

INFORME TÉCNICO RESPECTO A LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD MEDIANTE SALVAESCALERAS INSTALADO EN

“URB. ALCAZABA BEACH, FASE 3, BL. 44”
CN-340, PKM 158.5, ESTEPONA-MÁLAGA.



REALIZADO A PETICIÓN DE:
AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE ALCAZABA BEACH



CSV: 0ysph41L_TlqmZ4GGpc8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 1 de 26



Técnico redactor del informe:

VICTORIANO GIL QUIRÓS
Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación.

Colegiado nº 2026 COATIE DE MÁLAGA



DOCUMENTO SELLADO
ELECTRÓNICAMENTE



CSV: 0ysph41L_T1qmZ4GGpc8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 2 de 26





INDICE

MEMORIA

| | |
|---|----|
| 1. ENCARGO..... | 4 |
| 2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL TRABAJO..... | 4 |
| 3. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO..... | 5 |
| 4. ANTECEDENTES. | 5 |
| 5. DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL DE LA INSTALACIÓN. | 6 |
| 6. JUSTIFICACIÓN EN BASE A LA NORMATIVA..... | 8 |
| 6.1. REAL DECRETO DE ACCESIBILIDAD. DECRETO 293/2009..... | 9 |
| 6.2. JUSTIFICACIÓN EN BASE A CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN, DB-SUA. | 10 |
| 6.3. JUSTIFICACIÓN EN BASE A DOCUMENTO DE APOYO AL DB-SUA / 2. | 10 |
| 7. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIÓN..... | 15 |

DOSSIER FOTOGRÁFICO

ANEJOS

- ANEJO I. INFORME TÉCNICO MUNICIPAL CUMPLIMIENTO SALVAESCALERAS.
- ANEJO II. FICHAS TÉCNICAS SALVAESCALERAS.
- ANEJO III. HOJA DE ENCARGO DE LA EMPRESA THYSSENKRUPP ENCASA SL.



CSV: 0ysph41L_TlqmZ4GGp8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 3 de 26



MEMORIA



1. ENCARGO.

Se realiza el presente informe técnico a requerimiento de la **AGRUPACIÓN DE COMUNIDADES DE ALCAZABA BEACH** con CIF: H93718392.

2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL TRABAJO.

Este informe tiene como finalidad es analizar el cumplimiento respecto a la normativa de accesibilidad mediante salvaescaleras instalado en el edificio de viviendas nº 44, Fase 3, de la urbanización Alcazaba Beach, CN-340, PKM. 158, 5. 29680 de Estepona, Málaga.



SITUACIÓN EN ORTOFOTO.



CSV: 0ysph41L_TlqmZ4GGp8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 4 de 26



3. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.

La urbanización que abarca el edificio de objeto de este informe, data su **construcción en el año 1989**, teniendo una antigüedad de **31 años**, tal como se refleja en la referencia catastral.

Dicho edificio, dispone de una fachada en medianería con otro bloque y tiene todas sus demás fachadas al exterior. El edificio consta de planta baja, planta primera y planta segunda con ático; disponiendo de dos viviendas por planta, **con un total de 6 viviendas**.

El acceso al bloque 44 se produce por el vial interior de la urbanización. El acceso a las diferentes plantas se realiza por el núcleo de las escaleras exterior.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0140803UF1304S0044HH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
UR ALCAZABA BEACH Es:H Pt:00 Pt:01
29680 ESTEPONA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 150 m²
Año construcción: 1989

Construcción

| Destino | Escalera / Planta / Puerta | Superficie m ² |
|-------------------|----------------------------|---------------------------|
| VIVIENDA | H/00/01 | 112 |
| OBR URB INT | H/00/00 | 33 |
| Elementos comunes | | 5 |

PARCELA

Superficie gráfica: 20.187 m²
Participación del inmueble: 0,9700 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]

Este documento electrónico contiene enlaces con las coordenadas de los verticales UTM de la parcela y los datos de la certificación.

310.300 Coordenada UTM X - Norte 20 ETW09B
310.300 Coordenada UTM Y - Este 20 ETW09B

Escala: 1/2000

REFERENCIA CATASTRAL DE UN INMUEBLE DEL EDIFICIO.

4. ANTECEDENTES.

Se nos encarga el presente informe técnico por parte de La Comunidad de Propietarios Alcazaba Beach, cuyo objetivo es el análisis de la situación actual de accesibilidad del bloque 44 de la urbanización y el cumplimiento con la normativa vigente.

Se realiza la inspección al bloque nº 44 de la urbanización el día 23 de Octubre de 2020, junto a un operario del equipo de vigilancia y con el consentimiento de la responsable de la administración de la comunidad de propietarios, al objeto de recoger toda la información técnica y documental, detallándose éstas mediante reportaje fotográfico adicionalmente.

En esta visita se aprecia la existencia de una plataforma salvaescaleras que dota al bloque de accesibilidad, permitiendo así el acceso de personas de movilidad reducida a las viviendas de plantas superiores, ya que dispone de tres paradas, una en cada vestíbulo de planta.

En dicho bloque, según me comunica la Comunidad de Propietarios, se instaló por parte de la empresa **ThyssenKrupp Encasa SL**, el día 13 de Diciembre de 2016, una plataforma



salvaescaleras, para permitir el acceso de personas de movilidad reducida, así como de avanzada edad, a las viviendas de las plantas superiores.

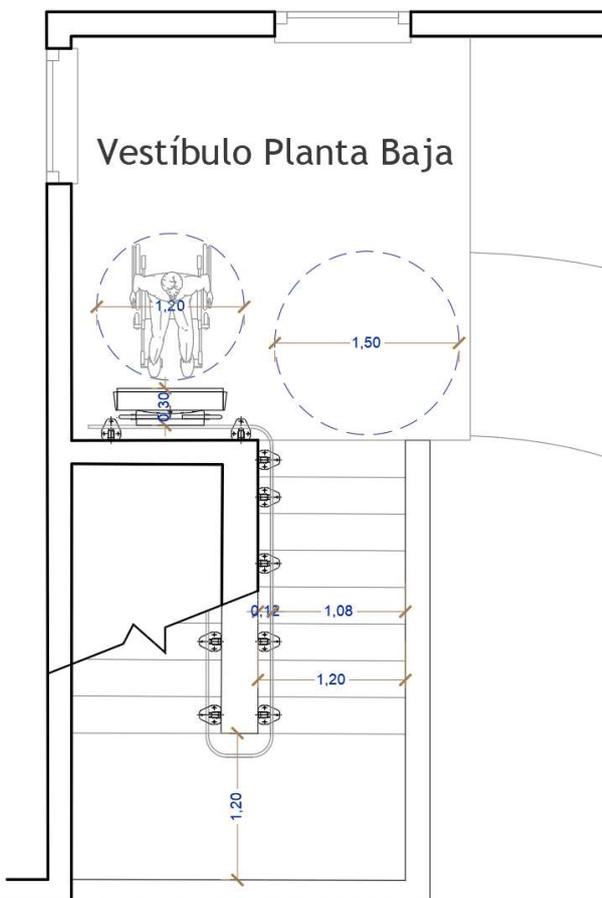
Cabe mencionar que, en la misma urbanización ya existían antecedentes de plataformas inclinadas instaladas en otros bloques; dichas plataformas fueron legalizadas ante el negociado de Urbanismo del Ayuntamiento de Estepona, según el informe de cumplimiento de exigencias expedido el 6 de Mayo de 2014 del expediente número 210/11 del área de Fomento, infraestructuras y turismo del Ayuntamiento de Estepona según se comprueba en la documentación aportada por la Comunidad de propietarios (se adjunta dicho informe como anexo a este expte) copiándose literalmente lo siguiente:

“A la vista de lo expuesto y habiéndose presentado lo requerido, el técnico municipal informa lo siguiente:

Que se ha aportado por la comunidad los documentos solicitados en mi informe, por lo que entiendo que se cumplen en totalidad de las exigencias que se establece en la normativa vigente, para la legalización de las salvaescaleras”.

5. DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL DE LA INSTALACIÓN.

Para una mejor comprensión de este informe, se adjuntan fotografías y planos de detalle de la plataforma salvaescaleras de acceso a las distintas plantas, representándose la misma en su desembarco.



Detalle de la plataforma en posición recogida en vestíbulo de planta baja

En un primer reconocimiento visual se aprecia que el acceso a la planta baja del edificio se encuentra a la misma cota que la acera del vial de la urbanización, $\pm 0.00\text{m}$.

En el vestíbulo de planta baja, se ubica la plataforma salvaescaleras en su posición recogida, en un lugar que no interfiere con la entrada a ningún propietario tal y como se exige en la normativa cuando dicho elemento de elevación no está en uso.

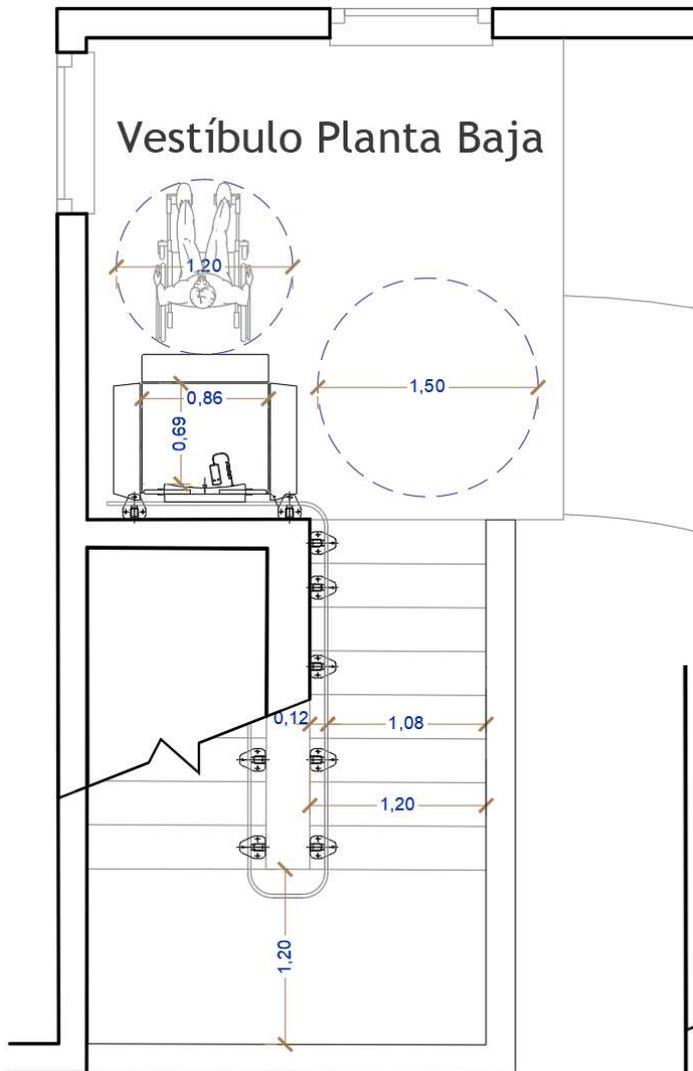
Del mismo modo, se aprecia que el espacio de maniobra es suficiente, pudiéndose inscribir una circunferencia de diámetro igual a 1.20m, para permitir el giro de la persona usuaria de silla de ruedas y el manejo de manera autónoma de la plataforma.



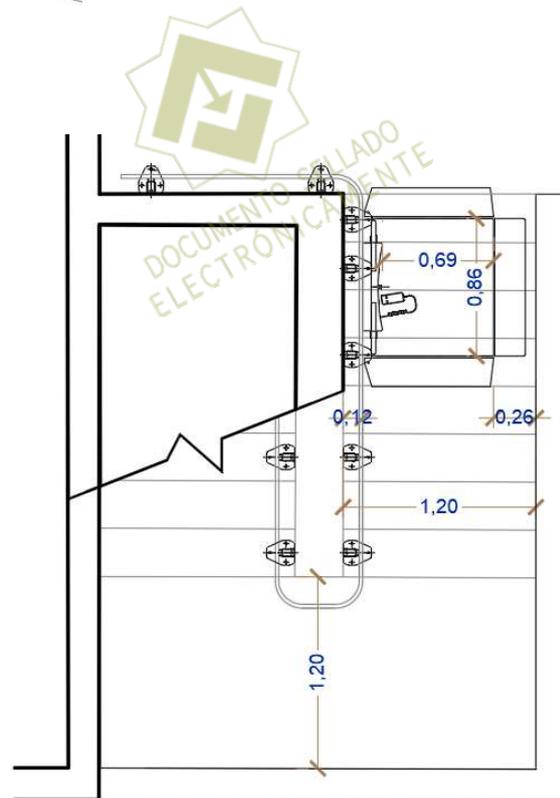
CSV: 0ysph41L_T1qmZ4GGp8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 6 de 26



Una vez desplegada la plataforma (es decir en modo de uso), en el tramo de escalera se mantiene un espacio libre de 20cm.



Detalle de la plataforma en posición desplegada en vestíbulo P. Baja.



Detalle de la plataforma en posición desplegada en tramo de escalera.

De igual forma, en cada descansillo de planta existe el espacio de maniobra suficiente para el manejo de la plataforma.



CSV: 0ysph41L_1lqmz4GGpc8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 7 de 26





6. JUSTIFICACIÓN EN BASE A LA NORMATIVA

Para la justificación del cumplimiento de la plataforma salvaescalera, nos basamos en la normativa de aplicación existente **en la fecha de la instalación**. (diciembre 2015)

La relación de normativa es la siguiente:

- *DECRETO 293 / 2009, DE 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.*

Publicado en: BOJA núm. 140 Sevilla, 21 de Julio 2009.

Entrada en vigor el: 21 de septiembre de 2009.

Versión aplicable a la instalación: 21 Julio 2009 (No existen modificaciones).

- *CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN, DOCUMENTO BÁSICO DE SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD. CTE-DB-SUA.*

Publicado en:BOE núm. 61, de 11 de marzo de 2010: Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Entrada en vigor el: 12 de marzo de 2010.

Versión aplicable a la instalación:V. Comentada del 30 de junio de 2016.

- *DOCUMENTO DE APOYO AL DB-SUA. DA-DB-SUA/2. Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes.*

Publicado en:Junio 2011 bajo la denominación "Criterios para la utilización de elementos y dispositivos mecánicos".

Entrada en vigor el: Junio de 2011.

Versión aplicable a la instalación:Versión modificada del 13 de julio de 2016.

A continuación, analizaremos los diferentes apartados que nos atañen.



CSV: 0ysph41L_T1qmZ4GGp8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 8 de 26



6.1. REAL DECRETO DE ACCESIBILIDAD. DECRETO 293/2009.

Versión Julio 2009.

Artículo 75. Ayudas técnicas para salvar desniveles.

1. Las ayudas técnicas para salvar desniveles serán las siguientes:

- a) Plataformas salvaescaleras.
- b) Plataformas elevadoras verticales.
- c) Cualquier otra de naturaleza análoga.

2. Las ayudas técnicas serán admisibles sólo en las instalaciones, construcciones y dotaciones para actividades temporales, ocasionales o extraordinarias en edificios existentes de concurrencia pública, así como en los casos previstos en los artículos 76.3 y 123, o en los supuestos de excepcionalidad contemplados en la disposición adicional primera del Decreto, siempre que se siga el procedimiento establecido en la misma.

3. Las ayudas técnicas deberán reunir las siguientes condiciones generales:

- a) Posibilitar salvar desniveles de forma autónoma para personas usuarias de silla de ruedas.
- b) Estar instaladas de forma permanente.
- c) Tanto en las zonas de embarque como de desembarque dispondrán de un espacio libre de obstáculos en el que pueda inscribirse un círculo de 1,20 metros de diámetro.
- d) Cumplir las condiciones de seguridad exigidas por la normativa sectorial que le sea de aplicación, debiendo acreditarse dichos extremos mediante las correspondientes certificaciones de conformidad u homologaciones expedidas por entidades oficialmente reconocidas.
- e) Las plataformas salvaescaleras o de movimiento inclinado no invadirán el ancho libre de la escalera en su posición recogida, incluidos sus mecanismos, y ocuparán ese espacio sólo cuando estén funcionando.

Artículo 123. Acceso a las distintas plantas o desniveles.

1. Con independencia de que existan escaleras, el acceso a las distintas plantas o desniveles en las zonas de uso privativo, tanto exteriores como interiores, incluidos, en su caso, el aparcamiento y la azotea si es transitable, de las viviendas reservadas para personas con movilidad reducida, deberá realizarse mediante ascensor, rampa o tapiz rodante que reúnan las condiciones establecidas en el presente Reglamento pudiéndose utilizar, como alternativa, plataformas salvaescaleras o plataformas verticales siempre que permitan su uso a personas usuarias de silla de ruedas, de forma permanente y autónoma, estén debidamente homologadas y reúnan las condiciones establecidas en el artículo 75.

2. En ningún caso será admisible que, ante la necesidad de implantar los dispositivos a que se refiere el apartado anterior, el precio de la vivienda se incremente por tal motivo, salvo que ello implique aumento de superficie.

Por lo tanto, en base a estos artículos de la normativa, se admite el uso de plataformas salvaescaleras siempre que se permita el uso de la misma de forma permanente y autónoma a personas usuarias de silla de ruedas.

En el caso de estudio, se trata de una instalación permanente de plataforma salvaescaleras y además, el equipo instalado permite su manejo de manera autónoma, por todo esto, se puede decir que la instalación CUMPLE.



CSV: 0ysph41L_TlqmZ4GGp8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 9 de 26

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



6.2. JUSTIFICACIÓN EN BASE A CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN, DB-SUA.

Versión Comentada 30 junio 2016.

Se adjunta el artículo 1.1.2 del documento básico de seguridad y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, el cual es el único que está relacionado con la instalación a justificar, ya que es el que hace referencia a la accesibilidad entre plantas de un edificio de carácter residencial:

1.1.2 Accesibilidad entre plantas del edificio

1 Los edificios de uso Residencial Vivienda en los que haya que salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio hasta alguna vivienda o zona comunitaria, o con más de 12 viviendas en plantas sin entrada principal accesible al edificio, dispondrán de *ascensor accesible* o rampa accesible (conforme al apartado 4 del SUA 1) que comunique las plantas que no sean de *ocupación nula* (ver definición en el anejo SI A del DB SI) con las de entrada accesible al edificio. En el resto de los casos, el proyecto debe prever, al menos dimensional y estructuralmente, la instalación de un *ascensor accesible* que comunique dichas plantas.

Las plantas con *viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas* dispondrán de *ascensor accesible* o de rampa accesible que las comunique con las plantas con entrada accesible al edificio y con las que tengan elementos asociados a dichas viviendas o zonas comunitarias, tales como trastero o plaza de aparcamiento de la vivienda accesible, sala de comunidad, tendedero, etc.

A tal efecto, estas disposiciones no serían de aplicación ya que la construcción del edificio se produjo antes que la entrada en vigor de esta normativa.

6.3. JUSTIFICACIÓN EN BASE A DOCUMENTO DE APOYO AL DB-SUA / 2.

Versión Junio 2016.

Este documento se elabora para tratar la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes, es decir, con anterioridad al 12 de Septiembre de 2010.

Para establecer los criterios de idoneidad de la plataforma salvaescaleras, se va a contemplar lo establecido en el apartado A de este mismo documento.

Anejo A. Mejora de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles.

A.1 Criterios generales

La solución preferente para adecuar el acceso es trasladarlo donde el desnivel con la vía pública sea menor. Cuando exista ascensor pero no esté comunicado con el espacio exterior de la parcela del edificio o con la vía pública mediante un *itinerario accesible*, puede plantearse la modificación de la cota de desembarco del ascensor para alcanzar dicho nivel. En relación a la instalación de ascensores ver anejo B de este DA.

Cuando la solución a nivel no sea posible, se puede disponer un *itinerario accesible* que incluya una rampa, según el DB SUA o, al menos, según los parámetros establecidos en la tabla 2 del apartado 3 de este DA.

Cuando no sean posibles las soluciones fijas anteriores y se justifique su no viabilidad, se puede considerar como primera opción alternativa la instalación de una plataforma elevadora vertical⁽²⁾ para permitir desenvolvimiento a personas con movilidad reducida y a usuarios de silla de ruedas. En relación a este tipo de dispositivos se debe tener en cuenta lo establecido en el apartado A.2.

En circunstancias excepcionales, cuando se justifique la no viabilidad de las opciones anteriores, se puede considerar como segunda opción alternativa la instalación de una plataforma elevadora inclinada (salvaescaleras), siempre que no entre en conflicto con las condiciones exigibles de evacuación y uso de la escalera. En relación a este tipo de dispositivos se debe tener en cuenta lo establecido en el apartado A.3.



A.2 Plataformas elevadoras verticales.(No es de aplicación en nuestro caso).



A.3 Plataformas elevadoras inclinadas (salvaescaleras)

El objetivo de estos dispositivos es facilitar el desplazamiento vertical de usuarios de silla de ruedas siguiendo el trazado de la escalera o del tramo de la misma en que se instale, y se deben construir, instalar y mantener según lo que se establece en la Directiva 2006/42/CE sobre máquinas y en la norma UNE EN 81-40 vigente. Es posible disponer plataformas elevadoras inclinadas utilizables por otros usuarios además de los de silla de ruedas. En este caso debe incorporarse un asiento plegable que cumpla las condiciones de dicha norma. Estos dispositivos están previstos para su uso por una única persona.

Los usuarios necesitan disponer de un espacio horizontal suficiente para el acceso y uso de estos mecanismos a fin de detenerse, maniobrar, abrir y franquear puertas, etc. Además debe existir un itinerario accesible hasta ellos conforme a las condiciones establecidas en la tabla 2 del apartado 3 de este DA⁽⁶⁾.

El dispositivo se localizará mediante la correspondiente señalización direccional. En la plataforma deben figurar sus características, la carga máxima admisible, el tipo de silla de ruedas o, en su caso, si admite su utilización por parte de otros usuarios así como instrucciones de uso y esquema de funcionamiento mediante pictogramas. Este tipo de mecanismos es sólo adecuado para su uso por personas que estén instruidas en su manejo o donde se pueda asegurar que existe supervisión y asistencia en su utilización. Sus controles deben prevenir el uso no autorizado, por ejemplo mediante llave.

Según la norma UNE EN 81-40, las características de las plataformas elevadoras inclinadas son las establecidas en la tabla A.2.

Tabla A.2. Condiciones de las plataformas elevadoras inclinadas

| Dimensiones mínimas de plataforma | Carga mínima de cálculo | Tipos de sillas ⁽³⁾ |
|---|--|--|
| 70 x 90 cm ⁽¹⁾ (anchura x profundidad) | 250 kg/ m ² y al menos 225 kg | silla manual o eléctrica de tipo A |
| 75 x 100 cm ⁽²⁾ (anchura x profundidad) | 250 kg/ m ² y al menos 250 kg | silla manual o eléctrica de tipo A o B |

⁽¹⁾ Estas plataformas son apropiadas para edificios de uso Residencial Vivienda sin viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas o de otros usos con superficie útil inferior a 1000 m².

⁽²⁾ Estas plataformas son apropiadas para el resto de edificios no incluidos en la nota (1) de esta tabla.

⁽³⁾ Silla de ruedas manual descrita en la Norma EN 12183 o una silla de ruedas propulsada eléctricamente de las clases A o B descritas en la Norma EN 12184.

Se deben considerar las partes del usuario o silla que puedan sobresalir de la plataforma durante el movimiento, especialmente cuando se produce un giro, para que el desplazamiento se produzca de forma segura, así como posibles cabezadas que puedan aparecer en el recorrido. En el libro del edificio se dejará constancia de las precauciones que deben adoptarse durante la actividad del edificio en operaciones tales como limpieza, mantenimiento o reparaciones a efectos de que no se produzcan daños a los usuarios.

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.**



CSV: 0ysph41L_TlqmZ4GGp8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 11 de 26





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.
- existe 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 es muy prolongado, por ejemplo, cuando no excede de 8 peldaños.

Se debe garantizar que el movimiento de la plataforma elevadora inclinada en todo su recorrido sea siempre visible por el usuario a pie, de forma que pueda advertir el peligro y dispondrán de señales auditivas y luminosas durante todo su recorrido que deben activarse antes de que el movimiento tenga lugar, fundamentalmente en lugares de gran afluencia de público.

Por lo tanto, en base a esta normativa, se admite el uso de plataformas salvaescaleras siempre que se reúnan las siguientes condiciones:

- Debe estar construida, instalada y mantenida según la Directiva 2006/42/CE y lo establecido en la UNE EN 81-40. **Tal y como se puede ver en las fichas técnicas que se anexan a este documento, CUMPLE.**
- Debe existir un espacio horizontal suficiente para el acceso y uso de estos mecanismos. Además, debe existir itinerario accesible. **Tal y como se ha expuesto en los detalles del punto 5 del presente informe, CUMPLE.**
- En la plataforma deben figurar sus características, la carga máxima admisible, el tipo de silla de ruedas, así como instrucciones de uso y esquema de funcionamiento mediante pictogramas. **Se nos informa desde la Comunidad de propietarios que la plataforma salvaescalera CUMPLE estos requisitos, se aporta documentación que lo justifica. (Ilustraciones 11 y 12)**
- Sólo se usará por personas que estén instruidas en su manejo o donde exista supervisión y asistencia en su utilización. **Los propietarios usuarios de sillas de ruedas o movilidad reducida han sido instruidos en su manejo y además se dispone de un equipo de vigilancia 24h para supervisar y asistir en la utilización. CUMPLE.**
- Sus controles deben prevenir el uso no autorizado, por ejemplo, mediante llave. **El dispositivo dispone de llave. CUMPLE.**
- Estos dispositivos se sitúan en los tramos de escalera, por lo que únicamente se deben instalar 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. **En el caso de estudio, en su posición plegada se sitúa fuera de la escalera, sin reducir anchura mínima, también se dispone de equipo de vigilancia 24h encargado de que en caso de emergencia este dispositivo no se use para la evacuación del edificio y no entorpezca la evacuación de los ocupantes. CUMPLE.**



CSV: 0ysph41L_T1qmZ4GGp8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 12 de 26

- Deberá disponer de un espacio libre de al menos 60cm de escalera cuando la plataforma se encuentre desplegada. **La plataforma salvaescaleras instalada, una vez desplegada, no deja libre este espacio. Si bien, se cumple uno de los casos por los que esta solución se puede admitir; el bloque 44 dispone de 6 viviendas en total, siendo un número inferior a 8 viviendas, por lo que la circulación de personas en la escalera es reducida.**
- Se debe garantizar que el movimiento de la plataforma elevadora inclinada en todo su recorrido sea siempre visible por el usuario a pie, de forma que pueda advertir el peligro y dispondrán de señales auditivas y luminosas durante todo su recorrido que deben activarse antes de que el movimiento tenga lugar, fundamentalmente en lugares de gran afluencia de público. **Se nos informadesde la Comunidad de propietarios que la plataforma salvaescalera CUMPLE estos requisitos, se aporta documentación que lo justifica.(Ilustración 12)**

En conclusión, se puede justificar que la instalación de la plataforma salvaescaleras no cumple la totalidad lo establecido en este Anejo A del documento de apoyo al DB-SUA, al no dejar un espacio libre de 60cm y además, haberse dispuesto para salvar más de una planta.

Respecto a este punto, este documento de apoyo al DB SUA en su apartado número 2, criterios de aplicación, hace mención a las tolerancias dentro de las cuales se puede considerar que el *estado actual es admisible, aunque no cumpla estrictamente* lo establecido en los distintos DB.

2 Criterios de aplicación

Las condiciones básicas de accesibilidad de los edificios y establecimientos se establecen en los documentos básicos de Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) y de Seguridad en caso de incendio (DB SI) del Código Técnico de la Edificación (CTE) y son las que figuran en la tabla 1 del apartado 3 de este DA. En la tabla 2 de dicho apartado se establece el límite de tolerancia dentro del cual se puede considerar que el estado actual es admisible aunque no cumpla estrictamente lo que establecen dichos DB. Las tolerancias admisibles que se establecen en dicha tabla son, asimismo, los criterios de flexibilización cuando se interviene en un edificio existente y no sea posible alcanzar la plena adecuación.

Conforme al punto 3 del artículo 2 del CTE Parte I, cuando el proyectista justifique que no es urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar las condiciones recogidas en la tabla 2 o, en su caso, que es incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se pueden aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista, otras medidas que faciliten, en el mayor grado posible, el acceso y la utilización del edificio o establecimiento por la mayor diversidad posible de situaciones personales.

Pueden existir otras soluciones distintas a las reflejadas en este documento para adecuar los edificios a las condiciones básicas de accesibilidad, como pueden ser, entre otras, las basadas en la gestión y en los productos de apoyo. La solución final a adoptar dependerá de cada caso concreto ya que pueden existir factores tales como el coste, la financiación, el mantenimiento, la disponibilidad de ayudas, el logro de la autonomía personal, etc. que pueden hacer que el ajuste final sea razonable, de acuerdo con lo que establecen el DB SUA y el DB SI, los comentarios que el Ministerio de Fomento publica y actualiza periódicamente, así como el resto de documentos de apoyo.

Además, admite la aplicación bajo criterio y responsabilidad del proyectista de otras medidas que faciliten el acceso y la utilización del edificio siempre que se justifique que no es urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar las condiciones recogidas en la tabla de tolerancias.



CSV: 0ysph41L_TlqmZ4GGp8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 13 de 26



Si se analiza la viabilidad urbanística, técnica o económica de la instalación de un ascensor accesible en el edificio, nos encontramos que **técnicamente** no se podría instalar debido a la no existencia de superficie suficiente en zonas comunes como para permitir abarcar el ascensor y dejar un acceso adaptado al mismo con espacio suficiente para el giro de la persona usuaria de silla de ruedas.

Por otra parte, tampoco es viable **urbanísticamente** hacer una instalación por fachada del mismo, puesto que podría incumplir las condiciones urbanísticas del edificio sujeta a autorización administrativa del órgano competente.

Para finalizar, **económicamente** implica un coste elevado para los reducidos propietarios que componen cada edificio de la comunidad de propietarios.

Por todo lo anteriormente expuesto, se justifica que la opción de instalar un ascensor **se considera no productiva** en esta edificación. Se adjunta propuestas de instalación dónde se observa la obra civil que sería necesaria realizar.



Propuesta A

Propuesta B



CSV: 0ysph41L_1lqmZ4GGpc8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_078663/15122020 - Pág 14 de 26



Ante esta situación, se reitera que tal y como se menciona en el segundo párrafo del punto 2 de este Documento de Aplicación, **se podría aplicar otras medidas que faciliten el acceso y utilización del edificio**, por lo que cabe contemplar el uso de las plataformas salvaescaleras instaladas como una solución funcional para dotar al edificio de accesibilidad a la única persona afectada de minusvalía que habita en el bloque y que según me comenta la administración solo habita en los dos meses de verano.

7. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIÓN.

En conclusión, se considera que, ante la no viabilidad de instalación de ascensor como medida de accesibilidad principal, se interpreta que la instalación de la plataforma salvaescaleras es susceptible de utilización como mínima medida alternativa **que facilita el acceso y utilización a las plantas superiores del inmueble**, dada la interpretación al cumplimiento de la mayoría de los requisitos dispuestos en las normativas de aplicación.

Según todo ello, consideramos que, aunque la anchura libre en su posición de uso, es menor de 60 cm y se use para acceder a dos plantas del edificio, esta solución es aceptable dada la antigüedad del mismo y que es utilizada por un número reducido de personas (en la actualidad solo una persona en el bloque), teniendo en cuenta además que los inmuebles ubicados en esta urbanización en su 90% son destinados a segundas residencias de sus propietarios, lo que reduce considerablemente el tránsito de personas por la escalera en la mayoría del año.

Por último, cabe hacer hincapié en que queda prohibido el uso de esta plataforma en caso de emergencia, evitando así problemas de seguridad y evacuación en caso de emergencia.

Por tanto, a juicio del que suscribe, firmo el presente informe para que surta efecto dónde proceda, en Estepona a 7 de Diciembre de 2020.

Fdo., Victoriano Gil Quirós

Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación.



CSV: 0ysph41L_T1qmZ4GGpc8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 15 de 26





DOSSIER FOTOGRÁFICO



DOCUMENTO SELLADO
ELECTRÓNICAMENTE



CSV: 0ysph41L_T1qmZ4GGpc8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 16 de 26





Ilustración 1: Fotografía realizada en la visita del día 23-10-2020. Placa identificadora Bloque 44.



Ilustración 2: Fotografía realizada en la visita del día 23-10-2020. Plataforma en vestíbulo planta baja, en posición recogida.



CSV: 0ysph41L_T1qmZ4GGpc8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 17 de 26



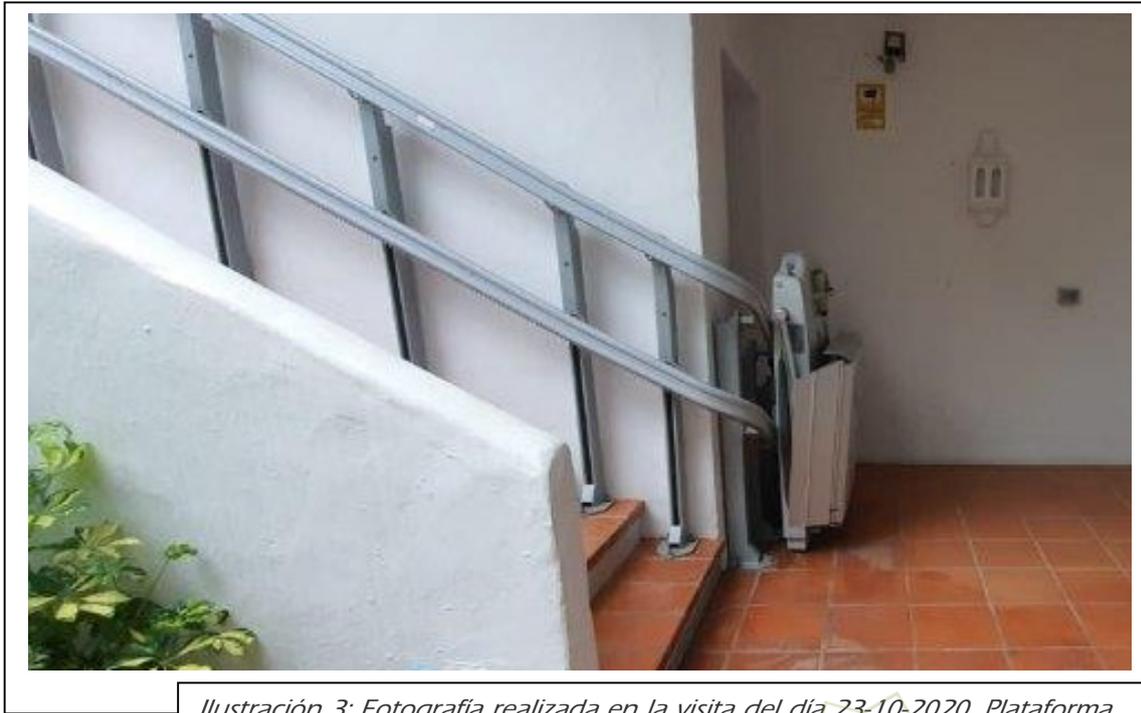


Ilustración 3: Fotografía realizada en la visita del día 23-10-2020. Plataforma en vestíbulo planta baja, posición recogida.



Ilustración 4: Fotografía realizada en la visita del día 23-10-2020. Entrada a las viviendas de planta baja. No obstaculización de la entrada a propietarios.



CSV: 0ysph41L_TlqmZ4GGp8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 18 de 26

DOCUMENTO SELLADO
ELECTRÓNICAMENTE

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA





Ilustración 5: Fotografía realizada en la visita del día 23-10-2020. Giro en primera meseta de escalera, planta baja.



Ilustración 6: Fotografía realizada en la visita del día 23-10-2020. Vestíbulo planta primera



CSV: 0ysph41L_T1qmZ4GGpc8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 19 de 26





Ilustración 7: Fotografía realizada en la visita del día 23-10-2020. Giro en segunda meseta de escalera, planta primera.



Ilustración 8: Fotografía realizada en la visita del día 23-10-2020. Vestibulo planta segunda.



CSV: 0ysph41L_1lqmZ4GGpc8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 20 de 26

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA





Ilustración 9: Fotografía realizada en la visita del día 23-10-2020. Llave de accionamiento de la plataforma.

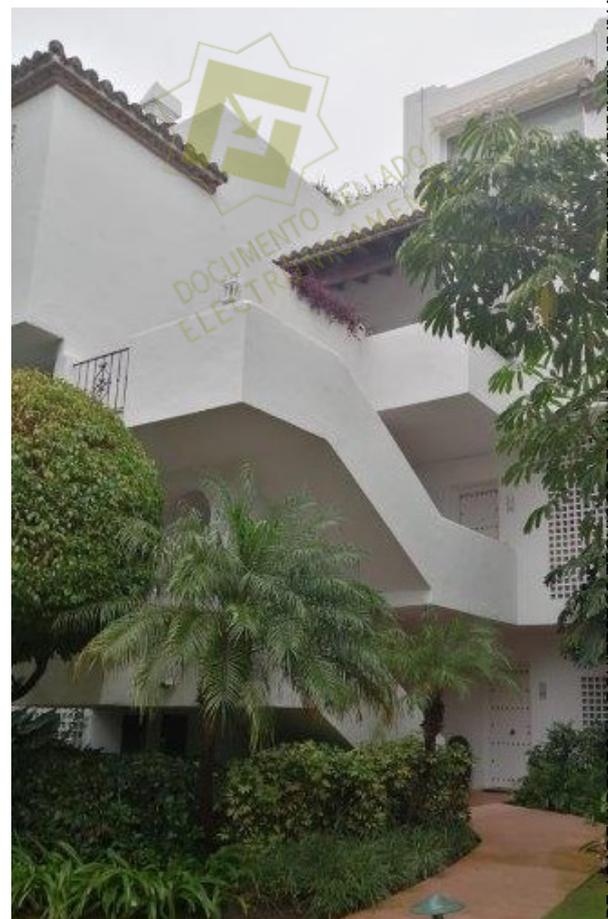


Ilustración 10: Fotografía realizada en la visita del día 23-10-2020. Vista de la escalera exterior.



CSV: 0ysph41L_1lqmZ4GGpc8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 21 de 26

COLEGIO OFICIAL DE ALARQUITECTOS Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA

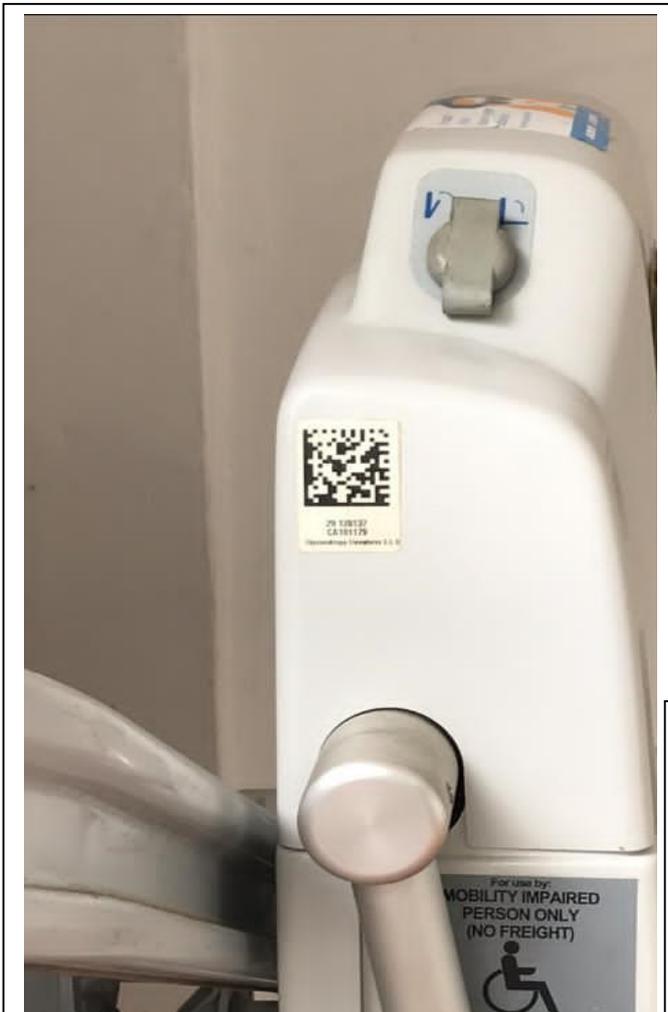


Ilustración 11: Fotografía facilitada por la propiedad. Placa informativa de la carga máxima admisible.



Ilustración 12: Fotografía facilitada por la propiedad. Plataforma equipada de señal de alarma..



CSV: Oyspn41L_TlqmZ4GGpc8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 22 de 26

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MÁLAGA



ANEJOS



CSV: 0ysph41L_T1qmZ4GGpc8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 23 de 26





CSV: 0ysph41L_T1qmZ4GGpc8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 24 de 26

ANEJO I:

INFORME TÉCNICO MUNICIPAL SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS PLATAFORMAS SALVAESCALERAS EN LA MISMA COMUNIDAD.





CSV: 0ysph41L_T1qmZ4GGpc8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 25 de 26

ANEJO II:

FICHAS TÉCNICAS SALVAESCALERAS.





CSV: 0ysph41L_T1qmZ4GGpc8oA2
Puede usar este código para verificar el documento en <https://www.coaat.es/validar.aspx>
15/12/2020 -||- NºExpediente 20_07863/15122020 - Pág 26 de 26

ANEJO III:

HOJA DE ENCARGO DE LA EMPRESA THYSSENKRUPP ENCASA SL.