

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE ALCÚDIA

4566 *Aprobación definitiva estudio de detalle escalera de incendios y ascensor Hotel Alcudia Garden*

El Ayuntamiento Pleno, reunido en sesión ordinaria el día 3 de Abril de 2017, entre otros, ha adoptado el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de dotación de escalera de incendios y ascensor adosado en el bloque 2-3 del hotel de 3 estrellas “Alcudia Garden” ubicado en la Avenida de la playa, 1, del Puerto de Alcudia, redactado por el arquitecto José María Montero Alonso.

Segundo. El Estudio de Detalle no será ejecutivo hasta que no se publique el acuerdo de aprobación, y en su caso las Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (artículo 64 de la L.O.U.S. y 181 del Reglamento que la desarrolla).

Tercero.- Remitir un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y al Consell de Mallorca (artículo 53 de la LOUS y 168.1 del Reglamento que la desarrolla).

Este acuerdo pone fin a la vía administrativa, por lo que, de conformidad a lo establecido en el artículo 123 de la Ley 39/2005, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, puede ser recurrido potestativamente ante el mismo órgano que lo haya dictado o, ser impugnado directamente en vía jurisdiccional contencioso administrativa. No pudiéndose interponer recurso contencioso administrativo hasta que sea expresamente resuelto o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 124 de la Ley 39/2015, el plazo para interponer el recurso de reposición es de un mes, a contar desde la publicación en el B.O.I.B. Una vez transcurrido este plazo se puede interponer un recurso contencioso administrativo.

Alcudia, 20 de Abril de 2017

El Concejal Delegado de Urbanismo,
Joaquín Cantalapiedra Aloy

A N E X O

ESTUDIO DE DETALLE PARA DOTACIÓN DE ESCALERA DE INCENDIOS HOTEL 3* “ALCUDIA GARDEN”**

Propiedad: Cესgarden, S.L.

Situación: Avda de la Platja, 1 – Port d’Alcúdia – T.M. d’Alcúdia

Arquitecto: José María Montero Alonso

I. MEMORIA

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. AGENTES

1.1.1.- Promotor.

El promotor del presente Estudio de Detalle es **Cესgarden, S. L.**, con domicilio en Carrer Menestrals, número 5 del Poligono Ca’n Matzarí, Inca, C. P. 07300 y con C.I.F. número B07887441.

1.1.2.- Redactor.

José María Montero Alonso, colegiado 307.645 del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, delegación de Mallorca.

1.1.3.- Otros Técnicos.

Para la redacción del Estudio de Detalle, no se prevé la participación de otros técnicos, si bien la escalera que se justifica mediante el presente estudio de detalle forma parte de las medidas de prevención de incendios contenidas en el proyecto de actividad anexo al expediente de obras 20140099AO, redactado por D. Melchor A. Ferrer Oliver para el Grupo Tesla Baleares, S.L. así como en el proyecto de modificación de actividad permanente menor en recepción y comedor, firmado por el ingeniero D. Hugo A. Ribas Sánchez.

1.2.- INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1.- Antecedentes y condicionantes de partida.

El objeto del presente estudio de detalle es la justificación de la construcción de un núcleo de escalera de incendios y ascensor adaptado de acuerdo con lo previsto en la norma 2. 7.02.3 de la Modificación puntual número 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Alcudia.

1.2.2. Datos del emplazamiento.

El Hotel "Alcudia Garden" se haya situado en la Avenida de la Platja, 1 del Port d'Alcúdia, dentro del T. M. de Alcudia. Se trata de un conjunto de edificios separados entre sí y que ocupan toda la parte exterior de la manzana, quedando el interior de la misma destinado a piscinas, solarium, jardines y algún pequeño edificio auxiliar. El edificio afectado directamente por el estudio de detalle es el denominado 2-3, en la parte de la esquina de la Avenida de la Platja con la calle Mar i Estany. Es precisamente en el encuentro del testero del edificio con esta última vía donde se levanta el núcleo de comunicaciones verticales que obliga a la redacción del presente estudio de detalle.

1.2.3. Entorno físico.

a).- Descripción de la parcela:

La parcela en la que se encuentra situado el Hotel tiene una superficie de 17,801.48 m². El edificio, con matrícula de Turismo HPM-2873 tiene, actualmente, una superficie construida sobre rasante de 14,780.02 m².

La referencia catastral del conjunto es 1004801EE1110S. Se trata de una parcela con varios inmuebles (propiedad horizontal), siendo la referencia catastral del Hotel **1004801EE1110S0030EJ**.

El Hotel configura la **Finca Registral número 16.440** de Alcudia, código IDUFIR 07043000044332, con un coeficiente de participación del 93,50%.

Registralmente, el conjunto está configurado de la siguiente manera:

Finca	Orden	Local	Superficie	%	Titular
16408	1	1	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16409	2	2	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16410	3	3	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16411	4	4	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16412	5	5	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16413	6	6	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16414	7	7	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16415	8	8	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16416	9	9	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16417	10	10	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16418	11	11	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16419	12	12	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16420	13	13	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16421	14	14	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16422	15	15	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16423	16	16	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16424	17	17	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038





Finca	Orden	Local	Superficie	%	Titular
16425	18	18	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16426	19	19	48	0,150	Antonio Ferrer Bisquera e Hijos
16427	20	20	48	0,150	Antonio Ferrer Bisquera e Hijos
16428	21	21	48	0,150	Inversiones Mar SA
16429	22	22	48	0,150	Antonia Maria Cerda Perelló
16430	23	23	48	0,150	Inversiones Mar SA
16431	24	24	48	0,150	Solixent SL B07140999
16432	25	25	48	0,150	Guillermo Coll Martí/Catalina Maria Lluch Pol Janer
16433	26	26	48	0,150	Guillermo Coll Martí/Catalina Maria Lluch Pol Janer
16434	27	27	48	0,150	Inversiones Art 3 SL B07833692
16435	28	28	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16436	29	29	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16437	30	30	48	0,150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16438	31	31	66,34	0,202	Joaquín Siso Cruellas y Elena Nadal Andreu
17187	31A	31A	46,5	0,149	Siu Chubg Tang
17188	31B	31B	46,5	0,149	Isabel Capo Socias/Casiano Ferreiro Ramon
16439	32	32	62	0,190	Magdalena Perelló Mir y Herederos de Rafael Perelló Llompert
17182	32A	32A	93	0,280	Catalina Gelabert Gual
18967	32B	32B	127	0,380	Bartolomé Alorda Oliver/Teresa Prats Fluxa
18968	32C	32C	93	0,280	Margarita Pericás Crespí
18969	32D	32D	61	0,180	Magdalena Perelló Mir y Herederos de Rafael Perelló Llompert
19704	32E	32E	62	0,190	Magdalena Perelló Mir y Herederos de Rafael Perelló Llompert
16440	33	Hotel		93,500	Cesgarden

Se adjuntan a continuación las notas de Registro de copropietarios de la parcela.

1.2.4.- Normativa urbanística.

Es la que se detalla en el apartado de memoria urbanística.

1.2.5.- Otras normativas.

Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

1.2.6.- Memoria urbanística

a.- Ordenanzas municipales

El planeamiento vigente en el término municipal de Alcudia: REV. NN. SS. 01/02/07 (NN. UU.'12)

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		URBANO	
Calificación		HOTELERA BAJA H1	
Parcela	Fachada mínima	40.00 m / 40.00 m	130.20 m / 96.91 m
	Parcela mínima	5,000.00 m2	17,801.48 m2
Ocupación o Profundidad edificable		30% (máx. 5,340.44 m2)	5,646.50 m2*
Volumen (m3/m2)			
Edificabilidad (m2/m2)		0.83 m2/m2 (máx. 14,775.23 m2)	14,873.62 m2*





CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Uso		TURISTICO / LOCAL	TURISTICO
Situación		AISLADA	AISLADA
Separación linderos	Entre edificios	8.00 m	10.30 m
	Fachada	4.00 m	6.12 m
	Fondo	4.00 m	4.00 m
	Derecha	4.00 m	2,31 m**
	Izquierda	4.00 m	3,58 m
Altura máxima	Metros	Reguladora	11.60 m
		Total	11.60 m
	Nº de plantas	PS+PB+2PP	PB+2PP
Índice de intensidad de uso		1 pl / 60 m2 (305 PLAZAS)	598 PLAZAS*
Observaciones:			
* La ampliación se realizó al amparo de la Disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012 del Turismo de las Islas Baleares.			
** La justificación de este parámetro se realiza mediante el presente estudio de detalle.			

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- CONVENIENCIA DE SU REDACCION Y PROCEDENCIA DE LA SOLUCION ADOPTADA

El proyecto de ampliación de hotel que obtuvo la licencia municipal de obras del Ajuntament de Alcudia, con número de expediente 20140099 AO, de fecha 29 de diciembre de 2014, contemplaba la dotación de un núcleo de escalera contra incendios, necesaria para la evacuación de las dos nuevas plantas de habitaciones y un ascensor para adaptar el edificio al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas según el Decreto 110/2010. Por un error en la definición del proyecto, dicho núcleo de comunicaciones verticales invade, en la zona de la escalera de incendios, el retranqueo de 4 m respecto del lindero previsto por las NN. SS. de Alcudia, por lo que se hace necesario justificar la construcción de dicho volumen de acuerdo con lo previsto en la Norma 2.7.02.3 de la Modificación puntual número 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Alcudia.

La redacción del Estudio de Detalle se realiza de conformidad con lo indicado en la Norma 4.1.02.2 de la Revisión de las NN.SS. de 2007:

Per a l'aplicació de les NN.SS. en sòl urbà es podran formular, quan sigui necessari, Estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats: Assenyament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en el sòl urbà, en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja hi estiguessin fixades. Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament per al sòl urbà, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats. Ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a l'ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits. Es redactaran Estudis de detall en aquells casos en que així ho disposin les NN.SS. o el seu planejament de desenvolupament i amb finalitat que en aquells s'hi estableixi. Així mateix s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessat, en atenció a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinats.

Así como conforme a lo que establece la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo en su artículo 46:

1. Los estudios de detalle tienen por objeto, cuando sea necesario, completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y urbanizable, y al efecto podrán prever o reajustar, según los casos:

- a) La adaptación y el reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento urbanístico, con las condiciones que este fije y siempre que no se disminuyan las superficies destinadas a viario o a espacios libres.*
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan.*

2. Los estudios de detalle deben respetar las determinaciones del planeamiento urbanístico de superior jerarquía, sin que puedan alterar el aprovechamiento, el uso, las alturas máximas prevista y la densidad que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito. En ningún caso pueden ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Y a los Artículos 122, 123 y 124 del Reglamento General que desarrolla la ley.

Artículo 122. Objeto y determinaciones de los estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle tienen por objeto, cuando sea estrictamente necesario, completar o, en su caso, adaptar, las determinaciones de la ordenación detallada del plan general, del plan parcial o de un plan especial relativas a la adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes y la





ordenación de volúmenes en los suelos urbanos y urbanizables, en los casos y condiciones previstas en los apartados siguientes de este artículo.

2. No se podrán tramitar ni aprobar estudios de detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el plan general, el plan parcial o el plan especial los haya previsto y regulado de manera expresa y precisa, concretando sus condiciones o especificaciones. Asimismo, en ningún caso los estudios de detalle podrán prever el primer señalamiento originario de alineaciones y rasantes que corresponde determinar, de acuerdo con la LOUS y este Reglamento, a los planes generales, parciales o especiales.

3. En suelo urbano y en suelo urbanizable, los estudios de detalle podrán adaptar o reajustar, si ello resulta necesario, las alineaciones y rasantes previstas y señaladas en el plan general, parcial o especial, en las condiciones que fijen los expresados instrumentos de superior jerarquía. En todo caso, la adaptación o reajuste deberá justificarse a partir de la realidad topográfica o geográfica de los terrenos, y en circunstancias objetivas que la hagan necesaria para una mejor configuración de las zonas viarias y los espacios públicos, y para evitar retranqueos o trazados forzados o que resulten antiestéticos. En ningún caso podrá comportar reducción de la anchura y la superficie del espacio destinado a zona viaria ni de las superficies destinadas a espacios libres. La adaptación o reajuste de alineaciones tampoco podrá comportar aumento del volumen edificable en la aplicación de las normas urbanísticas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. En suelo urbano y en suelo urbanizable directamente ordenado, los estudios de detalle podrán ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del plan general o, en su caso, del plan especial, y completar, en su caso, la red de comunicaciones prevista en los planes con las vías interiores que sean necesarias para proporcionar acceso a los edificios, cuya ordenación tipológica o morfológica se establezca como ámbito y objeto del propio estudio de detalle. Los estudios de detalle no podrán aumentar o disminuir las determinaciones volumétricas fijadas por el plan al que se encuentran subordinados. Al concretar la tipología edificatoria, el estudio de detalle deberá optar por las posibilidades que le permita el plan al que se encuentre subordinado.

5. En suelo urbanizable no ordenado directamente por el plan general, cuando el preceptivo plan parcial no haya previsto una ordenación de volúmenes concreta con carácter obligatorio, o no haya previsto varias alternativas con especificación gráfica, los estudios de detalle podrán ordenar los volúmenes de acuerdo con los parámetros sobre los cuales el plan parcial admita variación, sin que en ningún caso pueda alterar el aprovechamiento urbanístico de la zona o manzana objeto del estudio de detalle.

Artículo 123. Límites de los estudios de detalle.

1. No se podrán aprobar estudios de detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los cuales el plan de jerarquía superior que desarrollen haya previsto de manera expresa su formulación, en los términos que establece el artículo 122 de este Reglamento.

2. Los estudios de detalle deberán respetar las determinaciones del plan urbanístico de superior jerarquía así como las normas que éste hubiese establecido para su formulación, y en ningún caso podrán:

- a) Alterar el uso que define el destino del suelo y la densidad de población u otro parámetro que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito.
- b) Alterar, sea mediante aumento o disminución, las alturas máximas previstas de las edificaciones o construcciones o el aprovechamiento urbanístico.
- c) Prever o autorizar trasvase de edificabilidades entre manzanas o zonas.

3. Según el concreto objeto de los estudios de detalle, se sujetarán a los límites específicos establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 122 de este Reglamento, y las determinaciones que contengan en ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

4. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones normativas originarias o de alcance innovador respecto de las contenidas en el planeamiento de superior jerarquía, sin que puedan asumir la función ordenadora integral propia de los instrumentos que desarrollen.

Artículo 124. Documentación de los estudios de detalle.

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos, que se deberán elaborar tanto en soporte escrito y gráfico como en soporte digital:

a) Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes puntos:

- 1.º Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del plan correspondiente.
- 2.º En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtengan en el estudio de detalle, con justificación del mantenimiento del aprovechamiento urbanístico.



b) Planos de información relativos a:

- 1.º La ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
- 2.º La perspectiva de la manzana o la zona y su entorno visual.

c) Planos de ordenación, elaborados a la escala que resulte adecuada para la medición y la identificación correcta de sus determinaciones y contenido, relativos a:

- 1.º Las determinaciones del planeamiento que se completen, adapten o reajusten, con las referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.
- 2.º La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y en su entorno.
- 3.º La ordenación de las alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.

2.2.- OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente estudio de detalle es la justificación de la construcción de un núcleo de escalera contra incendios y un ascensor adosado a uno de los edificios de habitaciones, el Bloque 2-3, en el que se sitúa también la recepción de todo el conjunto hotelero. Dicho núcleo sirve para la evacuación en caso de incendio de las nuevas habitaciones construidas al amparo de la licencia municipal de obras del Ajuntament de Alcudia, con número de expediente 20140099 AO, de fecha 29 de diciembre de 2014, además de garantizar un recorrido accesible para minusválidos en cumplimiento del Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas, según el Decreto 110/2010 y el DB-SUA en lo referente a la accesibilidad.

Para la obtención de la licencia municipal de obras, la ampliación se presentó con el informe preceptivo y vinculante de la Conselleria de Turisme de que las obras proyectadas tenían por objeto la mejora de los servicios y las instalaciones, con la finalidad de que el proyecto pudiera acogerse a las exenciones descritas en la Disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012 del Turismo de la Islas Baleares. Por consiguiente, tanto los parámetros de la superficie como del volumen del nuevo núcleo de comunicaciones verticales propuesto están justificados desde el punto de vista del mantenimiento del aprovechamiento urbanístico.

El núcleo de comunicaciones verticales invade el retranqueo de 4 m respecto del lindero previsto por las NN. SS. de Alcudia, por lo que se hace necesario justificar la construcción de dicho volumen de acuerdo con lo previsto en la Norma 2.7.02.3 de la Modificación puntual número 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Alcudia, que especifica que, en los edificios existentes, construidos al amparo de la normativa anterior disconformes con las NN. SS., y siempre que no se encuentren en ninguno de los supuestos de la Norma 2.7.01, de edificios fuera de ordenación, se pueden realizar las obras necesarias con la finalidad de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios y las derivadas de la adaptación al reglamento de supresión de barreras arquitectónicas, incluso en el caso de que las mencionadas obras incumplan el parámetro de separación de linderos.

*A les situacions 1a i 2a es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de donar compliment a les **normes de prevenció d'incendis**, instal·lacions d'infraestructures segons normativa específica (estació transformadora, armaris comptadors, CGP, telecomunicacions, etc.), les derivades del compliment del codi tècnic de l'edificació i les **d'adaptació al reglament de supressió de barreres arquitectòniques**, necessàries per a l'edificació, prèvia tramitació d'un Estudi de detall, fins i tot en el cas de que les esmentades obres suposin increment de la superfície màxima edificable o dels paràmetres d'ocupació, **separacions** i altura.*

La justificación de la condición de escalera contra incendios está contenida tanto en el proyecto arquitectónico con el que se obtuvo la licencia de obras 20140099 AO, como en el proyecto de actividad anexo al mismo, redactado por D. Melchor A. Ferrer Oliver para el Grupo Tesla Baleares, S.L. y en el proyecto de modificación de actividad permanente menor en recepción y comedor, firmado por el ingeniero D. Hugo A. Ribas Sánchez.

APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO

La reglamentación a aplicar es el Documento Básico Seguridad en Caso de Incendio incluido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE).

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ESTABLECIMIENTO

Se trata de un edificio existente (edificio 2 y 3) en donde se desarrolla una Actividad principal de tipo residencial público. Este edificio ha sido objeto de ampliación consistente en la construcción de dos plantas piso y una planta cubierta sobre una zona de a planta baja existente en una zona específica del edificio 3. La parte ampliada denominada *Ampliación* tendrá consideración de establecimiento. Este establecimiento conformará un único sector de incendios cuya superficie construida no excede de 2.500m².

COMPARTIMENTACIÓN



El establecimiento dispone de dos escaleras de evacuación descendente de altura comprendida: Planta baja más una < h de evacuación < 28m. Estas escaleras deben ser protegidas por lo que deben quedar compartimentadas del resto del edificio a través de paredes EI 120 y puertas EI2 60-C5.

LOCALES Y ZONAS DE RIESGO ESPECIAL

El establecimiento *Ampliación* dispone de una zona considerada de riesgo especial. Ésta se encuentra ubicada en planta cubierta y se corresponde a la sala de maquinaria del ascensor. La resistencia al fuego de las paredes y techo que separan la zona de riesgo especial bajo del resto del establecimiento serán EI 90 y REI 90, respectivamente y las puerta que comunica la zona con el resto del establecimiento serán de tipo EI2 45-C5.

CALCULO DE LA OCUPACIÓN

Para realizar los cálculos de ocupación se ha considerado cada dependencia, en función de su utilización, a fin de aplicarle el coeficiente de ocupación que más se aproxime a la realidad. Así pues, en las zonas públicas generales se ha considerado una ocupación media en función de su superficie, en cambio, en las zonas con un uso muy específico se ha considerado la ocupación real estimada en dicha zona. Todo ello queda reflejado en las siguientes tablas:

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	USO	OCUPACIÓN	OCUPACIÓN
	(m ²)		(m ² /pers)	
PLANTA BAJA				
ESCALERA 1	10,63	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
ESCALERA 2	10,64	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
VESTÍBULO	3,52	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
ASCENSOR	1,54	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
PLANTA PISO 1 (*)				
HABITACIÓN 1	25,82	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 2	31,14	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 3	31,14	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 4	31,14	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 5	31,14	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 6	34,33	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 7	34,33	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 8	31,14	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 9	31,14	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 10	31,14	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 11	31,14	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 12	34,3	ALOJAMIENTO	20	2
PASILLO	52,38	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
ESCALERA 1	11,29	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
VESTÍBULO	11,95	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
ESCALERA 2	10,34	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
VESTÍBULO	6,18	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
ASCENSOR	1,54	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
PLANTA PISO 2 (*)				
HABITACIÓN 1	25,82	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 2	31,14	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 3	31,14	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 4	31,14	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 5	31,14	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 6	28,84	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 7	34,33	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 8	31,14	ALOJAMIENTO	20	2





DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	USO	OCUPACIÓN	OCUPACIÓN
HABITACIÓN 9	31,14	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 10	31,14	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 11	31,14	ALOJAMIENTO	20	2
HABITACIÓN 12	34,3	ALOJAMIENTO	20	2
PASILLO	52,38	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
ESCALERA 1	11,29	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
VESTÍBULO	11,95	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
ESCALERA 2	10,34	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
VESTÍBULO	6,18	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
ASCENSOR	1,54	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
PLANTA CUBIERTA				
CUBIERTA	227,97	OCASIONAL	ALTERNATIVA	0
ESCALERA 2	10,12	OCASIONAL	ALTERNATIVA	0
VESTÍBULO	3,15	OCASIONAL	ALTERNATIVA	0
CUARTO ASCENSOR	3,56	OCASIONAL	ALTERNATIVA	0
TOTAL ZONA AMPLIACIÓN				48

(*) La superficie tenida en cuenta para la ocupación de las habitaciones es la destinada a alojamiento (dormitorio, baño y salón)

El aforo total de la Ampliación Actividad se establece en **48** personas dado que el la ampliación a realizar es destinada a unidades de alojamiento. El cálculo de ocupación del establecimiento Ampliación servirá para el dimensionamiento de sus medios de protección contra incendios.

NÚMERO DE SALIDAS Y LONGITUD DE LOS RECORRIDOS DE EVACUACIÓN.

El establecimiento *Ampliación* dispone de dos salidas a espacio exterior seguro, correspondientemente indicadas en los planos adjuntos.

Los tipos de salidas de evacuación por plantas son las siguientes:

PLANTAS	Nº SALIDAS	TIPO DE SALIDA
BAJA	2	DE EDIFICIO
PISO 1	2	DE PLANTA
PISO 2	2	DE PLANTA
CUBIERTA	1	DE PLANTA

El origen de evacuación en las habitaciones de alojamiento se contempla desde el propio acceso dado que cada habitación tiene una superficie inferior a 50m² y tiene una densidad de ocupación inferior a 1 persona/5m².

Las salidas consideradas salida de edificio darán a espacio exterior seguro.

La anchura mínima de las puertas y pasos de evacuación serán de 0,80m.

Las puertas de salida de planta y salida de edificio están señalizadas con el rótulo de

“SALIDA”.

El recorrido máximo de evacuación en las plantas piso 1 y 2 hasta una de las salidas no superará en ningún caso los 50m piso y el recorrido hasta un punto de decisión será inferior a 25m.

El recorrido máximo de evacuación de la planta cubierta hasta una salida (salida de planta de la escalera protegida) no superará los 25m.

PROTECCIÓN DE LAS ESCALERAS

El establecimiento *Ampliación* es de uso residencial público y dispone de planta baja (utilizada como planta de salida del establecimiento), dos plantas piso y una planta cubierta.

La evacuación es descendiente por lo que las dos escaleras de que dispone el establecimiento para la evacuación serán protegidas.



La escalera 1 es abierta al exterior y sirve para la evacuación de las plantas 1 y 2. La escalera 2 sirve para la evacuación de las plantas 1, 2 y cubierta. El desembarco de ambas escaleras se realiza en la planta baja: salida de edificio.

La resistencia al fuego de las paredes que delimitan la escalera protegida y la escalera abierta al exterior con el edificio será EI 120.

La escalera 2 dispondrá de un acceso en cada planta piso que se realizará a través de un vestíbulo previo, el acceso se realiza través de puertas de tipo EI2 60-C5 y desde espacios de circulación comunes. La escalera y el vestíbulo estará protegido frente al humo mediante la ventilación natural proporcionada por las ventanas practicables cuya superficie útil de ventilación será como mínimo de 1m² por planta.

La escalera 1 es abierta al exterior por lo que cumple con las condiciones de escalera protegida.

DB-SUA SEGURIDAD DE UTILIZACION ACCESIBILIDAD Y DECRETO 110/2010 REGLAMENTO PARA LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD Y LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

El conjunto tiene uso residencial público, con más de treinta unidades de alojamiento, por lo que, de acuerdo con el artículo 19.3 del decreto 110/2010 para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, el edificio objeto de ampliación debe disponer de un itinerario accesible según lo indicado en los puntos 2.1, 2.3.1 y 2.3.2 del anexo 2.

Además, en cumplimiento del artículo 19.2, dos de las habitaciones de las de nueva creación están adaptadas, una en planta primera y otra en planta segunda. Se hace obligatoria, por tanto, la dotación de un ascensor de acuerdo con las especificaciones del artículo 1.2.6 del reglamento que desarrolla el decreto.

2.3.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR QUE DESARROLLA.

El planeamiento de rango superior actualmente aplicable es la Revisión de las Normas Subsidiarias y Catálogo y la Modificación número 1 de las Normas Subsidiarias, con fecha de aprobación definitiva 30/10/2009, la Modificación número 2 de las Normas Subsidiarias, con fecha de aprobación definitiva 23/05/2012 y la Modificación número 3 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Alcudia, de alturas en el casco antiguo, con fecha de aprobación definitiva 28/11/2014.

Conforme se indica en la memoria, así como en los planos, el presente Estudio de Detalle no modifica ninguna de las condiciones establecidas en el planeamiento en vigor, tan solo se limita a justificar el incumpliendo puntual de la distancia de retranqueo respecto de los linderos de un núcleo de comunicaciones verticales que contiene una escalera de evacuación para dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios y un ascensor adaptado para el cumplimiento del reglamento que desarrolla el Decreto 110/2010 para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

PARCELA

El Estudio de Detalle no modifica la parcela, ni sus linderos.

OCUPACION

El presente Estudio de Detalle no implica modificación del parámetro de ocupación, por cuanto la superficie ocupada por la ampliación que dio lugar al núcleo de escalera contra incendios y ascensor adaptado está justificada por el proyecto que obtuvo la licencia municipal de obras del Ajuntament de Alcudia, con número de expediente 20140099 AO, previo informe vinculante de la Conselleria de Turismo, en aplicación de la Disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012 del Turismo de la Islas Baleares.

La ocupación total es de 5,646.50 m²

EDIFICABILIDAD

El presente Estudio de Detalle no implica modificación del parámetro de edificabilidad, por cuanto la superficie de la ampliación que dio lugar al núcleo de escalera contra incendios y ascensor adaptado está justificada por el proyecto que obtuvo la licencia municipal de obras del Ajuntament de Alcudia, con número de expediente 20140099 AO, previo informe vinculante de la Conselleria de Turismo, en aplicación de la Disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012 del Turismo de la Islas Baleares.

La superficie total edificada es de 14,873.62 m²

USO

El Estudio de Detalle no supone modificación del uso del suelo.



SITUACION

El estudio de Detalle no supone modificación alguna en la posición de los edificios que conforman el conjunto.

SEPARACION A LINDEROS

Debido a la construcción de la escalera contra incendios y el ascensor adaptado, se incumple puntualmente el parámetro de separación a linderos en la confluencia de la calle Mar i Estany con la avenida de la Platja, lo que motiva el presente Estudio de Detalle, tal y como está previsto en la norma 2. 7.02.3 de la Modificación puntual número 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Alcudia.

ALTURA MAXIMA

El presente Estudio de Detalle no implica modificación del parámetro de altura del edificio, por cuanto la altura máxima del núcleo de escalera contra incendios y ascensor adaptado está justificada por el proyecto que obtuvo la licencia municipal de obras del Ajuntament de Alcudia, con número de expediente 20140099 AO, previo informe vinculante de la Conselleria de Turismo, en aplicación de la Disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012 del Turismo de la Islas Baleares.

NUMERO DE PLANTAS

El presente Estudio de Detalle no implica modificación del número de plantas, por cuanto las correspondientes al núcleo de escalera contra incendios y ascensor adaptado están justificadas por el proyecto que obtuvo la licencia municipal de obras del Ajuntament de Alcudia, con número de expediente 20140099 AO, previo informe vinculante de la Conselleria de Turismo, en aplicación de la Disposición adicional cuarta de la Ley 8/2012 del Turismo de la Islas Baleares.

INDICE DE INTENSIDAD DE USO

El estudio de Detalle no supone modificación alguna en la intensidad de uso del conjunto.

El número de plazas es de 598 plazas.

JUSTIFICACIÓN DE INEXISTENCIA DE PERJUICIOS A LAS PARCELAS COLINDANTES

La propuesta no causa perjuicio alguno ni altera las condiciones de ordenación de las parcelas colindantes, conforme a lo expuesto en la presente memoria así como en los planos adjuntos.

La documentación elaborada cumplimenta las exigencias que para el Estudio de Detalle determinan tanto las Normas Subsidiarias como con el Reglamento de Planeamiento y la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

El Estudio de Detalle redactado, se estima que por sus características se ajusta a la Normativa Urbanística Vigente, habiendo recogido las directrices comunicadas por la propiedad, por lo que el Arquitecto que lo suscribe, considera suficientemente atendido el requerimiento que para su redacción le fue encomendado.

