o cabina completa.
- .No se permite espacio libre debajo del habitáculo donde viaja la persona.
- .Debe indicar características, carga máxima, si admite silla y nº de personas.
- .Debe tener instrucciones de uso y esquema de funcionamiento mediante pictogramas.
- .Debe disponer de dispositivo de llamada para asistencia.
- .Medidas basadas en la norma de referencia **UNE EN 81-41**

Por lo tanto No se admite esta segunda Alegación.



TERCERA.- SUBSIDIARIAMENTE, RESPECTO DEL EXCESO DEL CONTENIDO DE LA ORDEN DE EJECUCION.-

Teniendo en cuenta la Alegación primera, se presenta una tercera Alegación, con carácter subsidiario, donde manifiesta que la Resolución que aquí se combate, se excede de las facultades que se conceden a la Administración para exigir a los administrados el cumplimiento de unas directrices de conservación y mantenimiento de la edificación.

Igualmente se manifiesta que el expediente 210/11 de Disciplina urbanística sobre instalación de Salvaescaleras en los bloques 15,32 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach, con fecha 6 de Mayo de 2014, se informa: ***“se cumplen la totalidad de las exigencias que se establece en la normativa vigente, para la legalización de los salvaescaleras”***. Ello supone que esa Administración no puede ir en contra de sus propios actos, si no es mediante una revisión de los mismos.

En la misma Alegación Tercera, el interesado manifiesta que las edificaciones cumplen la NBE CPI 81 y NBE-CPI 82 por ser anteriores al proyecto por el que se obtuvo licencia de obras. El resto de normas técnicas que se pretenden aplicar no son de obligado cumplimiento (NBE CPI 91, NBE CPI 96, o CTE DBSI).

RESPUESTA:

Es cierta la existencia de un Informe Técnico redactado en base al Expte. 210/2011 de Disciplina Urbanística sobre instalación de Salvaescaleras en los bloques 15,32 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach, con fecha 4 de Abril de 2014, informándose: ***“se cumplen la totalidad de las exigencias que se establece en la normativa vigente, para la legalización de los salvaescaleras”***, todo ello en base exclusivamente del Cumplimiento de la Norma UNE 81-40/2009, sin haber tenido en cuenta el resto de Normativas de aplicación.

La referida Norma nos dice:

- .Todo el recorrido realizado por el dispositivo debe ser visible desde los mandos.
- .Debe incluir señal acústica y luminosa que se activen antes de empezar el movimiento, fundamentalmente en lugares de gran afluencia de público.
- .Debe indicar características, carga máxima, instrucciones de uso y esquema de funcionamiento mediante pictogramas.
- .Debe disponer de llave y asiento, si se va a utilizar por persona sentada.
- .Aparcada no debe reducir la anchura mínima de escalera para una evacuación segura (mín. 80cms.).
- .Medidas basadas en la norma **de referencia** **UNE EN 81-40**



.Cuando se pongan los medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación.

.Estos dispositivos no se pueden utilizar para la evacuación del edificio.

.Permite su instalación si en uso no impide la utilización segura de la escalera a personas a pie. Se considera uso seguro si desplegada deja 60 cm de paso por la escalera y admite su ocupación completa en los siguientes supuestos:

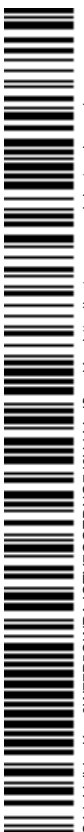
- **La circulación de personas es reducida.** (variable subjetiva)
- **Si hay recorrido alternativo.** (en nuestro caso es el único recorrido)
- **Si el tramo no es muy prolongado.** (variable subjetiva, tiene que salvar 3 plantas de edificio y no se permite con este dispositivo más de 1 planta)

.Tal y como se describe en la Norma **UNE EN 81-40** de aplicación para la instalación de Salvaescaleras cabe pensar que la Autorización para su instalación, en el caso que nos ocupa, es que cumpliera con las variables subjetivas ya que INCUMPLE con todas las demás e incluso con estas, tal como quedó justificado en el informe precedente.

En este mismo sentido, se ha podido comprobar que No se ha cumplido con la disposición de medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación, tal y como quedó demostrado en el **Informe redactado por el Oficial de zona del CPB**, sobre la intervención el **28/8/2016** de una dotación del Parque de Bomberos de Estepona, en la misma urbanización, por atrapamiento de una Señora mayor con dificultad de movilidad en una salvaescaleras que impidió la evacuación normal del edificio durante más de 20 minutos. En este mismo informe el Técnico redactor recoge en el punto 5 las siguientes consideraciones técnicas:

- **Incumplimiento grave** del CTE-DB SUA y la **UNE –EN-81-40** que regula la instalación y uso de los salvaescaleras y plataformas elevadoras inclinadas.
- Se ha incumplido con el documento de apoyo al DB-SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad”, apartado 3.3 “Plataformas salvaescaleras”
- **La C.P. no ha dispuesto los medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación a través de la única escalera existente en los edificios.**
- Finalmente concluye literalmente: ***“que las deficiencias relacionadas en este punto 5, aparte de suponer un incumplimiento grave de la Normativa que regula la instalación y uso de los salvaescaleras inclinados, supone un riesgo para los vecinos residentes, ya que dificultan la evacuación del edificio en caso de incendio y retrasaría la intervención de los bomberos o demás servicios de emergencia.”***

Igualmente existe un **Informe Pericial** de fecha 24 de Enero de 2017 Solicitado por el **Juzgado nº 4 de Estepona** motivado por un Procedimiento Judicial



Ordinario (el nº 15/2014) interpuesto por unos comuneros de la misma Comunidad de Propietarios contra la propia C.P. por diferencias de criterios en este asunto. En el Informe Pericial se describe lo siguiente:

“Resulta acreditado que la plataforma, una vez que se despliega, ocupa la práctica totalidad del ancho de la única escalera de evacuación, impidiendo que pueda ser utilizada por otros vecinos y haciendo que dichas escaleras queden inhabilitada en caso de incendio como vía de salida, incumpliendo gravemente la normativa en materia de incendios, al no existir otra salida desde las plantas superiores.”

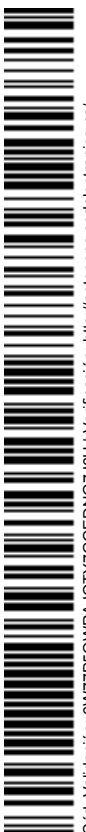
Estos dispositivos se sitúan en los tramos de escalera, por lo que únicamente se deben instalar cuando en su posición de uso no impidan la utilización segura de la escalera por otras personas a pie, cuando en su posición plegada no reduzcan ni la anchura mínima exigible de la escalera ni la de cálculo de los elementos de evacuación (pasillos, escaleras, etc.) y **cuando se pongan los medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación**. Estos dispositivos no se pueden utilizar para la evacuación del edificio.

Para que una plataforma elevadora inclinada no impida en su posición de uso la utilización segura de la escalera por otras personas a pie, se debe dejar un espacio libre de al menos 60 cm cuando ésta se encuentra desplegada. Si esta solución es inviable, se puede admitir que el ancho de la escalera se ocupe completamente durante el uso del dispositivo cuando se de alguna de las siguientes situaciones:

- La circulación de personas en la escalera es reducida, por ejemplo, en un edificio que no tiene más de 8 viviendas. **Se recuerda que estos dispositivos son apropiados para salvar pequeños desniveles no mayores a 1 planta.**
- Que exista la posibilidad de un recorrido alternativo, por ejemplo a través de otra escalera. En este caso se debe señalar la situación del recorrido alternativo.
- El tramo de la escalera a salvar no sea muy prolongado, por ejemplo, cuando no excede de 8 peldaños.

En el caso que nos ocupa, los Salvaescaleras existentes, **No CUMPLEN** con ninguna de las condiciones establecidas en el punto **A.3 del Anejo A** del Documento de apoyo al Documento básico (DB-SUA) seguridad de utilización y accesibilidad CTE. Editado por el Ministerio de Fomento. Dirección General de Arquitectura, vivienda y suelo.

Igualmente, **NO CUMPLE** con lo establecido en la Normativa antiincendios vigente en 1988, se trata de la NBE CPI 81 y 82 a los efectos de dicha Normativa el espacio que dejan los salvaescaleras en funcionamiento (20 cm) conlleva que tenga que considerarse dichas escaleras como inadecuadas a los efectos de evacuación. La instalación de estos salvaescaleras hace que se incumpla la mencionada NBE CPI 81, NBE CPI 82, de obligado cumplimiento y aplicables en la fecha, así como la NBE CPI 91, La NBE CPI 96 y el Código Técnico de la Edificación CTE en materia de



accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad establecido en el RD.173/2010.-

Toda la Normativa descrita en el presente Informe es aplicable y de Obligado cumplimiento al caso que nos ocupa, dado que los elevadores inclinados o salvaescaleras se colocaron a partir del 2014.-

Indistintamente a lo expuesto, los interesados y alegantes presentan copia del Informe redactado por Técnico Municipal bajo el expte. 210/2011 de Disciplina Urbanística y fecha 4/Abril/2014. Dicho informe debería haber formado parte o vincularse con el preceptivo **Expte. Urbanístico** para la Licencia de obras e instalaciones de los citados elevadores inclinados o Salvaescaleras, una vez que se hubiese Solicitado.

Se ha comprobado, que en los archivos de la Delegación de Urbanismo, No existe Solicitud alguna al respecto y por tanto **dichas instalaciones Carecen de la preceptiva Licencia de obras Municipal.**

En base a lo expuesto la ejecución de las obras de instalación de los citados elevadores inclinados o Salvaescaleras colocados en los bloques de edificios nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de nuestra localidad, se encuentran fuera de la legalidad vigente por lo que deberá hacerse cumplir con lo establecido en los Art. 182 y 183 de la L.O.U.A. para su restablecimiento del orden jurídico perturbado y la reposición de la realidad física alterada, teniendo en cuenta que dichas instalaciones, tal y como ha quedado demostrado en los informes redactados perteneciente al este expte. 11543/2018 , no cumplen en su totalidad con las Normativas de aplicación y por tanto se consideran ilegalizables.

Los plazos otorgados para tal cumplimiento se estiman en dos meses a partir de la fecha de la recepción de la resolución.

2.- CONCLUSIONES

Una vez descritos los antecedentes se ha de concluir el presente Informando lo siguiente:

- se ADMITE la primera Alegación **respecto a la titularidad de las edificaciones** y consecuentemente se deberá Notificar la resolución municipal a la C.P. Fase I,II y III del complejo residencial "Alcazaba Beach" dejando sin efecto la resolución dirigida a la "Agrupación de comunidades de Propietarios del citado complejo residencial", por entender que existe un error en la identificación del supuesto sujeto infractor.-
- No se ADMITE la segunda Alegación, **actuando de forma Subsidiaria, respecto de la procedencia de la Orden de ejecución**, si bien se debe aclarar que es cierto que en el informe precedente se cita, como posible solución, la instalación de ascensores en sustitución de las plataformas elevadoras inclinadas, pudiendo considerarse otras alternativas, como pueden ser las **Plataformas elevadoras verticales**. No obstante, se ha de tener en cuenta que no sería esta la única solución a adoptar existiendo alternativas,



que deben cumplir igualmente con la Normativa de aplicación, y que quedan en la esfera de la voluntad privada y en este caso de la propia Comunidad de Propietarios Fase I,II y III de Alcazaba Beach, en los plazos que se han marcado en el informe precedente, una vez notificada la Resolución Municipal.

- No se ADMITE la tercera y última Alegación, **actuando en forma subsidiaria, respecto del exceso de contenido de la Orden de Ejecución**, si bien es cierto que existe un Informe Técnico Municipal en el que se autoriza la instalación de Salvaescaleras en los bloques 15,32 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach, con fecha 6 de Mayo de 2014, informándose: *“se cumplen la totalidad de las exigencias que se establece en la normativa vigente, para la legalización de los salvaescaleras”*, todo ello en base **exclusivamente** del Cumplimiento de la Norma UNE 81-40/2009, sin haber tenido en cuenta el resto de Normativas de aplicación tal y como ha quedado demostrado en los antecedentes del presente. Se ha de hacer costar que el informe técnico de fecha 4/Abril/2014, sólo hace referencia a los bloques 15,32 y 49 mientras que en la actualidad las instalaciones de las plataformas elevadoras inclinadas o salvaescaleras están contempladas en los bloques nº 15,5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach.

En este mismo sentido y en base a lo expuesto, la ejecución de las obras de instalación de los citados elevadores inclinados o Salvaescaleras colocados en los bloques de edificios nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de nuestra localidad, **se encuentran fuera de la legalidad vigente** por lo que deberá hacerse cumplir con lo establecido en los Art. 182 y 183 de la L.O.U.A. para su restablecimiento del orden jurídico perturbado y la reposición de la realidad física alterada, teniendo en cuenta que dichas instalaciones, tal y como ha quedado demostrado en los informes redactados perteneciente al este expte. 11543/2018, no cumplen en su totalidad con las Normativas de aplicación y por tanto se consideran ilegalizables.

Los plazos otorgados para tal cumplimiento se estiman en dos meses a partir de la fecha de la recepción de la resolución. No obstante, deberá redactarse Informe jurídico del Departamento de Disciplina Urbanística.

Lo cual se informa desde el punto de vista técnico y a los efectos oportunos; no obstante, el órgano municipal competente decidirá lo que estime más conveniente para los intereses municipales.

El Técnico Municipal

Jefe del Servicio de Protección Civil
Xavier Witmeur

Documento firmado electrónicamente al margen





AREA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

SERVICIO: JURÍDICO

Expediente: Nº 11543/2018

Asunto: Orden de Ejecución por plataformas elevadoras inclinadas y salvaescaleras instaladas en los bloques n.º 15, 5, 32,41,40,44 y 49 de la URB. ALCAZABA BEACH que incumplen con la Normativa de accesibilidad.

Con relación con el expediente referenciado, emito el siguiente INFORME

Antecedentes

Previo presentación de denuncia, por la Unidad de Inspección Urbanística Municipal se extendió acta sobre inmueble situado en la URB. ALCAZABA BEACH, siendo los hechos inspeccionados los siguientes: *“En los bloques enumerados se ha procedido a la colocación de salvaescaleras, asimismo se observa la instalación de una plataforma desplegable para el transporte de personas, la escalera tiene una dimensiones de 1,20 metros aprox., y cuando se despliega la reseñada plataforma ocupa esta en casi su totalidad, quedando la escalera bloqueada, siendo esta la única salida y entrada a las viviendas (bloques de cuatro pisos) ”.*

A la vista de la anterior, por parte de los Servicios Técnicos Municipales se emitió el correspondiente informe con fecha 07/11/2018, donde, entre otros extremos, viene a concluir la procedencia de: *“...que se eliminen estas instalaciones a la mayor brevedad posible en un plazo no mayor a dos meses. Así mismo, se requiere el ajuste a lo establecido en la normativa de accesibilidad, Real Decreto Legislativo 1/2013 y Ley 8/2013, que definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes del 4 de diciembre de 2017, instalando ascensores.”*

Mediante Decreto de 16 de Enero del 2019, se ordenó la ejecución de los actuaciones requeridas por los servicios técnicos municipales en el plazo de dos meses.

D. ANGEL RAMON MARTINEZ DEL VALLE, en representación como Presidente de la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach, presentó escrito de alegaciones frente a la citada orden de ejecución en fecha de 4 de febrero de 2019.

El escrito de alegaciones ha sido objeto de respuesta por el Ingeniero técnico municipal Don Xavier Witmeur mediante informe de fecha de 2 de Septiembre del 2019, con el siguiente tenor:

“En atención al expediente incoado por el Departamento de Disciplina Urbanística y en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Título VI de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de





Ordenación Urbanística de Andalucía, se solicita **informe sobre las Alegaciones** planteadas por el interesado ante la resolución Municipal **“el procedimiento de orden de ejecución de trabajos/obras de conservación de los inmuebles situados en la URB. ALCAZABA BEACH”**

A tal efecto se redacta el siguiente:

INFORME COMPLEMENTARIO

1.- ANTECEDENTES:

Con fecha 19 de Octubre de 2018 se redacta un primer Informe técnico atendiendo a la solicitud presentada por D^a Carlota Escribano Nicolás, donde viene a denunciar la situación en la que se encuentran las Plataformas inclinadas o salvaescaleras instaladas en los bloques nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de nuestra localidad por entender que se incumple con la Normativa vigente de aplicación en lo referente a la accesibilidad de edificios existentes. Las conclusiones del Informe venían a manifestar lo siguiente:

*“Una vez descritos los antecedentes resulta acreditado que las plataformas elevadoras inclinadas o salvaescaleras instaladas en los Bloques nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de Estepona, **Incumplen con la Normativa de aplicación vigente descritas y detalladas en el presente informe.** Por tales motivos se deberá requerir a las comunidades afectadas para que eliminen estas instalaciones a la mayor brevedad posible en un plazo no mayor a dos meses. Así como se ajusten a lo establecido en **La normativa actual, tanto la propiamente dicha de accesibilidad, Real Decreto Legislativo 1/2013, como la que la trata transversalmente, Ley 8/2013, definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes del 4 de diciembre de 2017”.***

Habiéndose notificado a los interesados la resolución Municipal correspondiente de que iniciaba “el procedimiento de orden de ejecución de trabajos/obras de conservación de los inmuebles situados en la URB. ALCAZABA BEACH bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49, para el mantenimiento de dicho inmueble en adecuadas condiciones de , seguridad.....”

A dicha Notificación de Orden de ejecución, la **Agrupación de Comunidades de Propietarios Alcazaba Beach**. Representada por D^o Angel Ramón Martínez del Valle, presentan las siguientes: **ALEGACIONES**

PRIMERA: RESPECTO DE LA TITULARIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Se alega que la Resolución que aquí se impugna, ha sido notificada vía telemática, a través del portal de ese Ayuntamiento, a la **AGRUPACION DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO RESIDENCIAL “ALCAZABA BEACH”**. Esta AGRUPACION, se integró entonces, por tres fincas, uno de ellas es la primera de las comunidades de propietarios que integra las Fases I, II y III, formado por los bloques





nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49 del conjunto edificatorio, las otras dos fases constituirían sus propias comunidades derivadas de sus respectivas divisiones horizontales.

Al mismo tiempo, es de destacar que en la escritura de constitución de la Agrupación, se hacía constar cuáles serían los elementos comunes del conjunto, y cuáles los privativos de cada uno de las Comunidades que la integraban.

Por tanto, las incidencias que se tratan en el expediente sobre el que venimos vertiendo nuestras alegaciones, sólo afectan a los bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49, estando todos ellos integrados en la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III, por lo que, tratándose de un elemento privativo de dicha comunidad, el expediente no puede seguirse contra esta Agrupación, sino, en todo caso, con aquella.

RESPUESTA:

Este Ayuntamiento notificó la preceptiva resolución municipal dirigida a la **"AGrupación de Comunidades de Propietarios Alcazaba Beach"** por entender que es única y no tener conocimiento de las Divisiones Horizontales practicadas al efecto de sus competencias. No obstante, aclarada la titularidad de las edificaciones objeto del presente informe, se **ACEPTA** esta primera Alegación y consecuentemente se deberá Notificar la resolución municipal a la C.P. Fase I,II y III del complejo residencial "Alcazaba Beach" dejando sin efecto la resolución dirigida a la "Agrupación de comunidades de Propietarios del citado complejo residencial", por entender que existe un error en la identificación del supuesto sujeto infractor.-

Por lo tanto, se acepta esta Primera Alegación

SEGUNDA: SUBSIDIARIAMENTE, RESPECTO DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDEN DE EJECUCION.-

Teniendo en cuenta la Alegación primera, se presenta una segunda Alegación, con carácter subsidiario, donde manifiesta la improcedencia del inicio del procedimiento de la orden de ejecución, tanto en cuanto a su forma como a su fondo, en base a lo siguiente:

En este sentido, se requiere a las "comunidades afectadas", a eliminar unas instalaciones existentes de salvaescaleras por incumplimiento de la Normativa vigente descritas en el informe.

La intervención de los Ayuntamientos en materias de policía urbana exigiendo al administrado el mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación que le pertenezca, ha de ser como todo acto de intervención administrativa, **congruente con los motivos y fines que lo justifiquen** concretando el alcance del **mandato** que debe ser **adecuado y proporcional al fin que persigue** especificándose en el acuerdo administrativo que impone la orden de ejecución de tales obras, cuales hayan de ser las mismas con la descripción más detallada posible para el mejor cumplimiento por parte del obligado.

Al mismo tiempo, se exige un "ajuste" a la normativa del Real Decreto Legislativo





1/2013, y de la Ley 8/2013, **“que la trata transversalmente”**, sin identificar **concretamente cuáles serían dichas obras de adaptación**.

Igualmente, la resolución adolece de una **falta de concreción en cuanto a la cuantificación de las obras** que supuestamente se habrían de acometer y se entiende que se excede de cualquier deber de conservación y mantenimiento que correspondería a cualquier Comunidad de Propietarios en atribución de las facultades del Texto Refundido de la Ley de Suelo y la normativa autonómica que se refiere a esta materia.

RESPUESTA:

El informe técnico emitido viene a recoger, en sus conclusiones, la eliminación de las instalaciones existentes de salvaescaleras por incumplimiento de la Normativa vigente, tales como:

- Normativa antiincendios NBE CPI 81, la NBE CPI 91, La NBE CPI 96 Código Técnico de la Edificación CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad establecido en el RD.173/2010.-
- Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes (DA DB-SUA/2) Documento de apoyo al Documento básico (DB-SUA) seguridad de utilización y accesibilidad CTE. Editado por el Ministerio de Fomento.
- RD. Legislativo 1/2013 Normativa actual de accesibilidad.
- Ley 8/2013 Definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes de diciembre de 2017.-
- La norma UNE –EN-81-40 que regula la instalación y uso de los salvaescaleras o plataformas elevadoras inclinadas y Ascensores o Plataformas elevadoras.

Motivos y justificación suficiente para resolver lo concretado en el alcance de la resolución municipal por ser adecuado y proporcional al fin que persigue, que no es otro que el de hacer cumplir la Normativa al efecto y velar por la seguridad y accesibilidad en edificios existentes.

En lo relativo a poder identificar, concretamente, cuáles serían dichas obras de adaptación y estimar el coste de las mismas, el Informe emitido no entra en detallar las obras de adaptación. Por entender que esto correspondería a la Comunidad de Propietarios en cuestión según la atribución de las facultades del Texto Refundido de la Ley de Suelo y la normativa autonómica que se refiere a esta materia. No obstante, se ha de aclarar que el objeto del Informe, entre otros, es dar a conocer una realidad actual de la falta de seguridad y accesibilidad que generan la instalación y uso de las plataformas elevadoras inclinadas existentes en dichos edificios. Así como que se obliguen a realizar los ajustes razonables y necesarios de accesibilidad en edificios existentes antes de diciembre de 2017, tal y como lo establece la Ley 8/2013.-

Es cierto que en el informe precedente se cita, como posible solución, la instalación de ascensores en sustitución de las plataformas elevadoras inclinadas, pudiendo considerarse otras alternativas, como pueden ser las **Plataformas elevadoras verticales**. No obstante, se ha de tener en cuenta que no sería esta la única solución





a adoptar existiendo alternativas que quedan en la esfera de la voluntad privada y en este caso de la propia comunidad de Propietarios Fase I,II y III de Alcazaba Beach.

Las **Plataformas elevadoras verticales** deben cumplir con los siguientes requisitos:

- .Hueco cerrado, semi-cabina o cabina completa.
- .No se permite espacio libre debajo del habitáculo donde viaja la persona.
- .Debe indicar características, carga máxima, si admite silla y nº de personas.
- .Debe tener instrucciones de uso y esquema de funcionamiento mediante pictogramas.
- .Debe disponer de dispositivo de llamada para asistencia.
- .Medidas basadas en la norma de referencia UNE EN 81-41

Por lo tanto No se admite esta segunda Alegación.

TERCERA.- SUBSIDIARIAMENTE, RESPECTO DEL EXCESO DEL CONTENIDO DE LA ORDEN DE EJECUCION.-

Teniendo en cuenta la Alegación primera, se presenta una tercera Alegación, con carácter subsidiario, donde manifiesta que la Resolución que aquí se combate, se excede de las facultades que se conceden a la Administración para exigir a los administrados el cumplimiento de unas directrices de conservación y mantenimiento de la edificación.

Igualmente se manifiesta que el expediente 210/11 de Disciplina urbanística sobre instalación de Salvaescaleras en los bloques 15,32 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach, con fecha 6 de Mayo de 2014, se informa: **“se cumplen la totalidad de las exigencias que se establece en la normativa vigente, para la legalización de los salvaescaleras”**. Ello supone que esa Administración no puede ir en contra de sus propios actos, si no es mediante una revisión de los mismos.

En la misma Alegación Tercera, el interesado manifiesta que las edificaciones cumplen la NBE CPI 81 y NBE-CPI 82 por ser anteriores al proyecto por el que se obtuvo licencia de obras. El resto de normas técnicas que se pretenden aplicar no son de obligado cumplimiento (NBE CPI 91, NBE CPI 96, o CTE DBSI).

RESPUESTA:

Es cierta la existencia de un Informe Técnico redactado en base al Expte. 210/2011 de Disciplina Urbanística sobre instalación de Salvaescaleras en los bloques 15,32 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach, con fecha 4 de Abril de 2014, informándose: **“se cumplen la totalidad de las exigencias que se establece en la normativa vigente, para la legalización de los salvaescaleras”**, todo ello en base exclusivamente del Cumplimiento de la Norma UNE 81-40/2009, sin haber tenido en cuenta el resto de Normativas de aplicación.





La referida Norma nos dice:

.Todo el recorrido realizado por el dispositivo debe ser visible desde los mandos.

.Debe incluir señal acústica y luminosa que se activen antes de empezar el movimiento, fundamentalmente en lugares de gran afluencia de público.

.Debe indicar características, carga máxima, instrucciones de uso y esquema de funcionamiento mediante pictogramas.

.Debe disponer de llave y asiento, si se va a utilizar por persona sentada.

.Aparcada no debe reducir la anchura mínima de escalera para una evacuación segura (mín. 80cms.).

.Medidas basadas en la norma de referencia UNE EN 81-40

.Cuando se pongan los medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación.

.Estos dispositivos no se pueden utilizar para la evacuación del edificio.

.Permite su instalación si en uso no impide la utilización segura de la escalera a personas a pie. Se considera uso seguro si desplegada deja 60 cm de paso por la escalera y admite su ocupación completa en los siguientes supuestos:

- La circulación de personas es reducida. (variable subjetiva)*
- Si hay recorrido alternativo. (en nuestro caso es el único recorrido)*
- Si el tramo no es muy prolongado. (variable subjetiva, tiene que salvar 3 plantas de edificio y no se permite con este dispositivo más de 1 planta)*

.Tal y como se describe en la Norma UNE EN 81-40 de aplicación para la instalación de Salvaescaleras cabe pensar que la Autorización para su instalación, en el caso que nos ocupa, es que cumpliera con las variables subjetivas ya que INCUMPLE con todas las demás e incluso con estas, tal como quedó justificado en el informe precedente.

*En este mismo sentido, se ha podido comprobar que No se ha cumplido con la disposición de medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación, tal y como quedó demostrado en el **Informe redactado por el Oficial de zona del CPB**, sobre la intervención el **28/8/2016** de una dotación del Parque de Bomberos de Estepona, en la misma urbanización, por atrapamiento de una Señora mayor con dificultad de movilidad en una salvaescaleras que impidió la evacuación normal del edificio durante más de 20 minutos. En este mismo informe el Técnico redactor recoge en el punto 5 las siguientes consideraciones técnicas:*





- **Incumplimiento grave** del CTE-DB SUA y la **UNE –EN-81-40** que regula la instalación y uso de los salvaescaleras y plataformas elevadoras inclinadas.
- Se ha incumplido con el documento de apoyo al DB-SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad”, apartado 3.3 “Plataformas salvaescaleras”
- **La C.P. no ha dispuesto los medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación a través de la única escalera existente en los edificios.**
- Finalmente concluye literalmente: **“que las deficiencias relacionadas en este punto 5, aparte de suponer un incumplimiento grave de la Normativa que regula la instalación y uso de los salvaescaleras inclinados, supone un riesgo para los vecinos residentes, ya que dificultan la evacuación del edificio en caso de incendio y retrasaría la intervención de los bomberos o demás servicios de emergencia.”**

Igualmente existe un **Informe Pericial** de fecha 24 de Enero de 2017 Solicitado por el **Juzgado nº 4 de Estepona** motivado por un Procedimiento Judicial Ordinario (el nº 15/2014) interpuesto por unos comuneros de la misma Comunidad de Propietarios contra la propia C.P. por diferencias de criterios en este asunto. En el Informe Pericial se describe lo siguiente:

“Resulta acreditado que la plataforma, una vez que se despliega, ocupa la práctica totalidad del ancho de la única escalera de evacuación, impidiendo que pueda ser utilizada por otros vecinos y haciendo que dichas escaleras queden inhabilitada en caso de incendio como vía de salida, incumpliendo gravemente la normativa en materia de incendios, al no existir otra salida desde las plantas superiores.”

Estos dispositivos se sitúan en los tramos de escalera, por lo que únicamente se deben instalar cuando en su posición de uso no impidan la utilización segura de la escalera por otras personas a pie, cuando en su posición plegada no reduzcan ni la anchura mínima exigible de la escalera ni la de cálculo de los elementos de evacuación (pasillos, escaleras, etc.) y **cuando se pongan los medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación.** Estos dispositivos no se pueden utilizar para la evacuación del edificio.

Para que una plataforma elevadora inclinada no impida en su posición de uso la utilización segura de la escalera por otras personas a pie, se debe dejar un espacio libre de al menos 60 cm cuando ésta se encuentra desplegada. Si esta solución es inviable, se puede admitir que el ancho de la escalera se ocupe completamente durante el uso del dispositivo cuando se de alguna de las siguientes situaciones:

- La circulación de personas en la escalera es reducida, por ejemplo, en un edificio que no tiene más de 8 viviendas. **Se recuerda que estos dispositivos son apropiados para salvar pequeños desniveles no mayores a 1 planta.**
- Que exista la posibilidad de un recorrido alternativo, por ejemplo a través de otra escalera. En este caso se debe señalar la situación del recorrido alternativo.





- El tramo de la escalera a salvar no sea muy prolongado, por ejemplo, cuando no excede de 8 peldaños.

En el caso que nos ocupa, los Salvaescaleras existentes, **No CUMPLEN** con ninguna de las condiciones establecidas en el punto **A.3 del Anejo A** del Documento de apoyo al Documento básico (DB-SUA) seguridad de utilización y accesibilidad CTE. Editado por el Ministerio de Fomento. Dirección General de Arquitectura, vivienda y suelo.

Igualmente, **NO CUMPLE** con lo establecido en la Normativa antiincendios vigente en 1988, se trata de la NBE CPI 81 y 82 a los efectos de dicha Normativa el espacio que dejan los salvaescaleras en funcionamiento (20 cm) conlleva que tenga que considerarse dichas escaleras como inadecuadas a los efectos de evacuación. La instalación de estos salvaescaleras hace que se incumpla la mencionada NBE CPI 81, NBE CPI 82, de obligado cumplimiento y aplicables en la fecha, así como la NBE CPI 91, La NBE CPI 96 y el Código Técnico de la Edificación CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad establecido en el RD.173/2010.-

Toda la Normativa descrita en el presente Informe es aplicable y de Obligado cumplimiento al caso que nos ocupa, dado que los elevadores inclinados o salvaescaleras se colocaron a partir del 2014.-

Indistintamente a lo expuesto, los interesados y alegantes presentan copia del Informe redactado por Técnico Municipal bajo el expte. 210/2011 de Disciplina Urbanística y fecha 4/Abril/2014. Dicho informe debería haber formado parte o vincularse con el preceptivo **Expte. Urbanístico** para la Licencia de obras e instalaciones de los citados elevadores inclinados o Salvaescaleras, una vez que se hubiese Solicitado.

Se ha comprobado, que en los archivos de la Delegación de Urbanismo, No existe Solicitud alguna al respecto y por tanto **dichas instalaciones Carecen de la preceptiva Licencia de obras Municipal.**

En base a lo expuesto la ejecución de las obras de instalación de los citados elevadores inclinados o Salvaescaleras colocados en los bloques de edificios nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de nuestra localidad, se encuentran fuera de la legalidad vigente por lo que deberá hacerse cumplir con lo establecido en los Art. 182 y 183 de la L.O.U.A. para su restablecimiento del orden jurídico perturbado y la reposición de la realidad física alterada, teniendo en cuenta que dichas instalaciones, tal y como ha quedado demostrado en los informes redactados perteneciente al este expte. 11543/2018, no cumplen en su totalidad con las Normativas de aplicación y por tanto se consideran ilegalizables.

Los plazos otorgados para tal cumplimiento se estiman en dos meses a partir de la fecha de la recepción de la resolución.

2.- CONCLUSIONES





Una vez descritos los antecedentes se ha de concluir el presente Informando lo siguiente:

- se ADMITE la primera Alegación **respecto a la titularidad de las edificaciones** y consecuentemente se deberá Notificar la resolución municipal a la C.P. Fase I,II y III del complejo residencial "Alcazaba Beach" dejando sin efecto la resolución dirigida a la "Agrupación de comunidades de Propietarios del citado complejo residencial", por entender que existe un error en la identificación del supuesto sujeto infractor.-
- No se ADMITE la segunda Alegación, **actuando de forma Subsidiaria, respecto de la procedencia de la Orden de ejecución**, si bien se debe aclarar que es cierto que en el informe precedente se cita, como posible solución, la instalación de ascensores en sustitución de las plataformas elevadoras inclinadas, pudiendo considerarse otras alternativas, como pueden ser las **Plataformas elevadoras verticales**. No obstante, se ha de tener en cuenta que no sería esta la única solución a adoptar existiendo alternativas, que deben cumplir igualmente con la Normativa de aplicación, y que quedan en la esfera de la voluntad privada y en este caso de la propia Comunidad de Propietarios Fase I,II y III de Alcazaba Beach, en los plazos que se han marcado en el informe precedente, una vez notificada la Resolución Municipal.
- No se ADMITE la tercera y última Alegación, **actuando en forma subsidiaria, respecto del exceso de contenido de la Orden de Ejecución**, si bien es cierto que existe un Informe Técnico Municipal en el que se autoriza la instalación de Salvaescaleras en los bloques 15,32 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach, con fecha 6 de Mayo de 2014, informándose: "se cumplen la totalidad de las exigencias que se establece en la normativa vigente, para la legalización de los salvaescaleras", todo ello en base **exclusivamente** del Cumplimiento de la Norma UNE 81-40/2009, sin haber tenido en cuenta el resto de Normativas de aplicación tal y como ha quedado demostrado en los antecedentes del presente. Se ha de hacer costar que el informe técnico de fecha 4/Abril/2014, sólo hace referencia a los bloques 15,32 y 49 mientras que en la actualidad las instalaciones de las plataformas elevadoras inclinadas o salvaescaleras están contempladas en los bloques nº 15,5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach.

En este mismo sentido y en base a lo expuesto, la ejecución de las obras de instalación de los citados elevadores inclinados o Salvaescaleras colocados en los bloques de edificios nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de nuestra localidad, **se encuentran fuera de la legalidad vigente** por lo que deberá hacerse cumplir con lo establecido en los Art. 182 y 183 de la L.O.U.A. para su restablecimiento del orden jurídico perturbado y la reposición de la realidad física alterada, teniendo en cuenta que dichas instalaciones, tal y como ha quedado demostrado en los informes redactados perteneciente al este expte. 11543/2018, no cumplen en su totalidad con las Normativas de aplicación y por tanto se consideran ilegalizables.





Los plazos otorgado para tal cumplimiento se estiman en dos meses a partir de la fecha de la recepción de la resolución. No obstante, deberá redactarse Informe jurídico del Departamento de Disciplina Urbanística. “

Compartimos el contenido del informe realizado por el ingeniero técnico municipal al considerar procedente la estimación de la ALEGACIÓN PRIMERA por entender que existe un error en la identificación del sujeto infractor, por cuanto la notificación de la resolución municipal debe ir dirigida a la C.P. Fase I,II y III del complejo residencial “Alcazaba Beach” y no a la Agrupación de la Comunidad de Propietarios del citado complejo residencial.

Ello, a la vista de la escritura de constitución de la Agrupación aportada por el Sr. Martinez del Valle, donde consta cuáles son los elementos comunes del conjunto, y cuáles los privativos de cada uno de las Comunidades que la integran.

Efectivamente y como se viene a alegar, en el artículo 13 de los Estatutos se señalan cuáles son los elementos comunes del conjunto edificatorio, distinguiéndolos de aquellos que se mantienen como privativos de cada una de las comunidades que integran la Agrupación.

En los estatutos se indica, además, que la Agrupación tan solo tiene poder de disposición sobre los elementos que identifica como “comunes”, por oposición a los que define como “individuales e independientes” de cada una de las comunidades.

Por parte de los servicios técnicos de ese Ayuntamiento se ha comprobado que las incidencias sólo afectan a los bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49, estando todos ellos integrados en la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III y que se tratan de elementos privativos de dichas comunidades, por lo que procedería archivar las actuaciones contra LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH y dictar nueva orden de ejecución concediendo el plazo de dos meses previsto por los servicios técnicos municipales para la ejecución de los trabajos, contra las Fases I, II y III de la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach.

Asi mismo, consideramos procedente la desestimación de las ALEGACIONES SEGUNDA Y TERCERA, en los términos del informe técnico municipal epigrafiado.

En virtud de lo expuesto, procedería:

-Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH, en lo que se refiere a la existencia de error en la identificación del sujeto infractor, dejando sin efecto el decreto de fecha de 16 de Enero de 2019 y notificando el inicio del procedimiento de orden de ejecución a los presidentes de las Comunida de Propietarios de las Fase I, II y III del complejo residencial “Alcazaba Beach”, concediendo el plazo de dos meses establecido por los servicios técnicos municipales, desestimando el resto de las alegaciones presentadas.





**Ayuntamiento
de Estepona**

Documento firmado electrónicamente al margen



Cód. Validación: 3TD6A3HLPYKSNENXEJ99FZCE9 | Verificación: <http://estepona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 11

Ayuntamiento de Estepona

Calle del Puerto, 2, Estepona. 29680 (Málaga). Tfno. 952809000. Fax: 952790254



AREA: DISCIPLINA URBANÍSTICA

SERVICIO: JURÍDICO

Expediente: Nº 11543/2018

Asunto: Orden de Ejecución por plataformas elevadoras inclinadas y salvaescaleras instaladas en los bloques n.º 15, 5, 32,41,40,44 y 49 de la URB. ALCAZABA BEACH que incumplen con la Normativa de accesibilidad.

Con relación con el expediente referenciado, emito el siguiente INFORME

Antecedentes

Previo presentación de denuncia, por la Unidad de Inspección Urbanística Municipal se extendió acta sobre inmueble situado en la URB. ALCAZABA BEACH, siendo los hechos inspeccionados los siguientes: *"En los bloques enumerados se ha procedido a la colocación de salvaescaleras, asimismo se observa la instalación de una plataforma desplegable para el transporte de personas, la escalera tiene una dimensiones de 1,20 metros aprox., y cuando se despliega la reseñada plataforma ocupa esta en casi su totalidad, quedando la escalera bloqueada, siendo esta la única salida y entrada a las viviendas (bloques de cuatro pisos) "*.

A la vista de la anterior, por parte de los Servicios Técnicos Municipales se emitió el correspondiente informe con fecha 07/11/2018, donde, entre otros extremos, viene a concluir la procedencia de: *"...que se eliminen estas instalaciones a la mayor brevedad posible en un plazo no mayor a dos meses. Así mismo, se requiere el ajuste a lo establecido en la normativa de accesibilidad, Real Decreto Legislativo 1/2013 y Ley 8/2013, que definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes del 4 de diciembre de 2017, instalando ascensores."*

Mediante Decreto de 16 de Enero del 2019, se ordenó la ejecución de los actuaciones requeridas por los servicios técnicos municipales en el plazo de dos meses.

D. ANGEL RAMON MARTINEZ DEL VALLE, en representación como Presidente de la Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach, presentó escrito de alegaciones frente a la citada orden de ejecución en fecha de 4 de febrero de 2019.

El escrito de alegaciones ha sido objeto de respuesta por el Ingeniero técnico municipal Don Xavier Witmeur mediante informe de fecha de 2 de Septiembre del 2019, con el siguiente tenor:

"En atención al expediente incoado por el Departamento de Disciplina Urbanística y en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Título VI de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de





Ordenación Urbanística de Andalucía, se solicita **informe sobre las Alegaciones** planteadas por el interesado ante la resolución Municipal **“el procedimiento de orden de ejecución de trabajos/obras de conservación de los inmuebles situados en la URB. ALCAZABA BEACH”**

A tal efecto se redacta el siguiente:

INFORME COMPLEMENTARIO

1.- ANTECEDENTES:

Con fecha 19 de Octubre de 2018 se redacta un primer Informe técnico atendiendo a la solicitud presentada por D^a Carlota Escribano Nicolás, donde viene a denunciar la situación en la que se encuentran las Plataformas inclinadas o salvaescaleras instaladas en los bloques nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de nuestra localidad por entender que se incumple con la Normativa vigente de aplicación en lo referente a la accesibilidad de edificios existentes. Las conclusiones del Informe venían a manifestar lo siguiente:

*“Una vez descritos los antecedentes resulta acreditado que las plataformas elevadoras inclinadas o salvaescaleras instaladas en los Bloques nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de Estepona, **Incumplen con la Normativa de aplicación vigente descritas y detalladas en el presente informe.** Por tales motivos se deberá requerir a las comunidades afectadas para que eliminen estas instalaciones a la mayor brevedad posible en un plazo no mayor a dos meses. Así como se ajusten a lo establecido en **La normativa actual, tanto la propiamente dicha de accesibilidad, Real Decreto Legislativo 1/2013, como la que la trata transversalmente, Ley 8/2013, definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes del 4 de diciembre de 2017”.***

Habiéndose notificado a los interesados la resolución Municipal correspondiente de que iniciaba “el procedimiento de orden de ejecución de trabajos/obras de conservación de los inmuebles situados en la URB. ALCAZABA BEACH bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49, para el mantenimiento de dicho inmueble en adecuadas condiciones de , seguridad.....”

A dicha Notificación de Orden de ejecución, la **Agrupación de Comunidades de Propietarios Alcazaba Beach**. Representada por D^o Angel Ramón Martínez del Valle, presentan las siguientes: **ALEGACIONES**

PRIMERA: RESPECTO DE LA TITULARIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Se alega que la Resolución que aquí se impugna, ha sido notificada vía telemática, a través del portal de ese Ayuntamiento, a la **AGRUPACION DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO RESIDENCIAL “ALCAZABA BEACH”**. Esta AGRUPACION, se integró entonces, por tres fincas, uno de ellas es la primera de las comunidades de propietarios que integra las Fases I, II y III, formado por los bloques





nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49 del conjunto edificatorio, las otras dos fases constituirían sus propias comunidades derivadas de sus respectivas divisiones horizontales.

Al mismo tiempo, es de destacar que en la escritura de constitución de la Agrupación, se hacía constar cuáles serían los elementos comunes del conjunto, y cuáles los privativos de cada uno de las Comunidades que la integraban.

Por tanto, las incidencias que se tratan en el expediente sobre el que venimos vertiendo nuestras alegaciones, sólo afectan a los bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49, estando todos ellos integrados en la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III, por lo que, tratándose de un elemento privativo de dicha comunidad, el expediente no puede seguirse contra esta Agrupación, sino, en todo caso, con aquella.

RESPUESTA:

Este Ayuntamiento notificó la preceptiva resolución municipal dirigida a la **"AGrupación de Comunidades de Propietarios Alcazaba Beach"** por entender que es única y no tener conocimiento de las Divisiones Horizontales practicadas al efecto de sus competencias. No obstante, aclarada la titularidad de las edificaciones objeto del presente informe, se **ACEPTA** esta primera Alegación y consecuentemente se deberá Notificar la resolución municipal a la C.P. Fase I,II y III del complejo residencial "Alcazaba Beach" dejando sin efecto la resolución dirigida a la "Agrupación de comunidades de Propietarios del citado complejo residencial", por entender que existe un error en la identificación del supuesto sujeto infractor.-

Por lo tanto, se acepta esta Primera Alegación

SEGUNDA: SUBSIDIARIAMENTE, RESPECTO DE LA PROCEDENCIA DE LA ORDEN DE EJECUCION.-

Teniendo en cuenta la Alegación primera, se presenta una segunda Alegación, con carácter subsidiario, donde manifiesta la improcedencia del inicio del procedimiento de la orden de ejecución, tanto en cuanto a su forma como a su fondo, en base a lo siguiente:

En este sentido, se requiere a las "comunidades afectadas", a eliminar unas instalaciones existentes de salvaescaleras por incumplimiento de la Normativa vigente descritas en el informe.

La intervención de los Ayuntamientos en materias de policía urbana exigiendo al administrado el mantenimiento en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación que le pertenezca, ha de ser como todo acto de intervención administrativa, **congruente con los motivos y fines que lo justifiquen** concretando el alcance del **mandato** que debe ser **adecuado y proporcional al fin que persigue** especificándose en el acuerdo administrativo que impone la orden de ejecución de tales obras, cuales hayan de ser las mismas con la descripción más detallada posible para el mejor cumplimiento por parte del obligado.

Al mismo tiempo, se exige un "ajuste" a la normativa del Real Decreto Legislativo





1/2013, y de la Ley 8/2013, **“que la trata transversalmente”**, sin identificar **concretamente cuáles serían dichas obras de adaptación**.

Igualmente, la resolución adolece de una **falta de concreción en cuanto a la cuantificación de las obras** que supuestamente se habrían de acometer y se entiende que se excede de cualquier deber de conservación y mantenimiento que correspondería a cualquier Comunidad de Propietarios en atribución de las facultades del Texto Refundido de la Ley de Suelo y la normativa autonómica que se refiere a esta materia.

RESPUESTA:

El informe técnico emitido viene a recoger, en sus conclusiones, la eliminación de las instalaciones existentes de salvaescaleras por incumplimiento de la Normativa vigente, tales como:

- Normativa antiincendios NBE CPI 81, la NBE CPI 91, La NBE CPI 96 Código Técnico de la Edificación CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad establecido en el RD.173/2010.-
- Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes (DA DB-SUA/2) Documento de apoyo al Documento básico (DB-SUA) seguridad de utilización y accesibilidad CTE. Editado por el Ministerio de Fomento.
- RD. Legislativo 1/2013 Normativa actual de accesibilidad.
- Ley 8/2013 Definen y obligan a realizar ajustes razonables de accesibilidad en edificios existentes antes de diciembre de 2017.-
- La norma UNE –EN-81-40 que regula la instalación y uso de los salvaescaleras o plataformas elevadoras inclinadas y Ascensores o Plataformas elevadoras.

Motivos y justificación suficiente para resolver lo concretado en el alcance de la resolución municipal por ser adecuado y proporcional al fin que persigue, que no es otro que el de hacer cumplir la Normativa al efecto y velar por la seguridad y accesibilidad en edificios existentes.

En lo relativo a poder identificar, concretamente, cuáles serían dichas obras de adaptación y estimar el coste de las mismas, el Informe emitido no entra en detallar las obras de adaptación. Por entender que esto correspondería a la Comunidad de Propietarios en cuestión según la atribución de las facultades del Texto Refundido de la Ley de Suelo y la normativa autonómica que se refiere a esta materia. No obstante, se ha de aclarar que el objeto del Informe, entre otros, es dar a conocer una realidad actual de la falta de seguridad y accesibilidad que generan la instalación y uso de las plataformas elevadoras inclinadas existentes en dichos edificios. Así como que se obliguen a realizar los ajustes razonables y necesarios de accesibilidad en edificios existentes antes de diciembre de 2017, tal y como lo establece la Ley 8/2013.-

Es cierto que en el informe precedente se cita, como posible solución, la instalación de ascensores en sustitución de las plataformas elevadoras inclinadas, pudiendo considerarse otras alternativas, como pueden ser las **Plataformas elevadoras verticales**. No obstante, se ha de tener en cuenta que no sería esta la única solución





a adoptar existiendo alternativas que quedan en la esfera de la voluntad privada y en este caso de la propia comunidad de Propietarios Fase I,II y III de Alcazaba Beach.

Las **Plataformas elevadoras verticales** deben cumplir con los siguientes requisitos:

- .Hueco cerrado, semi-cabina o cabina completa.
- .No se permite espacio libre debajo del habitáculo donde viaja la persona.
- .Debe indicar características, carga máxima, si admite silla y nº de personas.
- .Debe tener instrucciones de uso y esquema de funcionamiento mediante pictogramas.
- .Debe disponer de dispositivo de llamada para asistencia.
- .Medidas basadas en la norma de referencia UNE EN 81-41

Por lo tanto No se admite esta segunda Alegación.

TERCERA.- SUBSIDIARIAMENTE, RESPECTO DEL EXCESO DEL CONTENIDO DE LA ORDEN DE EJECUCION.-

Teniendo en cuenta la Alegación primera, se presenta una tercera Alegación, con carácter subsidiario, donde manifiesta que la Resolución que aquí se combate, se excede de las facultades que se conceden a la Administración para exigir a los administrados el cumplimiento de unas directrices de conservación y mantenimiento de la edificación.

Igualmente se manifiesta que el expediente 210/11 de Disciplina urbanística sobre instalación de Salvaescaleras en los bloques 15,32 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach, con fecha 6 de Mayo de 2014, se informa: **“se cumplen la totalidad de las exigencias que se establece en la normativa vigente, para la legalización de los salvaescaleras”**. Ello supone que esa Administración no puede ir en contra de sus propios actos, si no es mediante una revisión de los mismos.

En la misma Alegación Tercera, el interesado manifiesta que las edificaciones cumplen la NBE CPI 81 y NBE-CPI 82 por ser anteriores al proyecto por el que se obtuvo licencia de obras. El resto de normas técnicas que se pretenden aplicar no son de obligado cumplimiento (NBE CPI 91, NBE CPI 96, o CTE DBSI).

RESPUESTA:

Es cierta la existencia de un Informe Técnico redactado en base al Expte. 210/2011 de Disciplina Urbanística sobre instalación de Salvaescaleras en los bloques 15,32 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach, con fecha 4 de Abril de 2014, informándose: **“se cumplen la totalidad de las exigencias que se establece en la normativa vigente, para la legalización de los salvaescaleras”**, todo ello en base exclusivamente del Cumplimiento de la Norma UNE 81-40/2009, sin haber tenido en cuenta el resto de Normativas de aplicación.





La referida Norma nos dice:

.Todo el recorrido realizado por el dispositivo debe ser visible desde los mandos.

.Debe incluir señal acústica y luminosa que se activen antes de empezar el movimiento, fundamentalmente en lugares de gran afluencia de público.

.Debe indicar características, carga máxima, instrucciones de uso y esquema de funcionamiento mediante pictogramas.

.Debe disponer de llave y asiento, si se va a utilizar por persona sentada.

.Aparcada no debe reducir la anchura mínima de escalera para una evacuación segura (mín. 80cms.).

.Medidas basadas en la norma de referencia UNE EN 81-40

.Cuando se pongan los medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación.

.Estos dispositivos no se pueden utilizar para la evacuación del edificio.

.Permite su instalación si en uso no impide la utilización segura de la escalera a personas a pie. Se considera uso seguro si desplegada deja 60 cm de paso por la escalera y admite su ocupación completa en los siguientes supuestos:

- La circulación de personas es reducida. (variable subjetiva)*
- Si hay recorrido alternativo. (en nuestro caso es el único recorrido)*
- Si el tramo no es muy prolongado. (variable subjetiva, tiene que salvar 3 plantas de edificio y no se permite con este dispositivo más de 1 planta)*

.Tal y como se describe en la Norma UNE EN 81-40 de aplicación para la instalación de Salvaescaleras cabe pensar que la Autorización para su instalación, en el caso que nos ocupa, es que cumpliera con las variables subjetivas ya que INCUMPLE con todas las demás e incluso con estas, tal como quedó justificado en el informe precedente.

*En este mismo sentido, se ha podido comprobar que No se ha cumplido con la disposición de medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación, tal y como quedó demostrado en el **Informe redactado por el Oficial de zona del CPB**, sobre la intervención el **28/8/2016** de una dotación del Parque de Bomberos de Estepona, en la misma urbanización, por atrapamiento de una Señora mayor con dificultad de movilidad en una salvaescaleras que impidió la evacuación normal del edificio durante más de 20 minutos. En este mismo informe el Técnico redactor recoge en el punto 5 las siguientes consideraciones técnicas:*





- **Incumplimiento grave** del CTE-DB SUA y la **UNE –EN-81-40** que regula la instalación y uso de los salvaescaleras y plataformas elevadoras inclinadas.
- Se ha incumplido con el documento de apoyo al DB-SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad”, apartado 3.3 “Plataformas salvaescaleras”
- **La C.P. no ha dispuesto los medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación a través de la única escalera existente en los edificios.**
- Finalmente concluye literalmente: **“que las deficiencias relacionadas en este punto 5, aparte de suponer un incumplimiento grave de la Normativa que regula la instalación y uso de los salvaescaleras inclinados, supone un riesgo para los vecinos residentes, ya que dificultan la evacuación del edificio en caso de incendio y retrasaría la intervención de los bomberos o demás servicios de emergencia.”**

Igualmente existe un **Informe Pericial** de fecha 24 de Enero de 2017 Solicitado por el **Juzgado nº 4 de Estepona** motivado por un Procedimiento Judicial Ordinario (el nº 15/2014) interpuesto por unos comuneros de la misma Comunidad de Propietarios contra la propia C.P. por diferencias de criterios en este asunto. En el Informe Pericial se describe lo siguiente:

“Resulta acreditado que la plataforma, una vez que se despliega, ocupa la práctica totalidad del ancho de la única escalera de evacuación, impidiendo que pueda ser utilizada por otros vecinos y haciendo que dichas escaleras queden inhabilitada en caso de incendio como vía de salida, incumpliendo gravemente la normativa en materia de incendios, al no existir otra salida desde las plantas superiores.”

Estos dispositivos se sitúan en los tramos de escalera, por lo que únicamente se deben instalar cuando en su posición de uso no impidan la utilización segura de la escalera por otras personas a pie, cuando en su posición plegada no reduzcan ni la anchura mínima exigible de la escalera ni la de cálculo de los elementos de evacuación (pasillos, escaleras, etc.) y **cuando se pongan los medios humanos o técnicos para asegurar que en caso de emergencia no se entorpezca la evacuación.** Estos dispositivos no se pueden utilizar para la evacuación del edificio.

Para que una plataforma elevadora inclinada no impida en su posición de uso la utilización segura de la escalera por otras personas a pie, se debe dejar un espacio libre de al menos 60 cm cuando ésta se encuentra desplegada. Si esta solución es inviable, se puede admitir que el ancho de la escalera se ocupe completamente durante el uso del dispositivo cuando se de alguna de las siguientes situaciones:

- La circulación de personas en la escalera es reducida, por ejemplo, en un edificio que no tiene más de 8 viviendas. **Se recuerda que estos dispositivos son apropiados para salvar pequeños desniveles no mayores a 1 planta.**
- Que exista la posibilidad de un recorrido alternativo, por ejemplo a través de otra escalera. En este caso se debe señalar la situación del recorrido alternativo.





- El tramo de la escalera a salvar no sea muy prolongado, por ejemplo, cuando no excede de 8 peldaños.

En el caso que nos ocupa, los Salvaescaleras existentes, **No CUMPLEN** con ninguna de las condiciones establecidas en el punto **A.3 del Anejo A** del Documento de apoyo al Documento básico (DB-SUA) seguridad de utilización y accesibilidad CTE. Editado por el Ministerio de Fomento. Dirección General de Arquitectura, vivienda y suelo.

Igualmente, **NO CUMPLE** con lo establecido en la Normativa antiincendios vigente en 1988, se trata de la NBE CPI 81 y 82 a los efectos de dicha Normativa el espacio que dejan los salvaescaleras en funcionamiento (20 cm) conlleva que tenga que considerarse dichas escaleras como inadecuadas a los efectos de evacuación. La instalación de estos salvaescaleras hace que se incumpla la mencionada NBE CPI 81, NBE CPI 82, de obligado cumplimiento y aplicables en la fecha, así como la NBE CPI 91, La NBE CPI 96 y el Código Técnico de la Edificación CTE en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad establecido en el RD.173/2010.-

Toda la Normativa descrita en el presente Informe es aplicable y de Obligado cumplimiento al caso que nos ocupa, dado que los elevadores inclinados o salvaescaleras se colocaron a partir del 2014.-

Indistintamente a lo expuesto, los interesados y alegantes presentan copia del Informe redactado por Técnico Municipal bajo el expte. 210/2011 de Disciplina Urbanística y fecha 4/Abril/2014. Dicho informe debería haber formado parte o vincularse con el preceptivo **Expte. Urbanístico** para la Licencia de obras e instalaciones de los citados elevadores inclinados o Salvaescaleras, una vez que se hubiese Solicitado.

Se ha comprobado, que en los archivos de la Delegación de Urbanismo, No existe Solicitud alguna al respecto y por tanto **dichas instalaciones Carecen de la preceptiva Licencia de obras Municipal.**

En base a lo expuesto la ejecución de las obras de instalación de los citados elevadores inclinados o Salvaescaleras colocados en los bloques de edificios nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de nuestra localidad, se encuentran fuera de la legalidad vigente por lo que deberá hacerse cumplir con lo establecido en los Art. 182 y 183 de la L.O.U.A. para su restablecimiento del orden jurídico perturbado y la reposición de la realidad física alterada, teniendo en cuenta que dichas instalaciones, tal y como ha quedado demostrado en los informes redactados perteneciente al este expte. 11543/2018, no cumplen en su totalidad con las Normativas de aplicación y por tanto se consideran ilegalizables.

Los plazos otorgados para tal cumplimiento se estiman en dos meses a partir de la fecha de la recepción de la resolución.

2.- CONCLUSIONES





Una vez descritos los antecedentes se ha de concluir el presente Informando lo siguiente:

- se ADMITE la primera Alegación **respecto a la titularidad de las edificaciones** y consecuentemente se deberá Notificar la resolución municipal a la C.P. Fase I,II y III del complejo residencial "Alcazaba Beach" dejando sin efecto la resolución dirigida a la "Agrupación de comunidades de Propietarios del citado complejo residencial", por entender que existe un error en la identificación del supuesto sujeto infractor.-
- No se ADMITE la segunda Alegación, **actuando de forma Subsidiaria, respecto de la procedencia de la Orden de ejecución**, si bien se debe aclarar que es cierto que en el informe precedente se cita, como posible solución, la instalación de ascensores en sustitución de las plataformas elevadoras inclinadas, pudiendo considerarse otras alternativas, como pueden ser las **Plataformas elevadoras verticales**. No obstante, se ha de tener en cuenta que no sería esta la única solución a adoptar existiendo alternativas, que deben cumplir igualmente con la Normativa de aplicación, y que quedan en la esfera de la voluntad privada y en este caso de la propia Comunidad de Propietarios Fase I,II y III de Alcazaba Beach, en los plazos que se han marcado en el informe precedente, una vez notificada la Resolución Municipal.
- No se ADMITE la tercera y última Alegación, **actuando en forma subsidiaria, respecto del exceso de contenido de la Orden de Ejecución**, si bien es cierto que existe un Informe Técnico Municipal en el que se autoriza la instalación de Salvaescaleras en los bloques 15,32 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach, con fecha 6 de Mayo de 2014, informándose: "se cumplen la totalidad de las exigencias que se establece en la normativa vigente, para la legalización de los salvaescaleras", todo ello en base **exclusivamente** del Cumplimiento de la Norma UNE 81-40/2009, sin haber tenido en cuenta el resto de Normativas de aplicación tal y como ha quedado demostrado en los antecedentes del presente. Se ha de hacer costar que el informe técnico de fecha 4/Abril/2014, sólo hace referencia a los bloques 15,32 y 49 mientras que en la actualidad las instalaciones de las plataformas elevadoras inclinadas o salvaescaleras están contempladas en los bloques nº 15,5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach.

En este mismo sentido y en base a lo expuesto, la ejecución de las obras de instalación de los citados elevadores inclinados o Salvaescaleras colocados en los bloques de edificios nº 15, 5,32,41,40,44 y 49 de la Urb. Alcazaba Beach de nuestra localidad, **se encuentran fuera de la legalidad vigente** por lo que deberá hacerse cumplir con lo establecido en los Art. 182 y 183 de la L.O.U.A. para su restablecimiento del orden jurídico perturbado y la reposición de la realidad física alterada, teniendo en cuenta que dichas instalaciones, tal y como ha quedado demostrado en los informes redactados perteneciente al este expte. 11543/2018, no cumplen en su totalidad con las Normativas de aplicación y por tanto se consideran ilegalizables.





Los plazos otorgado para tal cumplimiento se estiman en dos meses a partir de la fecha de la recepción de la resolución. No obstante, deberá redactarse Informe jurídico del Departamento de Disciplina Urbanística. “

Compartimos el contenido del informe realizado por el ingeniero técnico municipal al considerar procedente la estimación de la ALEGACIÓN PRIMERA por entender que existe un error en la identificación del sujeto infractor, por cuanto la notificación de la resolución municipal debe ir dirigida a la C.P. Fase I,II y III del complejo residencial “Alcazaba Beach” y no a la Agrupación de la Comunidad de Propietarios del citado complejo residencial.

Ello, a la vista de la escritura de constitución de la Agrupación aportada por el Sr. Martinez del Valle, donde consta cuáles son los elementos comunes del conjunto, y cuáles los privativos de cada uno de las Comunidades que la integran.

Efectivamente y como se viene a alegar, en el artículo 13 de los Estatutos se señalan cuáles son los elementos comunes del conjunto edificatorio, distinguiéndolos de aquellos que se mantienen como privativos de cada una de las comunidades que integran la Agrupación.

En los estatutos se indica, además, que la Agrupación tan solo tiene poder de disposición sobre los elementos que identifica como “comunes”, por oposición a los que define como “individuales e independientes” de cada una de las comunidades.

Por parte de los servicios técnicos de ese Ayuntamiento se ha comprobado que las incidencias sólo afectan a los bloques nº 15, 5, 32, 41, 40, 44 y 49, estando todos ellos integrados en la Comunidad de Propietarios de las Fases I, II y III y que se tratan de elementos privativos de dichas comunidades, por lo que procedería archivar las actuaciones contra LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH y dictar nueva orden de ejecución concediendo el plazo de dos meses previsto por los servicios técnicos municipales para la ejecución de los trabajos, contra las Fases I, II y III de la Comunidad de Propietarios de Alcazaba Beach.

Asi mismo, consideramos procedente la desestimación de las ALEGACIONES SEGUNDA Y TERCERA, en los términos del informe técnico municipal epigrafiado.

En virtud de lo expuesto, procedería:

-Estimar parcialmente las alegaciones presentadas por LA AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ALCAZABA BEACH, en lo que se refiere a la existencia de error en la identificación del sujeto infractor, dejando sin efecto el decreto de fecha de 16 de Enero de 2019 y notificando el inicio del procedimiento de orden de ejecución a los presidentes de las Comunida de Propietarios de las Fase I, II y III del complejo residencial “Alcazaba Beach”, concediendo el plazo de dos meses establecido por los servicios técnicos municipales, desestimando el resto de las alegaciones presentadas.





**Ayuntamiento
de Estepona**

Documento firmado electrónicamente al margen



Cód. Validación: 3TD6A3HLPYKSNENXEJ99FZCE9 | Verificación: <http://estepona.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 11

Ayuntamiento de Estepona

Calle del Puerto, 2, Estepona. 29680 (Málaga). Tfno. 952809000. Fax: 952790254

Estepona Town Council

Enforcement Order (Council Resolution Commencement of Proceedings)

Procedural File No.: 11543/2018

Subject: Inclined Platform Lifts fitted in blocks n.º 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of URB. ALCAZABA BEACH.

Party: COMMUNITY OF OWNERS ALCAZABA BEACH, PHASES I, II and III.

Proceedings: Order for Implementation of Conservation and Improvement Work

NOTIFICATION OF RESOLUTION

On 16 September 2019, the Councillor issued the following decision:

DECREE: Having seen Inspection Record nº 2018-0133 and Report nº 2018-0474 issued by the Municipal Technical Services, in which they conclude that there are grounds for initiating the proceedings for imposing the order for the implementation of conservation/maintenance work arising from the fitting of inclined platform lifts or stairlifts, establishing the work/action/building that is to take place by the party in question, and the time period for doing so

Considering the Report dated 10 January 2019 issued by the Legal Advisor, Mr Sergio Luis Fernández González and under the legislation referred to therein, by way of Decree number 2019-0176 of 16 January 2019, the Enforcement Order procedure began, having notified the ALCAZABA BEACH COMMUNITY GROUPING (ASSOCIATION)

Having been notified and been allowed to be heard and to view the record of the proceedings, Mr ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE, representing the Alcazaba Beach Community as President, submitted a statement of arguments against that Enforcement Order under no. 2019-E-RE-480.

Legal Report 2019-1314 was issued on 04/09/2019, in relation to the statement submitted, referring to the party's obligation to carry out conservation work as the recipient of the Enforcement Order, and the arguments put forward, concluding that :

Before presenting the complaint, the Municipal Planning Inspection Unit drew up an official document on the building located in the ALCAZABA BEACH Residential Complex, which examined the following facts: "In the blocks numbered above, stairlifts have been installed and also, the installation of a folding platform for transporting people can be observed. The stairway is approximately 1.2 metres wide and, when the aforementioned platform is extended it occupies almost all of that width, blocking the stairway, which is the only entrance and exit for the apartments (Blocks with four floors)".

*In view of the above, the Municipal Technical Services issued the corresponding report on 07/11/2018, in which they conclude, amongst other points, that there are grounds for: "...**eliminating these installations as soon as possible within a period of no more than two months. And also that they should be adapted to current regulations as regards both the said accessibility, Royal Decree Law 1/2013, and Act 8/2013 which define and require reasonable accessibility adjustments to be made buildings constructed before 4 December 2017, by installing lifts.**"*

The Decree issued on 16 January 2019 ordered the implementation of the action required by the Municipal Technical Services within a two-month deadline.

Mr. Angel Ramon Martinez del Valle, as President representing the Alcazaba Beach Owners' Community, submitted arguments against that enforcement order on 4 February 2019.

The statement of arguments has been answered by the Council Technical Engineer, Mr Xavier Witmeur, in his report dated 2 September 2019, as follows:

In reference to the proceedings opened by the Planning Discipline Department and in fulfilment of Decree Law 60/2010, of 16 March, which approved the Planning Disciplinary Regulations of the Regional Government of Andalusia and Title VI of the Andalusia Urban Planning Act 7/2002, of 17 December, a **report was requested on the arguments put forward** by the interested party against the Council decision **"proceedings for the enforcement order for building works for the conservation of the buildings situated in the ALCAZABA BEACH residential complex.**

For that purpose, the following report has been drawn up:

COMPLEMENTARY REPORT

1.- BACKGROUND:

On 19 October 2018 a preliminary technical report was drawn up in response to the request made by Ms Carlota Escribano Nicolás, which reported on the state of the inclined platform lifts or stair-lifts installed in blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of the Alcazaba Beach residential complex in our town, since it was understood that applicable current regulations are not being complied with as regards the accessibility of the existing buildings.

The conclusions of the Report stated the following:

"Once the background has been described, it has been demonstrated that the inclined platform lifts or stair-lifts installed in blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of the Alcazaba Beach Residential Complex in Estepona, fail to comply with the current applicable regulations described in this report. For those reasons the communities in question must be required to eliminate these installations as soon as possible within a period of no more than two months. And also that they should be adapted to current regulations as regards both the said accessibility, Royal Decree Law 1/2013, and the law also applicable to the case, Act 8/2013, define and require reasonable accessibility adjustments to be made buildings constructed before 4 December 2017".

Having notified the interested parties of the corresponding Council decision of " the **Enforcement Proceedings for Implementation of Conservation and Improvement Work of the buildings situated in the ALCAZABA BEACH residential complex, blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49, to maintain that building in adequate conditions of safety,**" was to be initiated.

In respect of that notification of the Enforcement Order, the **Grouping, or Association, of Alcazaba Beach Owners' Communities**, represented by Mr. Angel Ramón Martínez del Valle, submitted the following:

ARGUMENTS

FIRST: WITH REGARD TO THE OWNERSHIP OF THE BUILDINGS

It is argued that the Decision being challenged here, was notified electronically, through the website of this Town Council, to the **ASSOCIATION OF OWNERS' COMMUNITIES OF THE RESIDENTIAL COMPLEX, "ALCAZABA BEACH"**. At that time this ASSOCIATION was made up of three plots of land, one of which is the first of the owners' communities including Phases I, II and III, made up of blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of the complex of buildings. The other two phases set up their own communities in line with their respective condominium divisions.

At the same time it should be pointed out that in the public deeds setting up the Association (Grouping), it was recorded which would be the shared elements of the complex and which would be privately owned by each of the Communities of which it was made up.

Therefore, the incidents dealt with in the proceedings against which we are submitting our arguments only affect blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49, all of these blocks included in the Owners' Community of Phases I, II and III and as a result, since we are dealing with a privately owned element of that community, the proceedings cannot be conducted against this Association, but instead, in any event, against the community in question.

RESPONSE:

This Town Council notified the appropriate Council decision addressing it to the **"ASSOCIATION OF ALCAZABA BEACH OWNERS' COMMUNITIES"** since it was understood that it is a single unit and there was no knowledge of the Condominium Divisions for the purposes of its responsibilities. Nevertheless, now that the ownership of the buildings being dealt with in this report has been clarified, this first argument

is ACCEPTED and as a result, the Council decision should be notified to the Phase I, II and II Owners' Community of the Alcazaba Beach Residential Complex, thus invalidating the decision addressed to "The Association of Owners' Communities of the aforementioned residential complex", since it is understood that there has been an error in identifying the alleged infringing party.

This First Argument is therefore accepted

SECOND: SUBSIDIARILY, IN RELATION TO THE APPROPRIATENESS OF THE ENFORCEMENT ORDER.-

Taking into account the first Argument, a second Argument was presented, subsidiarily, where it is stated that it is inappropriate for the enforcement order procedure to be initiated, both in respect of its form and its subject matter, for the following reasons:

In this regard, the "affected communities" are required to eliminate certain existing stair-lifts since they do not comply with the regulations in force as described in the report.

When Town Councils intervene in matters of planning policy, by demanding that residents maintain the building to which they belong in conditions of safety, healthiness and public aesthetics, it should be done in the same way as for any administrative, that is to say, **consistent with the grounds and the ends which justify it** and specifying the reach of the **order**, which must be **adequate and proportional for the end being sought** and specifying what work should be done and with the most detailed description possible so that the party in question may comply as well as possible.

At the same time, an "adjustment" is being required, to fall in line with the regulations of Royal Decree Law 1/2013, and Act 8/2013, **"the law also applicable to the case"** but without **specifically identifying what those adaptation works would be**.

Similarly, the decision displays a **lack of specifics as regards the amount of the work** which it is supposedly necessary to carry out and it is understood that such works exceed any obligation to conserve and maintain which would normally correspond to any Owners' Community under the authority conferred by the Consolidated Text of the Land and Town Planning Act and regional regulations in this regard.

RESPONSE:

The technical report issued, as part of its conclusions, includes the elimination of the existing stair-lift installations since they fail to comply with current regulations, such as:

- Fire protection regulations NBE CPI 81, NBE CPI 91, NBE CPI 96, the CTE Technical Building Code where it refers to accessibility and non-discrimination of disabled persons as laid down under Royal Decree Law 173/2010.
- Effective adaptation of the conditions for accessibility in existing buildings (DA DB-SUA/2), a supporting document for CTE basic Document (DB-SUA) on utilisation and accessibility. Edited by the Ministry for Public Works.
- Legislative Royal Decree Law 1/2013 Current Accessibility Regulations.
- Law 8/2013 define and oblige to carry out reasonable accessibility adaptations in existing buildings before December 2017.
- Regulation UNE -EN-81-40 which regulates the installation and use of stair-lifts or inclined platform lifts and lifts or elevation platforms.

Grounds and sufficient justification for a decision to be given on what has been explained as regards the scope of the Council decision due to it being adequate and proportional for the end pursued, which is none other than to enforce compliance with Regulations in that regard and to act in the interests of safety and accessibility in existing buildings.

In relation to being able to specifically identify what such adaptation works would be, and estimate their cost, the report issued does not enter into detail as to the adaptation works as it is understood that this is the responsibility of the Community in question in accordance with the assigning of powers given under the Consolidated Text of the Land and Town Planning Act and regional regulations in this regard. Nevertheless, it must be made clear that the aim of the Report, among others, is to create awareness of the current situation of a lack of safety and accessibility created by the installations and the use of the inclined platform lifts in existence in the buildings. They are also obliged to carry out reasonable and

necessary adjustments for accessibility in buildings constructed before December 2017, as established under Law 8/2013.

It is true to say that in the above report, they refer, as a possible solution, to installing lifts to replace the inclined platform lifts and that other alternatives can be considered, such as **vertical platform lifts**. However, it must be taken into account that this would not be the only solution to be adopted as other alternatives exist which fall into the sphere of private wishes and in this case the wishes of the Community of Phase I, II and III of Alcazaba Beach.

Vertical platform lifts must meet the following requirements.

- . **Closed shaft, semi-cab or full cab.**
- . **No free space is permitted below the passenger cab.**
- . **Characteristics such as maximum load, whether wheelchairs are admitted and the number of persons must be displayed.**
- . **It must have instructions for its use and an operation diagram using pictograms.**
- . **It must have a device for calling for assistance.**
- . **Measurements based on the reference regulations UNE EN 81-41**

Therefore, this second Argument is not admitted.

THIRD.- SUBSIDIARILY, WITH REGARD TO THE EXCESS OF CONTENT IN THE ENFORCEMENT ORDER.

Taking into account the first of the Arguments, a third argument is presented, subsidiarily, in which it is stated that the Decision being challenged here, goes beyond the powers granted to the Administration to demand that residents comply with instructions regarding the conservation and maintenance of buildings.

Similarly, it is stated that in Planning Disciplinary Procedure 210/11 for the installation of stairlifts in blocks 15, 32 and 49 of the Alcazaba Beach residential Complex, dated 6 May 2014, it states: **“all requirements established under current laws for stairlifts are complied with”**. This means that this Administration cannot go against its own acts, other than by way of reviewing them.

In that same third Argument, the interested party states that the buildings comply with regulations NBE CPI 81 and NBE-CPI 82 since they existed prior to the plans on the basis of which the building license was obtained. The remaining technical regulations that they are saying should be applied are not compulsory (NBE CPI 91, NBE CPI 96, or CTE DBS1).

RESPONSE:

It is true that a Technical Report drawn up on the basis of Planning Disciplinary Procedure 210/2011 for the installation of stairlifts in blocks 15, 32 and 49 of the Alcazaba Beach residential Complex, dated 4 April 2014, exists and it reports that: **“all requirements established under current regulations in order to legalise the stairlifts are complied with”**, all of this based exclusively on Regulation UNE 81-40/2009, without having taken into account the other applicable Regulations.

Those regulations state that:

- . The whole of the distance travelled by the device must be visible from the controls.
- . It must include acoustic and illuminated signage activated before movement begins, fundamentally in places of heavy foot traffic.
- . It must indicate characteristics, maximum load, instructions for use and an operation diagram using pictograms.
- . It must have a key, and a seat if it is to be used by a person in a sitting position.
- . When parked, it must not reduce the minimum width of the stairway necessary for safe evacuation (min. 80cms.).
- . Measurements based on reference regulations [UNE EN 81-40](#)
- . **When human and technical resources are available to ensure that in the event of an emergency, there is no obstacle to evacuation.**
- . These devices cannot be used for evacuating the building.
- . **Their installation is permitted if, when in use, they do not hinder safe use by people on foot. Safe use is considered to be if, when in extended position, it leaves 60 cm of passing space on the stairway and it is permitted to occupy the complete stairway in the following cases:**
 - **The movement of persons is limited.** (a subjective variable)
 - **If there is an alternative route.** (in our case it is the only route)
 - **If the stretch is not very long.** (a subjective variable, it has to cover 3 storeys and this device is not permitted to cover more than 1 storey)

. As described in Regulation [UNE EN 81-40](#), which applies to the installation of stairlifts, it could be considered that the Authorisation for installation, in the case in hand, is because it complies with the subjective variables since it FAILS TO COMPLY with all of the others, and even with the subjective variables, as was substantiated in the preceding report.

In this regard, we have seen that the requirement of putting human and technical resources in place to ensure that there is no obstacle to evacuation in the event of an emergency has not been complied with, as is demonstrated in the **Report drawn up by the area officer of the Fire Brigade**, following the action taken on 28/8/2016 by a team from the Estepona Fire Brigade in that residential complex due to an elderly lady with reduced mobility being trapped in a stair lift which hindered normal evacuation from the building for more than 20 minutes. In this same report, the expert who drew up the report includes, in point 5, the following technical considerations:

- **Serious non-compliance** with CTE-DB SUA and **UNE-EN-81-40** which regulates the installation and use of stairlifts and inclined platform lifts.

- Support document DB-SUA "Safety in use and accessibility", section 3.3 "Stairlift platforms" has not been complied with.

- **The Owners' Community has not put in place the necessary human or technical resources to ensure that in the event of an emergency, evacuation via the only existing stairway in the buildings is not hindered.**

- Finally, it concludes, literally: **"that the deficiencies listed in this point 5, apart from being serious non-compliance with the Regulations governing the installation and use of incline stairlifts, there is also a risk for the building residents since they make evacuation from the building difficult in the event of a fire and could delay intervention by the fire service or other emergency services."**

There is also an **expert's report** dated 24 January 2017, made at the request of **Court Nº 4 Estepona** as a result of Ordinary Court Proceedings (Nº 15/2014) brought by certain members of the same Community against the Community itself due to differences of opinion on this matter. In the expert's report, the following is stated:

"It has been demonstrated that the platform, once in extended position, occupies almost all of the width of the only evacuation stairway, preventing its use by other residents and making it impossible to use those stairs as an exit route in the event of a fire, and so seriously breaches regulations regarding fire safety as no other exit exists from the upper floors."

These devices are situated on the stretches of stairway and therefore should only be installed when in their operating position they do not impede the safe use of the stairway by other people on foot, when in their folded position they do not reduce either the minimum allowed width of the stairway or the width calculated for of evacuation elements (corridors, stairways, etc.) and **when the necessary human or technical resources are put in place to ensure that in the event of an emergency, evacuation is not hindered**. Such devices may not be used for evacuating the building.

For a lift platform not to be an obstacle to the safe use of the stairway for other people on foot when in its operating position, it must leave a minimum space of at least 60 cm when it is extended. If this solution is not viable, it may be permitted to occupy the width of the stairway completely when the device is being used when any of the following situations apply:

- When there is a low level of foot traffic on the stairway, for example, in a building with no more than 8 homes. **You will recall that these devices are appropriate for covering vertical distances of no more than 1 floor.**

- When the possibility exists of an alternative route, for example via another stairway. In this case there must be signage indicating the location of the alternative route.

- When the stretch of stairway is not very long, for example, less than 8 stairs.

In the case in hand, the existing Stairlifts, **DO NOT COMPLY** with any of the conditions set down IN **POINT A.3 of Annex A** of the Support Document for the CTE Basic Document (DB-SUA) on safety of use and accessibility, published by the General Directorate for Architecture, Housing and Land at the Ministry of Public Works.

Similarly, **IT DOES NOT COMPLY** with fire-protection Regulations in force in 1988, meaning NBE CPI 81 and 82. Under those regulations the space left by stairlifts when in use (20 cm) means that those

stairways must be considered as not being adequate for evacuation purposes. The installation of these stairlifts results in non-compliance with the aforementioned NBE CPI 81, NBE CPI 82 regulations, which must necessarily be complied with and are applicable at that date, and also regulations NBE CPI 91, NBE CPI 96 and the CTE Technical Building Code in relation to accessibility and non-discrimination of disabled persons established under Royal Decree Law RD.173/2010.

All of the regulations described in this Report are applicable and compulsory in the case in hand, given that the inclined platform lifts or stairlifts were fitted from 2014 onwards.

Despite what has been stated above, the parties in question have submitted a copy of the Report drawn up by the Council Expert under the Planning Disciplinary Procedure 210/2011 dated 4 April 2014. That report should have been part of or associated to with the corresponding Planning Procedure for the Building Permit and Installations License for the inclined platform lifts or stairlifts in question, once it had been applied for.

No such application has been found in the files of the Town Planning Department and therefore **the installations lack the necessary Municipal Building Permit.**

On the basis of the above, the work for the installation of the aforementioned elevating equipment or stairlifts fitted in Blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 at the Alcazaba Beach residential complex in our town is not legal under current laws and therefore Arts. 182 and 183 of the Andalusia Urban Planning Act (L.O.U.A.) must be complied with for the restoration of order and the altered physical situation, taking into account that the installations referred to, as has been demonstrated in the Reports drawn up, and which form part of this Procedure 11543/2018, do not completely comply with applicable regulations and therefore are considered impossible to legalize.

The time limits for compliance are estimated at two months from the date the decision is received.

2.- CONCLUSIONS

Having described the background facts, this report must be concluded by informing as follows:

- the first Argument is **ADMITTED where it refers to the ownership of the buildings** and as a result the Council decision must be notified to the Community of Phases I, II and III of the "Alcazaba Beach" residential complex invalidating the decision addressed to the "Association (Grouping) of Owners' Communities of that residential complex", since it is understood that there has been an error in identifying the alleged offender.

- The second Argument is **NOT ADMITTED, acting subsidiarily, in respect of the appropriateness of the Enforcement Order**, although it should be clarified that it is true to say that the preceding report mentions, as a possible solution, the installation of lifts to substitute the inclined platform lifts and that other alternatives may be considered, such as **Vertical Platform Lifts**. However, it must be taken into account that this would not be the only solution to be adopted as other alternatives exist, which must also comply with applicable regulations and which fall into the sphere of private wishes and in this case the wishes of the Community of Phase I, II and III Alcazaba Beach, within the time limits set down in the preceding report, once the Council Decision has been notified.

- The third and final Argument is **NOT ADMITTED, acting subsidiarily, in reference to the excess of content of the Enforcement Order**, although it is true to say that a Council Technical Report exists authorising the installation of the Stairlifts in blocks 15, 32 and 49 of the Alcazaba Beach Residential Complex, dated 6 April 2014, stating: **"all requirements established under current regulations are complied with for the legalisation of the stairlifts"**, all of that is based exclusively on compliance with Regulation UNE 81-40/2009, without having taken into account the other applicable regulations, as has been demonstrated in this document. It must be stated for the record that the technical report, dated 4 April 2014, only refers to blocks 15, 32 and 49 while at present the installations of the inclined platform lifts or stairlifts refer to blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of the Alcazaba Beach residential Complex.

In this regard, and based on what has been explained, the work for the installation of the aforementioned inclined platform lifts or Stairlifts installed in buildings 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of the Alcazaba Beach Residential Complex in our town, **is not legal under current laws** and therefore Arts. 182 and 183 of the Andalusia Urban Planning Act (L.O.U.A.) must be complied with for the restoration of order and the altered physical situation, taking into account that the installations referred to, as has been demonstrated in the Reports drawn up, and which form part of this Procedure 11543/2018, do not completely comply with applicable regulations and therefore are considered impossible to legalise.

The deadline given for compliance is given as two months from the date the decision is received. However, a legal Report must be drawn up by the Planning Disciplinary Department.

We agree with the content of the report drawn up by the Council Technical Engineer, where it was considered to be appropriate to uphold the FIRST ARGUMENT since it was understood that there is an error in identifying the offender and that therefore the Council decision should be notified to the Owners' Community of Phases I, II and III of the "Alcazaba Beach" Residential Complex and not to the Association of Owners' Communities of that residential complex.

This was decided after having seen the public deed of creation of the Association (Grouping), which was provided by Mr. Martinez del Valle, and which shows which elements are common within the complex and which are privately owned by each of the Communities of which it is made up.

Indeed, and as has been stated, article 13 of the Statutes shows which elements are shared between the complex as a whole, distinguishing these from those which are maintained as being privately owned by each of the communities of which the Association is made up.

Those Statutes indicate, furthermore, that the Association only has power to make use of those elements identified as "common", as opposed to those defined as "individual and independent" for each of the communities.

The Technical Services of the Town Council ascertained that the incidents only affect blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49, all of which are included in the Community of Phases I, II and III and which are privately owned elements of those communities, and therefore the action brought against the ASSOCIATION OF OWNERS' COMMUNITIES OF ALCAZABA BEACH should be closed and a new enforcement order issued, giving the time limit of two months proposed by the Council's technical services for the work to be carried out, but this time against the Community of Phases I, II and III of Alcazaba Beach.

We also consider it appropriate that the SECOND AND THIRD ARGUMENTS should have been rejected, in the terms of the Council technical report referred to.

In view of the foregoing, the following action should be taken:

- Partially uphold the arguments submitted by the ALCAZABA BEACH COMMUNITY GROUPING, in the part referring to the existence of an error in identifying the offender, invalidating the decree dated 16 January 2019 and notifying the presidents of the Communities making up Phases I, II and III of the "Alcazaba Beach" residential complex of the Commencement of Enforcement Order Proceedings, giving them the period of two months established by the Municipal Technical Services. The rest of the arguments submitted should be dismissed.

In accordance with the reports referred to and under the pieces of legislation mentioned therein, particularly articles 15 and 16 of Royal Decree of Legislation 7/2015, of 30 October which approves the Consolidated Text of the Land and Town Planning Act, articles 55, 155 and following of the Andalusia Urban Planning Act 7/2002, of 17 December.

Royal Decree of Legislation 1/2013, also applicable to the case. And Act 8/2013, which defines and requires reasonable adjustments for accessibility in buildings constructed before 14 December 2017 by installing lifts.

Exercising the authority granted to the Mayor's Office by article 21.1.s) of the Law Regulating the Rules of Local Government, no. 7/1985, of 2 April, and taking into account the competences delegated to this Council Department, signed as a decree dated 25 June 2019,

I HAVE DECIDED AS FOLLOWS:

FIRST: I partially uphold the arguments submitted by the ALCAZABA BEACH COMMUNITY GROUPING, in the part referring to the existence of an error in identifying the offender, invalidating the decree dated 16 January 2019 and notifying the presidents of the Communities making up Phases I, II and III of the "Alcazaba Beach" residential complex of the Commencement of Enforcement Order Proceedings, giving them the period of two months established by the Municipal Technical Services. The rest of the arguments submitted are dismissed.

SECOND: I dismiss ARGUMENTS TWO AND THREE, in the terms of the above-mentioned Municipal Technical Report.

THIRD: I accept the content of the reports referred to and Decree no. 2019-0176 of 16 January 2019 where it refers to the commencement of the order for implementing building/conservation work on the property known as blocks no. 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of URB. ALCAZABA BEACH PHASES I, II and III, cadastre reference no. 0140802UF1304S, for maintaining the mentioned land in adequate conditions of cleanliness, safety and sanitation, consisting of the work/action/building established in the Municipal Technical Services Reports and ***“the Communities in question are required to eliminate these installations as soon as possible within a period of no more than two months. And also that they should be adapted to current regulations as regards both the said accessibility, Royal Decree Law 1/2013, and Act 8/2013 which define and require reasonable accessibility adjustments to be made buildings constructed before 4 December 2017, by installing lifts.”***

*The deadline for carrying out the work/action/building is: **as soon as possible within a period of no more than two months.***

Both the date of commencement of the work/action/building and when it is fully finished must be communicated to this Administration, expressly indicating the Procedure number given at the beginning.

FOURTH: *This resolution, together with a copy of the mentioned technical reports, are to be delivered to the party in question who did not appear, informing him that he is granted ten days to be heard and to view the record of the proceedings, in which he can submit any arguments, documents or substantiation that he deems appropriate.*

FIFTH : *Notify Mr. ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE, representing the Community as its President, of this resolution for all pertinent legal effects.*

He is hereby notified, for his information and for the pertinent effects, informing him that the dossier of the proceedings is at his disposal in the Town Planning Disciplinary Department.

No appeal may be lodged against this measure as it is procedural. All of which notwithstanding the provisions of article 112 of Act 39/2015, of 1 October, on Public Administration and General Administrative Procedures.

The Secretary.

Document signed electronically in the margin

Estepona Town Council

DEPARTMENT / SERVICE: FIT / PLANNING DISCIPLINARY PROCEEDINGS

PROCEDURE FILE: 11543/2018

LOCATION: Urb. Alcazaba Beach in Estepona
TITLE: RESPONSE TO ARGUMENTS PUT FORWARD BY MR. ANGEL RAMON MARTINEZ DEL VALLE, REPRESENTING THE ALCAZABA BEACH OWNERS' COMMUNITY

AUTHOR: XAVIER WITMEUR

DATE: According to digital signature

REPORT BY THE MUNICIPAL TECHNICAL SERVICES

In reference to the proceedings opened by the Planning Discipline Department and in fulfilment of Decree Law 60/2010, of 16 March, which approved the Planning Disciplinary Regulations of the Regional Government of Andalusia and Title VI of the Andalusia Urban Planning Act 7/2002, of 17 December, a **report was requested on the arguments put forward** by the interested party against the Council decision ***"proceedings for the enforcement order for building works for the conservation of the buildings situated in the ALCAZABA BEACH residential complex."***

For that purpose, the following report has been drawn up:

COMPLEMENTARY REPORT

1.- BACKGROUND:

On 19 October 2018 a preliminary technical report was drawn up in response to the request made by Ms Carlota Escribano Nicolás, which reported on the state of the inclined platform lifts or stair-lifts installed in blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of the Alcazaba Beach residential complex in our town, since it was understood that applicable current regulations are not being complied with as regards the accessibility of the existing buildings.

The conclusions of the Report stated the following:

"Once the background has been described, it has been demonstrated that the inclined platform lifts or stair-lifts installed in blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of the Alcazaba Beach Residential Complex in Estepona, fail to comply with the current applicable regulations described in this report. For those reasons the communities in question must be required to eliminate these installations as soon as possible within a period of no more than two months. And also that they should be adapted to current regulations as regards both the said accessibility, Royal Decree Law 1/2013, and the law also applicable to the case, Act 8/2013, define and require reasonable accessibility adjustments to be made buildings constructed before 4 December 2017".-

Having notified the interested parties of the corresponding Council decision of ***"the Enforcement Proceedings for Implementation of Conservation and Improvement Work of the buildings situated in the ALCAZABA BEACH residential complex, blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49, to maintain that building in adequate conditions of safety,"*** was to be initiated.

In respect of that notification of the Enforcement Order, the **Grouping, or Association, of Alcazaba Beach Owners' Communities**, represented by Mr. Angel Ramón Martínez del Valle, submitted the following:

ARGUMENTS

FIRST: WITH REGARD TO THE OWNERSHIP OF THE BUILDINGS

It is argued that the Decision being challenged here, was notified electronically, through the website of this Town Council, to the **ASSOCIATION OF OWNERS' COMMUNITIES OF THE RESIDENTIAL COMPLEX, "ALCAZABA BEACH"**. At that time this ASSOCIATION was made up of three plots of land, one of which is the first of the owners' communities including Phases I, II and III, made up of blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of the complex of buildings. The other two phases set up their own communities in line with their respective condominium divisions.

At the same time it should be pointed out that in the public deeds setting up the Association (Grouping), it was recorded which would be the shared elements of the complex and which would be privately owned by each of the Communities of which it was made up.

Therefore, the incidents dealt with in the proceedings against which we are submitting our arguments only affect blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49, all of these blocks included in the Owners' Community of Phases I, II and III and as a result, since we are dealing with a privately owned element of that community, the proceedings cannot be conducted against this Association, but instead, in any event, against the community in question.

RESPONSE:

This Town Council notified the appropriate Council decision addressing it to the **"ASSOCIATION OF ALCAZABA BEACH OWNERS' COMMUNITIES"** since it was understood that it is a single unit and there was no knowledge of the Condominium Divisions for the purposes of its responsibilities. Nevertheless, now that the ownership of the buildings being dealt with in this report has been clarified, this first argument is ACCEPTED and as a result, the Council decision should be notified to the Phase I, II and II Owners' Community of the Alcazaba Beach Residential Complex, thus invalidating the decision addressed to "The Association of Owners' Communities of the aforementioned residential complex", since it is understood that there has been an error in identifying the alleged infringing party.

This First Argument is therefore accepted

SECOND: SUBSIDIARILY, IN RELATION TO THE APPROPRIATENESS OF THE ENFORCEMENT ORDER.-

Taking into account the first Argument, a second Argument was presented, subsidiarily, where it is stated that it is inappropriate for the enforcement order procedure to be initiated, both in respect of its form and its subject matter, for the following reasons:

In this regard, the "affected communities" are required to eliminate certain existing stair-lifts since they do not comply with the regulations in force as described in the report.

When Town Councils intervene in matters of planning policy, by demanding that residents maintain the building to which they belong in conditions of safety, healthiness and public aesthetics, it should be done in the same way as for any administrative, that is to say, **consistent with the grounds and the ends which justify it** and specifying the reach of the **order**, which must be **adequate and proportional for the end being sought** and specifying what work should be done and with the most detailed description possible so that the party in question may comply as well as possible.

At the same time, an “adjustment” is being required, to fall in line with the regulations of Royal Decree Law 1/2013, and Act 8/2013, ***“the law also applicable to the case” but without specifically identifying what those adaptation works would be.***

Similarly, the decision displays a **lack of specifics as regards the amount of the work** which it is supposedly necessary to carry out and it is understood that such works exceed any obligation to conserve and maintain which would normally correspond to any Owners’ Community under the authority conferred by the Consolidated Text of the Land and Town Planning Act and regional regulations in this regard.

RESPONSE:

The technical report issued, as part of its conclusions, includes the elimination of the existing stair-lift installations since they fail to comply with current regulations, such as:

- Fire protection regulations NBE CPI 81, NBE CPI 91, NBE CPI 96, the CTE Technical Building Code where it refers to accessibility and non-discrimination of disabled persons as laid down under Royal Decree Law 173/2010.
- Effective adaptation of the conditions for accessibility in existing buildings (DA DB-SUA/2), a supporting document for CTE basic Document (DB-SUA) on utilisation and accessibility. Edited by the Ministry for Public Works.
- Legislative Royal Decree Law 1/2013 Current Accessibility Regulations.
- Law 8/2013 define and oblige to carry out reasonable accessibility adaptations in existing buildings before December 2017.
- Regulation UNE -EN-81-40 which regulates the installation and use of stair-lifts or inclined platform lifts and lifts or elevation platforms.

Grounds and sufficient justification for a decision to be given on what has been explained as regards the scope of the Council decision due to it being adequate and proportional for the end pursued, which is none other than to enforce compliance with Regulations in that regard and to act in the interests of safety and accessibility in existing buildings.

In relation to being able to specifically identify what such adaptation works would be, and estimate their cost, the report issued does not enter into detail as to the adaptation works as it is understood that this is the responsibility of the Community in question in accordance with the assigning of powers given under the Consolidated Text of the Land and Town Planning Act and regional regulations in this regard. Nevertheless, it must be made clear that the aim of the Report, among others, is to create awareness of the current situation of a lack of safety and accessibility created by the installations and the use of the **inclined platform lifts** in existence in the buildings. They are also obliged to carry out reasonable and necessary adjustments for accessibility in buildings constructed before December 2017, as established under Law 8/2013.

It is true to say that in the above report, they refer, as a possible solution, to installing lifts to replace the inclined platform lifts and that other alternatives can be considered, such as **vertical platform lifts**. However, it must be taken into account that this would not be the only solution to be adopted as other alternatives exist which fall into the sphere of private wishes and in this case the wishes of the Community of Phase I, II and III of Alcazaba Beach.

Vertical platform lifts must meet the following requirements.

- . Closed shaft, semi-cab or full cab.
- . No free space is permitted below the passenger cab.
- . Characteristics such as maximum load, whether wheelchairs are admitted and the number of persons must be displayed.
- . It must have instructions for its use and an operation diagram using pictograms.
- . It must have a device for calling for assistance.
- . Measurements based on the reference regulations UNE EN 81-41

Therefore, this second Argument is not admitted.

THIRD.- SUBSIDIARILY, WITH REGARD TO THE EXCESS OF CONTENT IN THE ENFORCEMENT ORDER.

Taking into account the first of the Arguments, a third argument is presented, subsidiarily, in which it is stated that the Decision being challenged here, goes beyond the powers granted to the Administration to demand that residents comply with instructions regarding the conservation and maintenance of buildings.

Similarly, it is stated that in Planning Disciplinary Procedure 210/11 for the installation of stairlifts in blocks 15, 32 and 49 of the Alcazaba Beach residential Complex, dated 6 May 2014, it states: ***“all requirements established under current laws for stairlifts are complied with”***. This means that this Administration cannot go against its own acts, other than by way of reviewing them.

In that same third Argument, the interested party states that the buildings comply with regulations NBE CPI 81 and NBE-CPI 82 since they existed prior to the plans on the basis of which the building license was obtained. The remaining technical regulations that they are saying should be applied are not compulsory (NBE CPI 91, NBE CPI 96, or CTE DBSI).

RESPONSE:

It is true that a Technical Report drawn up on the basis of Planning Disciplinary Procedure 210/2011 for the installation of stairlifts in blocks 15, 32 and 49 of the Alcazaba Beach residential Complex, dated 4 April 2014, exists and it reports that: ***“all requirements established under current regulations in order to legalise the stairlifts are complied with”***, all of this based exclusively on Regulation UNE 81-40/2009, without having taken into account the other applicable Regulations.

Those regulations state that:

- . The whole of the distance travelled by the device must be visible from the controls.
- . It must include acoustic and illuminated signage activated before movement begins, fundamentally in places of heavy foot traffic.
- . It must indicate characteristics, maximum load, instructions for use and an operation diagram using pictograms.
- . It must have a key, and a seat if it is to be used by a person in a sitting position.
- . When parked, it must not reduce the minimum width of the stairway necessary for safe evacuation (min. 80cms.).
- . Measurements based on reference regulations [UNE EN 81-40](#)
- . **When human and technical resources are available to ensure that in the event of an emergency, there is no obstacle to evacuation.**
- . These devices cannot be used for evacuating the building.
- . **Their installation is permitted if, when in use, they do not hinder safe use by people on foot. Safe use is considered to be if, when in extended position, it leaves 60 cm of passing space on the stairway and it is permitted to occupy the complete stairway in the following cases:**

- **The movement of persons is limited.** (a subjective variable)
- **If there is an alternative route.** (in our case it is the only route)
- **If the stretch is not very long.** (a subjective variable, it has to cover 3 storeys and this device is not permitted to cover more than 1 storey)

. As described in Regulation [UNE EN 81-40](#), which applies to the installation of stairlifts, it could be considered that the Authorisation for installation, in the case in hand, is because complies with the subjective variables since it FAILS TO COMPLY with all of the others, and even with the subjective variables, as was substantiated in the preceding report.

In this regard, we have seen that the requirement of putting human and technical resources in place to ensure that there is no obstacle to evacuation in the event of an emergency has not been complied with, as is demonstrated in the **Report drawn up by the area officer of the Fire Brigade**, following the action taken on 28/8/2016 by a team from the Estepona Fire Brigade in that residential complex due to an elderly lady with reduced mobility being trapped in a stair lift which hindered normal evacuation from the building for more than 20 minutes. In this same report, the expert who drew up the report includes, in point 5, the following technical considerations:

- **Serious non-compliance** with CTE-DB SUA and **UNE-EN-81-40** which regulates the installation and use of stairlifts and inclined platform lifts.
- Support document DB-SUA "Safety in use and accessibility", section 3.3 "Stairlift platforms" has not been complied with.
- **The Owners' Community has not put in place the necessary human or technical resources to ensure that in the event of an emergency, evacuation via the only existing stairway in the buildings is not hindered.**
- Finally, it concludes, literally: ***"that the deficiencies listed in this point 5, apart from being serious non-compliance with the Regulations governing the installation and use of incline stairlifts, there is also a risk for the building residents since they make evacuation from the building difficult in the event of a fire and could delay intervention by the fire service or other emergency services."***

There is also an **expert's report** dated 24 January 2017, made at the request of **Court Nº 4 Estepona** as a result of Ordinary Court Proceedings (Nº 15/2014) brought by certain members of the same Community against the Community itself due to differences of opinion on this matter. In the expert's report, the following is stated:

"It has been demonstrated that the platform, once in extended position, occupies almost all of the width of the only evacuation stairway, preventing its use by other residents and making it impossible to use those stairs as an exit route in the event of a fire, and so seriously breaches regulations regarding fire safety as no other exit exists from the upper floors."

These devices are situated on the stretches of stairway and therefore should only be installed when in their operating position they do not impede the safe use of the stairway by other people on foot, when in their folded position they do not reduce either the minimum allowed width of the stairway or the width calculated for of evacuation elements (corridors, stairways, etc.) and **when the necessary human or technical resources are put in place to ensure that in the event of an emergency, evacuation is not hindered**. Such devices may not be used for evacuating the building.

For a lift platform not to be an obstacle to the safe use of the stairway for other people on foot when in its operating position, it must leave a minimum space of at least 60 cm when it is extended. If this solution is not viable, it may be permitted to occupy the width of the stairway completely when the device is being used when any of the following situations apply:

- When there is a low level of foot traffic on the stairway, for example, in a building with no more than 8 homes. **You will recall that these devices are appropriate for covering vertical distances of no more than 1 floor.**
- When the possibility exists of an alternative route, for example via another stairway. In this case there must be signage indicating the location of the alternative route.
- When the stretch of stairway is not very long, for example, less than 8 stairs.

In the case in hand, the existing Stairlifts, **DO NOT COMPLY** with any of the conditions set down IN POINT **A.3 of Annex A** of the Support Document for the CTE Basic Document (DB-SUA) on safety of use and accessibility, published by the General Directorate for Architecture, Housing and Land at the Ministry of Public Works.

Similarly, **IT DOES NOT COMPLY** with fire-protection Regulations in force in 1988, meaning NBE CPI 81 and 82. Under those regulations the space left by stairlifts when in use (20 cm) means that those stairways must be considered as not being adequate for evacuation purposes. The installation of these stairlifts results in non-compliance with the aforementioned NBE CPI 81, NBE CPI 82 regulations, which must necessarily be complied with and are applicable at that date, and also regulations NBE CPI 91, NBE CPI 96 and the CTE Technical Building Code in relation to accessibility and non-discrimination of disabled persons established under Royal Decree Law RD.173/2010.

All of the regulations described in this Report are applicable and compulsory in the case in hand, given that the inclined platform lifts or stairlifts were fitted from 2014 onwards.

Despite what has been stated above, the parties in question have submitted a copy of the Report drawn up by the Council Expert under the Planning Disciplinary Procedure 210/2011 dated 4 April 2014. That report should have been part of or associated to with the corresponding Planning Procedure for the Building Permit and Installations License for the inclined platform lifts or stairlifts in question, once it had been applied for.

No such application has been found in the files of the Town Planning Department and therefore **the installations lack the necessary Municipal Building Permit.**

On the basis of the above, the work for the installation of the aforementioned elevating equipment or stairlifts fitted in Blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 at the Alcazaba Beach residential complex in our town is not legal under current laws and therefore Arts. 182 and 183 of the Andalusia Urban Planning Act (L.O.U.A.) must be complied with for the restoration of order and the altered physical situation, taking into account that the installations referred to, as has been demonstrated in the Reports drawn up, and which form part of this Procedure 11543/2018, do not completely comply with applicable regulations and therefore are considered impossible to legalize.

The time limits for compliance are estimated at two months from the date the decision is received.

2.- CONCLUSIONS

Having described the background facts, this report must be concluded by informing as follows:

- the first Argument is **ADMITTED where it refers to the ownership of the buildings** and as a result the Council decision must be notified to the Community of Phases I, II and II of the "Alcazaba Beach" residential complex invalidating the decision addressed to the "Association (Grouping) of Owners' Communities of that residential complex", since it is understood that there has been an error in identifying the alleged offender.

- The second Argument is NOT ADMITTED, **acting subsidiarily, in respect of the appropriateness of the Enforcement Order**, although it should be clarified that it is true to say that the preceding report mentions, as a possible solution, the installation of lifts to substitute the inclined platform lifts and that other alternatives may be considered, such as **Vertical Platform Lifts**. However, it must be taken into account that this would not be the only solution to be adopted as other alternatives exist, which must also comply with applicable regulations and which fall into the sphere of private wishes and in this case the wishes of the Community of Phase I, II and III Alcazaba Beach, within the time limits set down in the preceding report, once the Council Decision has been notified.

- The third and final Argument is NOT ADMITTED, **acting subsidiarily, in reference to the excess of content of the Enforcement Order**, although it is true to say that a Council Technical Report exists authorising the installation of the Stairlifts in blocks 15, 32 and 49 of the Alcazaba Beach Residential Complex, dated 6 April 2014, stating: **"all requirements established under current regulations are complied with for the legalisation of the stairlifts"**, all of that is based exclusively on compliance with Regulation UNE 81-40/2009, without having taken into account the other applicable regulations, as has been demonstrated in this document. It must be stated for the record that the technical report, dated 4 April 2014, only refers to blocks 15, 32 and 49 while at present the installations of the inclined platform lifts or stairlifts refer to blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of the Alcazaba Beach residential Complex.

In this regard, and based on what has been explained, the work for the installation of the aforementioned inclined platform lifts or Stairlifts installed in buildings 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of the Alcazaba Beach Residential Complex in our town, **is not legal under current laws** and therefore Arts. 182 and 183 of the Andalusia Urban Planning Act (L.O.U.A.) must be complied with for the restoration of order and the altered physical situation, taking into account that the installations referred to, as has been demonstrated in the Reports drawn up, and which form part of this Procedure 11543/2018, do not completely comply with applicable regulations and therefore are considered impossible to legalise.

The deadline given for compliance is given as two months from the date the decision is received. However, a legal Report must be drawn up by the Planning Disciplinary Department.

The above is notified from a technical point of view and for the purposes for which it was requested; nevertheless, it will be for the competent Town Council body to decide what is most suited to municipal interests.

The Council Technical Engineer
Head of the Civil Protection Service,
Xavier Witmeur

Document signed electronically in the margin

Estepona Town Council

DEPARTMENT: PLANNING DISCIPLINE

SERVICE: LEGAL

PROCEDURE DOSSIER: 11543/2018

Subject: Enforcement Order for inclined lift platforms and stairlifts installed in blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of the ALCAZABA BEACH Residential Complex which fail to comply with accessibility regulations.

In relation to the Dossier referred to, I issue the following REPORT

Background

Before presenting the complaint, the Municipal Planning Inspection Unit drew up an official document on the building located in the ALCAZABA BEACH Residential Complex, which examined the following facts: *"In the blocks numbered above, stairlifts have been installed and also, the installation of a folding platform for transporting people can be observed. The stairway is approximately 1.2 metres wide and, when the aforementioned platform is extended it occupies almost all of that width, blocking the stairway, which is the only entrance and exit for the apartments (Blocks with four floors)"*.

In view of the above, the Municipal Technical Services issued the corresponding report on 07/11/2018, in which they conclude, amongst other points, that there are grounds for: **"...eliminating these installations as soon as possible within a period of no more than two months. And also that they should be adapted to current regulations as regards both the said accessibility, Royal Decree Law 1/2013, and Act 8/2013 which define and require reasonable accessibility adjustments to be made buildings constructed before 4 December 2017, by installing lifts."**

The Decree issued on 16 January 2019 ordered the implementation of the action required by the Municipal Technical Services within a two-month deadline.

Mr. Angel Ramon Martinez del Valle, as President representing the Alcazaba Beach Owners' Community, submitted arguments against that enforcement order on 4 February 2019.

The statement of arguments has been answered by the Council Technical Engineer, Mr Xavier Witmeur, in his report dated 2 September 2019, as follows:

*In reference to the proceedings opened by the Planning Discipline Department and in fulfilment of Decree Law 60/2010, of 16 March, which approved the Planning Disciplinary Regulations of the Regional Government of Andalusia and Title VI of the Andalusia Urban Planning Act 7/2002, of 17 December, a **report was requested on the arguments put forward** by the interested party against the Council decision **"proceedings for the enforcement order for building works for the conservation of the buildings situated in the ALCAZABA BEACH residential complex.***

For that purpose, the following report has been drawn up:

COMPLEMENTARY REPORT

1.- BACKGROUND:

On 19 October 2018 a preliminary technical report was drawn up in response to the request made by Ms Carlota Escribano Nicolás, which reported on the state of the inclined platform lifts or stair-lifts installed in blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of the Alcazaba Beach residential complex in our town, since it was understood that applicable current regulations are not being complied with as regards the accessibility of the existing buildings.

The conclusions of the Report stated the following:

“Once the background has been described, it has been demonstrated that the inclined platform lifts or stair-lifts installed in blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of the Alcazaba Beach Residential Complex in Estepona, fail to comply with the current applicable regulations described in this report. For those reasons the communities in question must be required to eliminate these installations as soon as possible within a period of no more than two months. And also that they should be adapted to current regulations as regards both the said accessibility, Royal Decree Law 1/2013, and the law also applicable to the case, Act 8/2013, define and require reasonable accessibility adjustments to be made buildings constructed before 4 December 2017”.

Having notified the interested parties of the corresponding Council decision of " the **Enforcement Proceedings for Implementation of Conservation and Improvement Work of the buildings situated in the ALCAZABA BEACH residential complex, blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49, to maintain that building in adequate conditions of safety,**" was to be initiated.

In respect of that notification of the Enforcement Order, the **Grouping, or Association, of Alcazaba Beach Owners’ Communities**, represented by Mr. Angel Ramón Martínez del Valle, submitted the following:

ARGUMENTS

FIRST: WITH REGARD TO THE OWNERSHIP OF THE BUILDINGS

It is argued that the Decision being challenged here, was notified electronically, through the website of this Town Council, to the **ASSOCIATION OF OWNERS’ COMMUNITIES OF THE RESIDENTIAL COMPLEX, “ALCAZABA BEACH”**. At that time this ASSOCIATION was made up of three plots of land, one of which is the first of the owners’ communities including Phases I, II and III, made up of blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of the complex of buildings. The other two phases set up their own communities in line with their respective condominium divisions.

At the same time it should be pointed out that in the public deeds setting up the Association (Grouping), it was recorded which would be the shared elements of the complex and which would be privately owned by each of the Communities of which it was made up.

Therefore, the incidents dealt with in the proceedings against which we are submitting our arguments only affect blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49, all of these blocks included in the Owners’ Community of Phases I, II and III and as a result, since we are dealing with a privately owned element of that community, the proceedings cannot be conducted against this Association, but instead, in any event, against the community in question.

RESPONSE:

This Town Council notified the appropriate Council decision addressing it to the **“ASSOCIATION OF ALCAZABA BEACH OWNERS’ COMMUNITIES”** since it was

understood that it is a single unit and there was no knowledge of the Condominium Divisions for the purposes of its responsibilities. Nevertheless, now that the ownership of the buildings being dealt with in this report has been clarified, this first argument is **ACCEPTED** and as a result, the Council decision should be notified to the Phase I, II and II Owners' Community of the Alcazaba Beach Residential Complex, thus invalidating the decision addressed to "The Association of Owners' Communities of the aforementioned residential complex", since it is understood that there has been an error in identifying the alleged infringing party.

This First Argument is therefore accepted

SECOND: SUBSIDIARILY, IN RELATION TO THE APPROPRIATENESS OF THE ENFORCEMENT ORDER.-

Taking into account the first Argument, a second Argument was presented, subsidiarily, where it is stated that it is inappropriate for the enforcement order procedure to be initiated, both in respect of its form and its subject matter, for the following reasons:

In this regard, the "affected communities" are required to eliminate certain existing stair-lifts since they do not comply with the regulations in force as described in the report.

When Town Councils intervene in matters of planning policy, by demanding that residents maintain the building to which they belong in conditions of safety, healthiness and public aesthetics, it should be done in the same way as for any administrative, that is to say, **consistent with the grounds and the ends which justify it** and specifying the reach of the **order**, which must be **adequate and proportional for the end being sought** and specifying what work should be done and with the most detailed description possible so that the party in question may comply as well as possible.

At the same time, an "adjustment" is being required, to fall in line with the regulations of Royal Decree Law 1/2013, and Act 8/2013, **"the law also applicable to the case"** but without **specifically identifying what those adaptation works would be.**

Similarly, the decision displays a **lack of specifics as regards the amount of the work** which it is supposedly necessary to carry out and it is understood that such works exceed any obligation to conserve and maintain which would normally correspond to any Owners' Community under the authority conferred by the Consolidated Text of the Land and Town Planning Act and regional regulations in this regard.

RESPONSE:

The technical report issued, as part of its conclusions, includes the elimination of the existing stair-lift installations since they fail to comply with current regulations, such as:

- Fire protection regulations NBE CPI 81, NBE CPI 91, NBE CPI 96, the CTE Technical Building Code where it refers to accessibility and non-discrimination of disabled persons as laid down under Royal Decree Law 173/2010.
- Effective adaptation of the conditions for accessibility in existing buildings (DA DB-SUA/2), a supporting document for CTE basic Document (DB-SUA) on utilisation and accessibility. Edited by the Ministry for Public Works.
- Legislative Royal Decree Law 1/2013 Current Accessibility Regulations.

- Law 8/2013 define and oblige to carry out reasonable accessibility adaptations in existing buildings before December 2017.

- Regulation UNE -EN-81-40 which regulates the installation and use of stair-lifts or inclined platform lifts and lifts or elevation platforms.

Grounds and sufficient justification for a decision to be given on what has been explained as regards the scope of the Council decision due to it being adequate and proportional for the end pursued, which is none other than to enforce compliance with Regulations in that regard and to act in the interests of safety and accessibility in existing buildings.

In relation to being able to specifically identify what such adaptation works would be, and estimate their cost, the report issued does not enter into detail as to the adaptation works as it is understood that this is the responsibility of the Community in question in accordance with the assigning of powers given under the Consolidated Text of the Land and Town Planning Act and regional regulations in this regard. Nevertheless, it must be made clear that the aim of the Report, among others, is to create awareness of the current situation of a lack of safety and accessibility created by the installations and the use of the **inclined platform lifts** in existence in the buildings. They are also obliged to carry out reasonable and necessary adjustments for accessibility in buildings constructed before December 2017, as established under Law 8/2013.

It is true to say that in the above report, they refer, as a possible solution, to installing lifts to replace the inclined platform lifts and that other alternatives can be considered, such as **vertical platform lifts**. However, it must be taken into account that this would not be the only solution to be adopted as other alternatives exist which fall into the sphere of private wishes and in this case the wishes of the Community of Phase I, II and III of Alcazaba Beach.

Vertical platform lifts must meet the following requirements.

- . **Closed shaft, semi-cab or full cab.**
- . **No free space is permitted below the passenger cab.**
- . **Characteristics such as maximum load, whether wheelchairs are admitted and the number of persons must be displayed.**
- . **It must have instructions for its use and an operation diagram using pictograms.**
- . **It must have a device for calling for assistance.**
- . **Measurements based on the reference regulations UNE EN 81-41**

Therefore, this second Argument is not admitted.

THIRD.- SUBSIDIARILY, WITH REGARD TO THE EXCESS OF CONTENT IN THE ENFORCEMENT ORDER.

Taking into account the first of the Arguments, a third argument is presented, subsidiarily, in which it is stated that the Decision being challenged here, goes beyond the powers granted to the Administration to demand that residents comply with instructions regarding the conservation and maintenance of buildings.

Similarly, it is stated that in Planning Disciplinary Procedure 210/11 for the installation of stairlifts in blocks 15, 32 and 49 of the Alcazaba Beach residential Complex, dated 6 May 2014, it states: **“all requirements established under current laws for stairlifts are complied with”**. This means that this Administration cannot go against its own acts, other than by way of reviewing them.

In that same third Argument, the interested party states that the buildings comply with regulations NBE CPI 81 and NBE-CPI 82 since they existed prior to the plans on the basis of which the building license was obtained. The remaining technical regulations that they are saying should be applied are not compulsory (NBE CPI 91, NBE CPI 96, or CTE DBSI).

RESPONSE:

*It is true that a Technical Report drawn up on the basis of Planning Disciplinary Procedure 210/2011 for the installation of stairlifts in blocks 15, 32 and 49 of the Alcazaba Beach residential Complex, dated 4 April 2014, exists and it reports that: “**all requirements established under current regulations in order to legalise the stairlifts are complied with**”, all of this based exclusively on Regulation UNE 81-40/2009, without having taken into account the other applicable Regulations.*

Those regulations state that:

- . The whole of the distance travelled by the device must be visible from the controls.*
- . It must include acoustic and illuminated signage activated before movement begins, fundamentally in places of heavy foot traffic.*
- . It must indicate characteristics, maximum load, instructions for use and an operation diagram using pictograms.*
- . It must have a key, and a seat if it is to be used by a person in a sitting position.*
- . When parked, it must not reduce the minimum width of the stairway necessary for safe evacuation (min. 80cms.).*
- . Measurements based on reference regulations [UNE EN 81-40](#)*
- . **When human and technical resources are available to ensure that in the event of an emergency, there is no obstacle to evacuation.***
- . These devices cannot be used for evacuating the building.*
- . **Their installation is permitted if, when in use, they do not hinder safe use by people on foot. Safe use is considered to be if, when in extended position, it leaves 60 cm of passing space on the stairway and it is permitted to occupy the complete stairway in the following cases:***
 - **The movement of persons is limited.** (a subjective variable)*
 - **If there is an alternative route.** (in our case it is the only route)*
 - **If the stretch is not very long.** (a subjective variable, it has to cover 3 storeys and this device is not permitted to cover more than 1 storey)*
 -
- . As described in Regulation [UNE EN 81-40](#), which applies to the installation of stairlifts, it could be considered that the Authorisation for installation, in the case in hand, is because complies with the subjective variables since it **FAILS TO COMPLY** with all of the others, and even with the subjective variables, as was substantiated in the preceding report.*

*In this regard, we have seen that the requirement of putting human and technical resources in place to ensure that there is no obstacle to evacuation in the event of an emergency has not been complied with, as is demonstrated in the **Report drawn up by the area officer of the Fire Brigade**, following the action taken on 28/8/2016 by a team from the Estepona Fire Brigade in that residential complex due to an elderly lady with reduced mobility being trapped in a stair lift which hindered normal evacuation from the building for more than 20 minutes. In this same report, the expert who drew up the report includes, in point 5, the following technical considerations:*

- **Serious non-compliance** with CTE-DB SUA and **UNE-EN-81-40** which regulates the installation and use of stairlifts and inclined platform lifts.*

- Support document DB-SUA "Safety in use and accessibility", section 3.3 "Stairlift platforms" has not been complied with.

- **The Owners' Community has not put in place the necessary human or technical resources to ensure that in the event of an emergency, evacuation via the only existing stairway in the buildings is not hindered.**

- Finally, it concludes, literally: **"that the deficiencies listed in this point 5, apart from being serious non-compliance with the Regulations governing the installation and use of incline stairlifts, there is also a risk for the building residents since they make evacuation from the building difficult in the event of a fire and could delay intervention by the fire service or other emergency services."**

There is also an **expert's report** dated 24 January 2017, made at the request of **Court Nº 4 Estepona** as a result of Ordinary Court Proceedings (Nº 15/2014) brought by certain members of the same Community against the Community itself due to differences of opinion on this matter. In the expert's report, the following is stated:

"It has been demonstrated that the platform, once in extended position, occupies almost all of the width of the only evacuation stairway, preventing its use by other residents and making it impossible to use those stairs as an exit route in the event of a fire, and so seriously breaches regulations regarding fire safety as no other exit exists from the upper floors."

These devices are situated on the stretches of stairway and therefore should only be installed when in their operating position they do not impede the safe use of the stairway by other people on foot, when in their folded position they do not reduce either the minimum allowed width of the stairway or the width calculated for of evacuation elements (corridors, stairways, etc.) and **when the necessary human or technical resources are put in place to ensure that in the event of an emergency, evacuation is not hindered.** Such devices may not be used for evacuating the building.

For a lift platform not to be an obstacle to the safe use of the stairway for other people on foot when in its operating position, it must leave a minimum space of at least 60 cm when it is extended. If this solution is not viable, it may be permitted to occupy the width of the stairway completely when the device is being used when any of the following situations apply:

- When there is a low level of foot traffic on the stairway, for example, in a building with no more than 8 homes. **You will recall that these devices are appropriate for covering vertical distances of no more than 1 floor.**

- When the possibility exists of an alternative route, for example via another stairway. In this case there must be signage indicating the location of the alternative route.

- When the stretch of stairway is not very long, for example, less than 8 stairs.

In the case in hand, the existing Stairlifts, **DO NOT COMPLY** with any of the conditions set down IN POINT A.3 of Annex A of the Support Document for the CTE Basic Document (DB-SUA) on safety of use and accessibility, published by the General Directorate for Architecture, Housing and Land at the Ministry of Public Works.

Similarly, **IT DOES NOT COMPLY** with fire-protection Regulations in force in 1988, meaning NBE CPI 81 and 82. Under those regulations the space left by stairlifts when in use (20 cm) means that those stairways must be considered as not being adequate for evacuation purposes. The installation of these stairlifts results in non-compliance with the aforementioned NBE CPI 81, NBE CPI 82 regulations, which must necessarily be complied with and are applicable at that date, and also regulations NBE CPI 91, NBE CPI 96 and the CTE Technical Building Code in relation to accessibility and non-discrimination of disabled persons established under Royal Decree Law RD.173/2010.

All of the regulations described in this Report are applicable and compulsory in the case in hand, given that the inclined platform lifts or stairlifts were fitted from 2014 onwards.

Despite what has been stated above, the parties in question have submitted a copy of the Report drawn up by the Council Expert under the Planning Disciplinary Procedure 210/2011 dated 4 April 2014. That report should have been part of or associated to with the corresponding Planning Procedure for the Building Permit and Installations License for the inclined platform lifts or stairlifts in question, once it had been applied for.

No such application has been found in the files of the Town Planning Department and therefore **the installations lack the necessary Municipal Building Permit.**

On the basis of the above, the work for the installation of the aforementioned elevating equipment or stairlifts fitted in Blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 at the Alcazaba Beach residential complex in our town is not legal under current laws and therefore Arts. 182 and 183 of the Andalusia Urban Planning Act (L.O.U.A.) must be complied with for the restoration of order and the altered physical situation, taking into account that the installations referred to, as has been demonstrated in the Reports drawn up, and which form part of this Procedure 11543/2018, do not completely comply with applicable regulations and therefore are considered impossible to legalize.

The time limits for compliance are estimated at two months from the date the decision is received.

2.- CONCLUSIONS

Having described the background facts, this report must be concluded by informing as follows:

- the first Argument is **ADMITTED** where it refers to the ownership of the buildings and as a result the Council decision must be notified to the Community of Phases I, II and II of the “Alcazaba Beach” residential complex invalidating the decision addressed to the “Association (Grouping) of Owners’ Communities of that residential complex”, since it is understood that there has been an error in identifying the alleged offender.

- The second Argument is NOT ADMITTED, **acting subsidiarily, in respect of the appropriateness of the Enforcement Order**, although it should be clarified that it is true to say that the preceding report mentions, as a possible solution, the installation of lifts to substitute the inclined platform lifts and that other alternatives may be considered, such as **Vertical Platform Lifts**. However, it must be taken into account that this would not be the only solution to be adopted as other alternatives exist, which must also comply with applicable regulations and which fall into the sphere of private wishes and in this case the wishes of the Community of Phase I, II and III Alcazaba

Beach, within the time limits set down in the preceding report, once the Council Decision has been notified.

*- The third and final Argument is NOT ADMITTED, **acting subsidiarily, in reference to the excess of content of the Enforcement Order**, although it is true to say that a Council Technical Report exists authorising the installation of the Stairlifts in blocks 15, 32 and 49 of the Alcazaba Beach Residential Complex, dated 6 April 2014, stating: **"all requirements established under current regulations are complied with for the legalisation of the stairlifts"**, all of that is based exclusively on compliance with Regulation UNE 81-40/2009, without having taken into account the other applicable regulations, as has been demonstrated in this document. It must be stated for the record that the technical report, dated 4 April 2014, only refers to blocks 15, 32 and 49 while at present the installations of the inclined platform lifts or stairlifts refer to blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of the Alcazaba Beach residential Complex.*

*In this regard, and based on what has been explained, the work for the installation of the aforementioned inclined platform lifts or Stairlifts installed in buildings 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49 of the Alcazaba Beach Residential Complex in our town, **is not legal under current laws** and therefore Arts. 182 and 183 of the Andalusia Urban Planning Act (L.O.U.A.) must be complied with for the restoration of order and the altered physical situation, taking into account that the installations referred to, as has been demonstrated in the Reports drawn up, and which form part of this Procedure 11543/2018, do not completely comply with applicable regulations and therefore are considered impossible to legalise.*

The deadline given for compliance is given as two months from the date the decision is received. However, a legal Report must be drawn up by the Planning Disciplinary Department.

We agree with the content of the report drawn up by the Council Technical Engineer, where it was considered to be appropriate to uphold the FIRST ARGUMENT since it was understood that there is an error in identifying the offender and that therefore the Council decision should be notified to the Owners' Community of Phases I, II and III of the "Alcazaba Beach" Residential Complex and not to the Association of Owners' Communities of that residential complex.

This was decided after having seen the public deed of creation of the Association (Grouping), which was provided by Mr. Martinez del Valle, and which shows which elements are common within the complex and which are privately owned by each of the Communities of which it is made up.

Indeed, and as has been stated, article 13 of the Statutes shows which elements are shared between the complex as a whole, distinguishing these from those which are maintained as being privately owned by each of the communities of which the Association is made up.

Those Statutes indicate, furthermore, that the Association only has power to make use of those elements identified as "common", as opposed to those defined as "individual and independent" for each of the communities.

The Technical Services of the Town Council ascertained that the incidents only affect blocks 15, 5, 32, 41, 40, 44 and 49, all of which are included in the Community of Phases I, II and III and which are privately owned elements of those communities, and therefore the action brought against the ASSOCIATION OF OWNERS' COMMUNITIES OF ALCAZABA BEACH should be closed and a new enforcement order issued, giving the time limit of two months

proposed by the Council's technical services for the work to be carried out, but this time against the Community of Phases I, II and III of Alcazaba Beach.

We also consider it appropriate that the SECOND AND THIRD ARGUMENTS should have been rejected, in the terms of the Council technical report referred to.

In view of the foregoing, the following action should be taken:

- Partially uphold the arguments submitted by the ALCAZABA BEACH COMMUNITY GROUPING, in the part referring to the existence of an error in identifying the offender, invalidating the decree dated 16 January 2019 and notifying the presidents of the Communities making up Phases I, II and III of the "Alcazaba Beach" residential complex of the Commencement of Enforcement Order Proceedings, giving them the period of two months established by the Municipal Technical Services. The rest of the arguments submitted should be dismissed.

Document signed electronically in the margin