

Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT D'ALCÚDIA

4566 *Aprovació definitiva Estudi de Detall dotació escala d'incendis i ascensor Hotel Alcudia Garden*

El Ple de l'Ajuntament, reunit en sessió ordinària el dia 3 d'Abril de 2017, entre d'altres, ha adoptat el següent acord:

Primer.- Aprovar definitivament l'Estudi de Detall de dotació d'escala d'incendis i ascensor adossat al bloc 2-3 de l'hotel de 3 estrelles "Alcúdia Garden" situat a l'avinguda de la platja, 1, del Port d'Alcúdia, redactat per l'arquitecte José María Montero Alonso.

Segon.- L'Estudi de Detall no serà executiu fins que no es publiqui l'acord d'aprovació, i si escau les normes urbanístiques en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (article 64 de la L.O.U.S. i 181 del Reglament que la desenvolupa).

Tercer.- Remetre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al Consell de Mallorca (article 53 de la LOUS i 168.1 del Reglament que la desenvolupa).

Aquest acord posa fi a la via administrativa, per la qual cosa, de conformitat amb el que estableix l'article 123 de la Llei 39/2005, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, pot ser recorregut potestativament en reposició davant del mateix òrgan que l'hagi dictat o, ser impugnat directament en la jurisdicció contenciosa administrativa. No podent-se interposar recurs contenciós administratiu fins que sigui expressament resolt o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.

De conformitat amb el que disposa l'article 124 de la Llei 39/2015, el termini per interposar el recurs de reposició és d'un mes, a comptar de la publicació en el B.O.I.B. Un cop transcorregut aquest termini es pot interposar un recurs contenciós administratiu.

Alcúdia, 20 d'abril de 2017

El regidor delegat d'Urbanisme,
Joaquín Cantalapiedra Aloy

ANNEX

ESTUDI DE DETALL PER A DOTACIÓ D'ESCALA D'INCENDIS

HOTEL 3*** "ALCUDIA GARDEN"

Propietat: Cesgarden, S. L.

Situació: Avda. de la Platja, 1 – Port d'Alcúdia - T. M. de Alcúdia

Arquitecte: José María Montero Alonso

I. MEMÒRIA

1.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1.- AGENTS

1.1.1.- Promotor.

El promotor del present Estudi de detall es **Cesgarden, S.L.**, amb domicili en el carrer Menestrals, número 5 del polígon Ca'n Natzari, Inca, C.P. 07300 i amb C.I.F. número B07887441.

1.1.2. Redactor.

José María Montero Alonso, col·legiat 307.645 del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Balears, delegació de Mallorca.

1.1.3.- Altres tècnics.

Per a la redacció de l'estudi de detall, no es preveu la participació d'altres tècnics, si bé l'escala que es justifica mitjançant el present estudi de detall forma part de les mesures de prevenció d'incendis contingudes en el projecte d'activitat annex a l'expedient d'obres 20140099AO, redactat pel senyor Melchor A. Ferrer Oliver per al Grup Tesla Balears, SL, així com en el projecte de modificació d'activitat permanent menor en recepció i menjador, signat per l'enginyer D. Hugo A. Ribas Sánchez.

1.2.- INFORMACIÓ PRÈVIA

1.2.1.- Antecedents i condicionants de partida.

L'objecte del present estudi de detall és la justificació de la construcció d'un nucli d'escala d'incendis i ascensor adaptat d'acord amb el que preveu la norma 2.7.02.3 de la Modificació puntual número 2 de les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi d'Alcúdia.

1.2.2. Dades de l'emplaçament.

L'Hotel "Alcúdia Garden" es troba situat a l'Avinguda de la Platja, 1 del Port d'Alcúdia, dins el T.M. d'Alcúdia. Es tracta d'un conjunt d'edificis separats entre si i que ocupen tota la part exterior de la illa, quedant l'interior de la mateixa destinat a piscines, solàrium, jardins i algun petit edifici auxiliar. L'edifici afectat directament per l'estudi de detall és el denominat 2-3, a la part de la cantonada de l'Avinguda de la Platja amb el carrer Mar i Estany. És precisament en la trobada de la testera de l'edifici amb aquesta última via on s'aixeca el nucli de comunicacions verticals que obliga a la redacció del present estudi de detall.

1.2.3. Entorn físic.

a) .- Descripció de la parcel·la:

La parcel·la en la qual es troba situat l'Hotel té una superfície de 17.801,48 m². L'edifici, amb matrícula de Turisme HPM-2873 té, actualment, una superfície construïda sobre rasant de 14.780,02 m².

La referència cadastral del conjunt és 1004801EE1110S. Es tracta d'una parcel·la amb diversos immobles (propietat horitzontal), sent la referència cadastral de l'Hotel **1004801EE1110S0030EJ**.

L'Hotel configura la **Finca Registral nombre 16.440** d'Alcúdia, codi IDUFIR 07043000044332, amb un coeficient de participació del 93,50%.

Registralment, el conjunt està configurat de la següent manera:

Finca	Ordre	Local	Superfície	%	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
16425	18	18	48	0.150	Promociones Lagos de Mallorca SA A07108038
16426	19	19	48	0.150	Antonio Ferrer Bisquerra e Hijos
16427	20	20	48	0.150	Antonio Ferrer Bisquerra e Hijos





Finca	Ordre	Local	Superfície	%	Titular
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	Solindex SL B07140999
16432	25	25	48	0.150	Guillermo Coll Marti / Catalina Maria Lluch Pol Janer
16433	26	26	48	0.150	Guillermo Coll Marti / 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	Joaquin 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 Llompart
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 Crespi
18969	32D	32D	61	0.180	Magdalena Perelló Mir y Herederos de Rafael Perelló Llompart
19704	32E	32E	62	0.190	Magdalena Perelló Mir y Herederos de Rafael Perelló Llompart
16440	33	Hotel		93,50	Cesgarden

S'adjunten a continuació les notes de Registre de copropietaris de la parcel·la.

1.2.4. Normativa urbanística.

Es la que es detalla a l'apartat de memòria urbanística.

1.2.5 Altres normatives.

Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les Administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca.

1.2.6.- Memòria urbanística

a.- Ordenances municipals

El planejament vigent en el terme municipal d'Alcúdia: REV. NN. SS. 01/02/07 (NN. UU.'12)

CONCEPTE		PLANEJAMENT	PROYECTE
Classificació del sòl		URBÀ	
Qualificació		HOTELERA BAIXA H1	
Parcel·la	Façana mínima	40.00 m / 40.00 m	130.20 m / 96.91 m
	Parcel·la mínima	5,0000 m2	17.801.48 m2
Ocupació o Profunditat edificable		30% (màx. 5,340.44 m2)	5,646.50 m2*
Volum (m3/m2)		0.83 m2/m2 (màx. 14.775,23 m2)	14,873.62 m2*
Edificabilitat (m2/m2)			
Ús		TURÍSTIC/LOCAL	TURÍSTIC
Situació		AILLADA	AILLADA
Separació a	Entre edificis	8.00 m	10,30 m
	Façana	4,00 m	6,12 m
	Fons	4,00 m	4,00 m

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2017/54/978071





límits	Dreta	4,00 m	2,31 m**
	Esquerra	4,00 m	3,58 m
Altura màxima	Metros	Reguladora	11,60 m
		Total	11,60 m
	Nombre de plantes	PS+PB+2PP	PB+2PP
Índex d'intensitat d'ús		1 pl/60 m2 (305 PLACES)	598 PLACES*
Observacions:			
* L'ampliació es realitzarà a l'ampara de la Disposició addicional quarta de la Llei 8/2012 del Turisme de les Illes Balears.			
** La justificació d'aquest paràmetre es realitza mitjançant el present estudi de detall.			

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1.- CONVENIÈNCIA DE LA SEVA REDACCIÓ I PROCEDÈNCIA DE LA SOLUCIÓ

ADOPTADA

El projecte d'ampliació d'hotel que va obtenir la llicència municipal d'obres de l'Ajuntament d'Alcúdia, amb número d'expedient 20140099 AO, de data 29 de desembre de 2014, contemplava la dotació d'un nucli d'escala contra incendis, necessària per a l'evacuació de les dues noves plantes d'habitacions i un ascensor per adaptar l'edifici al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques segons el Decret 110/2010. Per un error en la definició del projecte, aquest nucli de comunicacions verticals envaeix, a la zona de l'escala d'incendis, la reculada de 4 m respecte del límit previst per les Nn Ss d'Alcúdia, pel que es fa necessari justificar la construcció d'aquest volum d'acord amb el que preveu la Norma 2.7.02.3 de la Modificació puntual número 2 de les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi d'Alcúdia.

La redacció de l'estudi de detall es realitza de conformitat amb el que indica la Norma 4.1.02.2 de la Revisió de les 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: Assenyalament 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 NnSs 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.

Així com d'acord amb el que estableix la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl en el seu article 46:

1. Els estudis de detall tenen per objecte, quan sigui necessari, completar o, si escau, adaptar les determinacions de l'ordenació detallada del sòl urbà i urbanitzable, i l'efecte podran preveure o reajustar, segons els casos:

- a) L'adaptació i el reajustament d'alineacions i rasants assenyalades en el planejament urbanístic, amb les condicions que aquest fixi i sempre que no es disminueixin les superfícies destinades a viari o a espais lliures.*
- b) L'ordenació dels volums d'acord amb les especificacions del pla.*

2. Els estudis de detall han de respectar les determinacions del planejament urbanístic de superior jerarquia, sense que puguin alterar l'aprofitament, l'ús, les altures màximes prevista i la densitat que correspongui als terrenys compresos en el seu àmbit. En cap cas poden ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

I als Articles 122, 123 i 124 del Reglament General que desenvolupa la llei.

Article 122. Objecte i determinacions dels estudis de detall.

1. Els estudis de detall tenen per objecte, quan sigui estrictament necessari, completar o, si s'escau, adaptar, les determinacions de l'ordenació detallada del pla general, del pla parcial o d'un pla especial relatives a l'adaptació i reajustament d'alineacions i rasants i l'ordenació de volums en els sòls urbans i urbanitzables, en els casos i condicions previstes en els apartats següents d'aquest article.

2. No es podran tramitar ni aprovar estudis de detall fora dels àmbits o supòsits concrets en què el pla general, el pla parcial o el pla especial els hagi previst i regulat de manera expressa i precisa, concretant les seves condicions o especificacions. Així mateix, en cap cas els estudis de detall podran preveure el primer assenyalament originari d'alineacions i rasants que correspon determinar, d'acord amb la LOUS i aquest Reglament, als plans generals, parcials o especials.





3. En sòl urbà i en sòl urbanitzable, els estudis de detall podran adaptar o reajustar, si això resulta necessari, les alineacions i rasants previstes i assenyalades en el pla general, parcial o especial, en les condicions que fixen els expressats instruments de superior jerarquia. En tot cas, l'adaptació o reajustament s'ha de justificar a partir de la realitat topogràfica o geogràfica dels terrenys, i en circumstàncies objectives que la facin necessària per a una millor configuració de les zones viàries i els espais públics, i per evitar reculades o traçats forçats o que resultin antiestètics. En cap cas podrà comportar reducció de l'amplada i la superfície de l'espai destinat a zona viària ni de les superfícies destinades a espais lliures. L'adaptació o reajustament d'alineacions tampoc podrà comportar augment del volum edificable en l'aplicació de les normes urbanístiques al resultat de l'adaptació o reajustament realitzat.

4. En sòl urbà i en sòl urbanitzable directament ordenat, els estudis de detall podran ordenar els volums d'acord amb les especificacions del pla general o, si escau, del pla especial, i completar, si escau, la xarxa de comunicacions prevista en els plans amb les vies interiors que siguin necessàries per a proporcionar accés als edificis, l'ordenació tipològica o morfològica s'estableixi com a àmbit i objecte del propi estudi de detall. Els estudis de detall no podran augmentar o disminuir les determinacions volumètriques fixades pel pla a què es troben subordinats. Al concretar la tipologia edificatòria, l'estudi de detall haurà d'optar per les possibilitats que li permeti el pla a què es troba subordinat.

5. En sòl urbanitzable no ordenat directament pel pla general, quan el preceptiu pla parcial no hagi previst una ordenació de volums concreta amb caràcter obligatori, o no hagi previst diverses alternatives amb especificació gràfica, els estudis de detall podran ordenar els volums d'acord amb els paràmetres sobre els quals el pla parcial admeti variació, sense que en cap cas pugui alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o illa objecte de l'estudi de detall.

Article 123. Límits dels estudis de detall.

1. No es podran aprovar estudis de detall fora dels àmbits o supòsits concrets per als quals el pla de jerarquia superior que desenvolupin hagi previst de manera expressa la seva formulació, en els termes que estableix l'article 122 d'aquest Reglament.

2. Els estudis de detall hauran de respectar les determinacions del pla urbanístic de superior jerarquia així com les normes que aquest hagués establert per a la seva formulació, i en cap cas podran:

- a) Alterar l'ús que defineix la destinació del sòl i la densitat de població o un altre paràmetre que es correspon als terrenys compresos en el seu àmbit.
- b) Alterar, ja sia mitjançant augment o disminució, les altures màximes previstes de les edificacions o construccions o l'aprofitament urbanístic.
- c) Preveure o Autoritzar transvasament d'edificabilitats entre illes o zones.

3. Segons el concreta objecte dels estudis de detall, és subjectaran al límits específics establerts en els apartats 3 i 4 de l'article 122 d'aquest Reglament, i les determinacions que continguin en cap cas podran ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

4. Els estudis de detall no podran contenir determinacions normatives originàries o d'abast innovador respecte de les contingudes en el Planejament de superior jerarquia, sense que puguin assumir la funció ordenadora integral pròpia dels instruments que desenvolupin.

Article 124. Documentació dels estudis de detall.

Els estudis de detall contindran a els següents documents, que s'hauran d'elaborar tant en suport escrit i gràfic com a suport digital:

- a) Memòria justificativa, que haurà de desenvolupar els següents punts:

1r Justificació de les solucions adoptades i de l'adequació a les previsions del pla corresponent.

2n En cas de modificació de la disposició de volums, estudi comparatiu de la morfologia arquitectònica derivada de les determinacions previstes en el pla i de les que s'obtinguin a l'estudi de detall, amb justificació del manteniment de l'aprofitament urbanístic.

- b) Plans d'informació relatius a:

1r L'ordenació detallada de l'Àmbit afectat segons el Planejament Vigent.

2n La perspectiva de la illeta o la zona i el seu entorn visual.

- c) Plànols d'ordenació, elaborats a l'escala que resulti adequada pel mesurament i la identificació correcta de les seves determinacions i contingut, relatius a:

1r Les determinacions del planejament que és completin, s'adaptin o reajusten, amb els referències precises a la nova ordenació i la seva relació amb l'anterior.



- 2n L'ordenació de volums a l'àmbit corresponent i en el seu entorn.
3r L'ordenació de les alineacions i rasants a l'àmbit corresponent.

2.2.- OBJECTE I FINALITAT DE L'ESTUDI DE DETALL

L'objecte del present estudi de detall és la justificació de la construcció d'un nucli d'escala contra incendis i un ascensor adossat a un dels edificis restaurats d'habitacions, el Bloc 2-3, en el qual es troba també la recepció de tot el conjunt hotelier. Aquest nucli serveix per a l'evacuació en cas d'incendi de les noves habitacions construïdes a l'empara de la llicència municipal d'obres de l'Ajuntament d'Alcúdia, amb nombre d'expedient 20140099 AO, de data 29 de desembre de 2014, a més de garantir un recorregut accessible per minusvàlids en compliment del Reglament de supressió de barreres arquitectòniques, segons el Decret 110/2010 i el DB-SUA paper que fa a l'accessibilitat.

Per a l'obtenció de la llicència municipal d'obres, l'ampliació és va presentar amb l'informe preceptiu i vinculant de la Conselleria de Turisme de que les obres projectades tenien per objecte la millora dels serveis i els instal·lacions, amb la finalitat que el projecte pogués acollir-se a les exempcions descrites en la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012 del Turisme de les Illes Balears. Per tant, tant els paràmetres de la superfície com del volum del nou nucli de comunicacions verticals proposat estan justificats des del punt de vista del manteniment de l'aprofitament urbanístic.

El nucli de comunicacions verticals envaeix la reculada de 4 m respecte del límit previst per les Nn Ss d'Alcúdia, per la qual cosa és fa necessari justificar la construcció de este volum d'acord amb el qual preveu la Norma 2.7.02.3 de la Modificació puntual número 2 de les normes subsidiàries de Planejament del Municipi d'Alcúdia, que especifica que, a els edificis restaurats existents, construïts a l'empara de la normativa anterior disconformes amb els NN. SS., i sempre que no és trobin en cap dels supòsits de la norma 2.7.01, d'edificis restaurats Fora d'ordenació, és podin realitzar obris necessàries amb la Finalitat de donar Compliment a les normes de prevenció d'incendis i els derivades de l'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques, Fins i tot en el cas que els esmentades obris incompleixin el paràmetre de separació de Límits.

*A les Situacions 1a i 2a és podran realitzar obris 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., a els derivades del Compliment del codifica Tècnic de l'edificació i a els **d'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques**, necessàries per a l'edificació, prèvia Tramitació d'l Estudi de detall, Fins i tot en el cas que els esmentades obris suposin va incrementar de la superfície màxima edificable o dels paràmetres d'ocupació, **separacions** i altura.*

Inici del formulari

La justificació de la condició d'escala contra incendis està continguda tant en el projecte arquitectònic amb el qual es va obtenir la llicència d'obres 20140099 AO, com en el projecte d'activitat annex a aquest, redactat pel senyor Melchor A. Ferrer Oliver per al Grup Tesla Balears, SL i en el projecte de modificació d'activitat permanent menor a recepció i menjador, signat per l'enginyer D. Hugo A. Ribas Sánchez.

APLICACIÓ DE LA NORMATIVA DE SEGURETAT EN CAS D'INCENDI

La reglamentació a aplicar és el Document Bàsic Seguretat en Cas d'Incendi inclòs en el Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE L'ESTABLIMENT

Es tracta d'un edifici existent (edifici 2 i 3) en on es desenvolupa una Activitat principal de tipus residencial públic. Aquest edifici ha estat objecte d'ampliació consistent en la construcció de dues plantes pis i una planta coberta sobre una zona d'a planta baixa existent en una zona específica de l'edifici 3. La part amplificada anomenada Ampliació tindrà consideració d'establiment. Aquest establiment conformarà un únic sector d'incendis la superfície construïda no excedeix de 2.500m².

COMPARTIMENTACIÓ

L'establiment disposa de dues escales d'evacuació descendent d'altura compresa: Planta baixa més una <h d'evacuació <28m. Aquestes escales han de ser protegides per la qual cosa han de quedar compartimentades de la resta de l'edifici a través de parets EI 120 i portes EI2 60-C5.

LOCALS I ZONES DE RISC ESPECIAL

L'establiment Ampliació disposa d'una zona considerada de risc especial. Aquesta es troba situada en planta coberta i es correspon a la sala de maquinària de l'ascensor. La resistència al foc de les parets i sostre que separen la zona de risc especial baix de la resta de l'establiment seran EI 90 i REI 90, respectivament i les porta que comunica la zona amb la resta de l'establiment seran de tipus EI2 45-C5.



CÀLCUL DE L'OCUPACIÓ

Per realitzar els càlculs d'ocupació s'ha considerat cada dependència, en funció de la seva utilització, per tal d'aplicar-li el coeficient d'ocupació que més s'aproximi a la realitat. Així doncs, en les zones públiques generals s'ha considerat una ocupació mitjana en funció de la seva superfície, en canvi, a les zones amb un ús molt específic s'ha considerat l'ocupació real estimada en aquesta zona. Tot això queda reflectit en les següents taules:

DESCRIPCIÓ	SUPERF. (m ²)	ÚS	OCUPACIÓ (m ² /pers)	OCUPACIÓ
PLANTA BAIXA				
ESCALA 1	10.63	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
ESCALA 2	10.64	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
VESTÍBUL	3.52	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
ASCENSOR	1.54	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
PLANTA PIS 1 (*)				
HABITACIÓ 1	25,82	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 2	31,14	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 3	31,14	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 4	31,14	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 5	31,14	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 6	34,33	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 7	34,33	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 8	31,14	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 9	31,14	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 10	31,14	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 11	31,14	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 12	34,3	ALLOTJAMENT	20	2
PASILLO	52,38	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
ESCALA 1	11,29	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
VESTÍBUL	11,95	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
ESCALA 2	10,34	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
VESTÍBUL	6,18	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
ASCENSOR	1,54	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
PLANTA PIS 2 (*)				
HABITACIÓ 1	25,82	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 2	31,14	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 3	31,14	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 4	31,14	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 5	31,14	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 6	28,84	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 7	34,33	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 8	31,14	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 9	31,14	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 10	31,14	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 11	31,14	ALLOTJAMENT	20	2
HABITACIÓ 12	34,3	ALLOTJAMENT	20	2
PASILLO	52,38	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
ESCALA 1	11,29	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
VESTÍBUL	11,95	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
ESCALA 2	10,34	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
VESTÍBUL	6,18	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
ASCENSOR	1,54	ALTERNATIVA	ALTERNATIVA	0
PLANTA CUBERTA				



DESCRIPCIÓ	SUPERF.	ÚS	OCUPACIÓ	OCUPACIÓ
CUBERTA	227,97	OCASSIONAL	ALTERNATIVA	0
ESCALA 2	10,12	OCASSIONAL	ALTERNATIVA	0
VESTÍBUL	3,15	OCASSIONAL	ALTERNATIVA	0
QUARTO ASCENS.	3,56	OCASSIONAL	ALTERNATIVA	0
TOTAL ZONA AMPLIACIÓ				48

(*) La superfície tinguda en compte per a l'ocupació de les habitacions és la destinada a allotjament (dormitori, bany i saló)

L'aforament total de l'ampliació Activitat s'estableix en 48 persones atès que el l'ampliació a realitzar és destinada a unitats d'allotjament. El càlcul d'ocupació de l'establiment Ampliació servirà per al dimensionament dels seus mitjans de protecció contra incendis.

NOMBRE DE SORTIDES I LONGITUD DELS RECORREGUTS D'EVACUACIÓ.

L'establiment Ampliació disposa de dues sortides a espai exterior segur, corresponentment indicades en els plànols adjunts.

Els tipus de sortides d'evacuació per plantes són les següents:

PLANTES	Nº SORTIDES	TIPUS DE SORTIDA
BAIXA	2	D'EDIFICI
Piso 1	2	DE PLANTA
PISO 2	2	DE PLANTA
COBERTA	1	DE PLANTA

L'origen d'evacuació a les habitacions d'allotjament es contempla des del propi accés atès que cada habitació té una superfície inferior a 50m² i té una densitat d'ocupació inferior a 1 persona / 5m².

Les sortides considerades sortida d'edifici donaran a espai exterior segur.

L'amplada mínima de les portes i passos d'evacuació seran de 0,80m.

Les portes de sortida de planta i sortida d'edifici estan senyalitzades amb el rètol de "SORTIDA".

El recorregut màxim d'evacuació a les plantes pis 1 i 2 fins a una de les sortides no superarà en cap cas els 50m pis i el recorregut fins a un punt de decisió serà inferior a 25m.

El recorregut màxim d'evacuació de la planta coberta fins a una sortida (sortida de planta de l'escala protegida) no superarà els 25m.

Protecció de les ESCALES

L'establiment Ampliació és d'ús residencial públic i disposa de planta baixa (utilitzada com a planta de sortida de l'establiment), dues plantes pis i una planta coberta.

L'evacuació és descendent de manera que les dues escales de què disposa l'establiment per a l'evacuació seran protegides.

L'escala 1 és oberta a l'exterior i serveix per a l'evacuació de les plantes 1 i 2. La escala 2 serveix per a l'evacuació de les plantes 1, 2 i coberta. El desembarcament de les dues escales es realitza a la planta baixa: sortida d'edifici.

La resistència al foc de les parets que delimiten l'escala protegida i l'escala oberta a l'exterior amb l'edifici serà EI 120.

La escala 2 disposarà d'un accés a cada planta pis que es realitzarà a través d'un vestíbul previ, l'accés es realitza través de portes de tipus EI2 60-C5 i des d'espais de circulació comuns. L'escala i el vestíbul estarà protegit davant del fum mitjançant la ventilació natural proporcionada per les finestres practicables la superfície útil de ventilació serà com a mínim de 1m² per planta.

L'escala 1 és oberta a l'exterior pel que compleix amb les condicions d'escala protegida.

DB-SUA SEGURETAT D'UTILITZACIÓ ACCESSIBILITAT I DECRET 110/2010 REGLAMENT PER A LA MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT I LA SUPRESSIÓ DE BARRERES ARQUITECTÒNIQUES

El conjunt té ús residencial públic, amb més de trenta unitats d'allotjament, de manera que, d'acord amb l'article 19.3 del decret 110/2010 per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, l'edifici objecte d'ampliació ha de disposar d'un itinerari accessible

segons el que indiquen els punts 2.1, 2.3.1 i 2.3.2 de l'annex 2.

A més, en compliment de l'article 19.2, dues de les habitacions de les de nova creació estan adaptades, una a planta primera i una altra en planta segona. Es fa obligatòria, per tant, la dotació d'un ascensor d'acord amb les especificacions de l'article 1.2.6 del reglament que desenvolupa el decret.

2.3.- JUSTIFICACIÓ DE LES DETERMINACIONS I PREVISIONS DEL PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR QUE DESENVOLUPA.

El planejament de rang superior actualment aplicable és la Revisió de les Normes Subsidiàries i Catàleg i la Modificació número 1 de les Normes Subsidiàries, amb data d'aprovació definitiva 30/10/2009, la Modificació número 2 de les Normes Subsidiàries, amb data d'aprovació definitiva 23/05/2012 i la Modificació número 3 de les Normes Subsidiàries de planejament del municipi d'Alcúdia, d'altures en el case antic, amb data d'aprovació definitiva 2014.11.28.

Tal com s'indica en la memòria, així com en els plànols, el present estudi de detall no modifica cap de les condicions establertes en el planejament en vigor, tan sols es limita a justificar el incompliment puntual de la distància de reculada respecte dels límits de un nucli de comunicacions verticals que conté una escala d'evacuació per a complir les normes de prevenció d'incendis i un ascensor adaptat per al compliment del reglament que desenvolupa el Decret 110/2010 per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

PARCEL·LA

L'Estudi de Detall no modifica la parcel·la, ni els seus límits.

OCUPACIÓ

El present estudi de detall no implica modificació del paràmetre d'ocupació, ja que la superfície ocupada per l'ampliació que va donar lloc al nucli d'escala contra incendis i ascensor adaptat està justificada pel projecte que va obtenir la llicència municipal d'obres de l'Ajuntament d'Alcúdia, amb número d'expedient 20140099 AO, previ informe vinculant de la Conselleria de Turisme, en aplicació de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012 del Turisme de les Illes Balears.

L'ocupació total és de 5.646,50 m²

EDIFICABILITAT

El present estudi de detall no implica modificació del paràmetre d'edificabilitat, ja que la superfície de l'ampliació que va donar lloc al nucli d'escala contra incendis i ascensor adaptat està justificada pel projecte que va obtenir la llicència municipal d'obres de l'Ajuntament d'Alcúdia, amb número d'expedient 20140099 AO, previ informe vinculant de la Conselleria de Turisme, en aplicació de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012 del Turisme de les Illes Balears.

La superfície total edificada és de 14.873,62 m²

ÚS

L'Estudi de detall no suposa modificació de l'ús del sòl.

SITUACIÓ

L'estudi de detall no suposa cap modificació en la posició dels edificis que conformen el conjunt.

SEPARACIÓ A PARTIONS

A causa de la construcció de l'escala contra incendis i l'ascensor adaptat, s'incompleix puntualment el paràmetre de separació a límits en la confluència del carrer Mar i Estany amb l'avinguda de la Platja, el que motiva el present estudi de detall, tal com està previst en la norma 2.7.02.3 de la Modificació puntual número 2 de les Normes Subsidiàries de Planejament del Municipi d'Alcúdia.

ALTURA MÀXIMA

El present estudi de detall no implica modificació del paràmetre d'altura de l'edifici, ja que l'altura màxima del nucli d'escala contra incendis i ascensor adaptat està justificada pel projecte que va obtenir la llicència municipal d'obres de l'Ajuntament d'Alcúdia, amb número d'expedient 20140099 AO, previ informe vinculant de la Conselleria de Turisme, en aplicació de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012 del Turisme de les Illes Balears.



NUMERO DE PLANTES

El present estudi de detall no implica modificació del nombre de plantes, ja que les corresponents al nucli d'escala contra incendis i ascensor adaptat estan justificades pel projecte que va obtenir la llicència municipal d'obres de l'Ajuntament d'Alcúdia, amb número d'expedient 20140099 AO, previ informe vinculant de la Conselleria de Turisme, en aplicació de la disposició addicional quarta de la Llei 8/2012 del Turisme de les Illes Balears.

INDEX D'INTENSITAT D'ÚS

L'estudi de detall no suposa cap modificació en la intensitat d'ús del conjunt.

El nombre de places és de 598 places.

JUSTIFICACIÓ DE INEXISTÈNCIA DE PERJUDICIS A LES PARCEL·LES CONFRONTANTS

La proposta no causa cap perjudici ni altera les condicions d'ordenació de les parcel·les confrontants, d'acord amb l'exposat en la present memòria així com en els plànols adjunts.

La documentació elaborada emplena les exigències que per a l'Estudi de Detall determinen tant les Normes Subsidiàries com amb el Reglament de Planejament i la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

L'Estudi de Detall redactat, s'estima que per les seves característiques s'ajusta a la normativa urbanística vigent, havent recollit les directrius comunicades per la propietat, de manera que l'Arquitecte que el subscriu, considera prou atès el requeriment que per la seva redacció li va ser encomanat.

