



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 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 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

