

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE ALCÚDIA

10176 *Aprobación definitiva estudio de detalle para la colocación ascensor edificio nº 21 de la calle Pau*

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la colocación de un ascensor para minusválidos en el edificio situado en el nº 21 de la calle de la Pau, el cual ha sido redactado en fecha octubre 2015 por la arquitecta señora Beatriz Ballesteros y, promovido por D: Sebastián Vives Morro.

El Pleno del Ayuntamiento, reunido en sesión extraordinaria el día 17 de julio de 2017, entre otros, ha adoptado el siguiente acuerdo:

“Primero.- Aprobar definitivamente el estudio de detalle para la colocación de un ascensor para minusválidos en el edificio situado en el nº 21 de la calle de la Pau, el cual ha sido redactado en fecha octubre 2015 por el arquitecto señora Beatriz Ballesteros y promovido por D: Sebastián Vives Morro.

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.- Transmitir un ejemplar diligenciado en el Archivo de Urbanismo de las Islas Baleares y el Consejo Insular de Mallorca (artículo 53 de la L.O.U.S.).

Cuarto.- Comunicar este acuerdo a los promotores del Estudio de Detalle ".

Este acuerdo pone fin a la vía administrativa, por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 123 de la Ley 39/2005, podrá ser recurrido potestativamente en reposición ante el mismo Órgano que lo haya dictado o, ser impugnado directamente en la jurisdicción Contencioso Administrativo. 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 con 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 dicho plazo se podrá interponer recurso contencioso administrativo.

Alcudia, 14 de septiembre del 2017.

El Concejal Delegado de Urbanismo,
Joaquín Cantalapiedra Aloy.

A N E X O

-PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA LA COLOCACION DE UN ASCENSOR

-SITUACION: Calle de la Pau, 21. TERMINO MUNICIPAL DE ALCUDIA

-PROMOTOR: SEBASTIAN VIVES MORRO

-ARQUITECTOS: Beatriz Ballesteros. Nº Col.: 226.335

MEMORIA DESCRIPTIVA

ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de detalle, es justificar la necesidad de colocar un ascensor en un edificio plurifamiliar, para mejorar la accesibilidad del mismo. Su contenido es suficiente para solicitar una vez obtenido el perceptivo visado colegial, la licencia municipal u otras



autorizaciones administrativas, así como para llevar a cabo dicha obra.

PROMOTOR

Sebastian Vives Morro, con dni nº 41367545 K.

ARQUITECTOS:

Este estudio ha sido realizado por el arquitecto Beatriz Ballesteros, colegiado en el COAB con el nº 226335. Domiciliado en c/. José Socías y Gradolí, nº 4- Bajos F Cód. Postal 07013 de Palma de Mallorca. Tel/fax. 871-951893. Mail. beab@ono.com

- JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se trata de un solar con un edificio plurifamiliar entre medianeras de 3 plantas de altura, en el que se quiere colocar un ascensor para mejorar la accesibilidad del edificio. El ascensor estará ubicado por fuera del volumen principal del edificio en un patio existente de la misma finca junto a la escalera.

Basándonos en el artículo 2.7.01 de las NN. SS. de Alcudia que dice:

“En edificios existentes, construidos al amparo de la normativa anterior (...) podrán realizarse las obras reguladas en a continuación para cada una de las siguientes situaciones:

Situación 1: Cuando la edificación supere la edificabilidad permitida, se permitirán las obras de reforma y cambio de uso (....)

Situación 2: Que sin exceder la edificabilidad en el solar se incumple algún otro parámetro de zona, podrán realizarse reformas y cambios de uso (...)

En las situaciones 1º y 2º se podrán realizar las obras necesarias con la finalidad exclusiva de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios y a las de accesibilidad previa tramitación de un estudio de detalle en la que se justifique la necesidad de colocar un ascensor, aun en el caso de que dichas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o los parámetros de ocupación, separación y altura (...).

En respuesta a este artículo se presenta dicho estudio de detalle ya que toda la propiedad, está de acuerdo en la colocación de un ascensor, debido a que muchos de los propietarios son personas mayores por los cuales el acceso a sus viviendas se ve muy dificultado; otra causa es dar solución a las madres que tienen niños pequeños o bebés que van en carritos; y por último, para dar respuesta a cualquier minusvalía que pueda llegar a ocurrir por accidente o vejez de los propietarios.

En el desarrollo del presente estudio se justificara:

1. que no se disminuyen las condiciones actuales de habitabilidad de la viviendas afectadas;
2. Que las instalaciones y obras propuestas son las necesarias para dar cumplimiento a las normas de incendio;
3. La imposibilidad de situar la instalación en otro sitio sin incrementar ninguno de los parámetros.
4. Que las instalaciones propuestas se integran al máximo al edificio y su entorno.
5. Que las obras darán cumplimiento a las normas de accesibilidad, creando un recorrido practicable.

MEMORIA URBANISTICA:

Consultados los archivos de la Oficina de Información Urbanística (O.I.U.) del Colegio de Arquitectos de Baleares, las determinaciones urbanísticas específicas para éste, son:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCUDIA

Código de zona CA1

NORMATIVA

Planeamiento Vigente: NN. SS de ALCUDIA

Clasificación del suelo: URBANO – CA1 – CASCO ANTIGUO





Uso: residencial

Parcelación: parcela mínima: 150 m²

Fachada mínima: 6 m

Ocupación: PB100% - PS 60% o PE

Profundidad edificable: 30 m PB – 20 m PP

Edificabilidad: 2m²/m²

Retranqueos: fondo en planta pisos: 5 m

Número de plantas max: S + B + 2P

Altura reguladora: 10 m

Irp: 1/50

Al ser un edificio que data del año 1975 (según ficha catastral), se construyó bajo el amparo de normativas anteriores a la actual, por lo que los parámetros no se adaptan a la nueva normativa.

JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

PARAMETROS	NN.SS VIGENTE	ESTUDIO DE DETALLE PARA CUMPLIMIENTO DE RD 110/2010
Ordenación a aplicar	CA1	CA1
Uso	Residencial plurifamiliar	Residencial plurifamiliar
Superficie min de parcela	150	Cumple
Ancho mínimo de parcela	6	Cumple
Profundidad edificable	30 PB 20 PP	Cumple
Ocupación	100% (PB) 60% o pe (PP)	PB cumple PP no cumple
Edificabilidad	2 m ² /m ²	No cumple - Existente
Nº de plantas	S + pb + 2p	Pb + 2p - Existente
H reguladora	10	Existente
Retranqueo en planta piso	5.00	No cumple
Irp	1/50	Cumple - 2 viviendas

ANALISIS DE LA EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA

La edificabilidad máxima permitida según la normativa anterior es de: 334 m²

Dado que es un edificio construido al amparo de normativa anterior, la edificabilidad actualmente es de: 453 m² (según información catastral) a lo que habría que sumarle la superficie del ascensor.

ANALISIS DE LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE / OCUPACION / RETRANQUEO EN PLANTA PISO:

Según la normativa, el ascensor estará construido dentro de la profundidad edificable en planta baja pero no así cumplirá con la ocupación en las plantas pisos. Es necesario que se permita la colocación del mismo en el patio actual, para así no invadir las viviendas pudiendo ocasionar perjuicios a sus propietarios en cuanto a la habitabilidad, superficies útiles y ventilaciones existentes.

Por otra parte, la obra se complejizaría desmedidamente, ya que se obligaría a los propietarios a desalojar sus viviendas durante la obra, además del coste que implicaría este tipo de obra.

ANALISIS DE LA ACCESIBILIDAD:

Dado que el cometido principal de la colocación del ascensor es dar cumplimiento a las normas de accesibilidad y puesto que el hall de

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/115/989042





acceso donde se encuentra la escalera posee escalones desde la acera con respecto al interior, se dotara de un recorrido practicable desde la acera hasta el acceso a las viviendas, utilizando una de las puertas del aparcamiento que tienen ya su entrada accesible. Desde este punto hasta el ascensor no hay ningún desnivel. Por su parte, en las distintas plantas se ha verificado que tampoco existen barreras arquitectónicas, ya que el ascensor accederá a las viviendas directamente.

Cumplimiento del decreto de accesibilidad: recorrido practicable.

DESCRIPCION DEL ASCENSOR QUE SE PROPONE COLOCAR

Para llevar a cabo dicha propuesta se colocara un ascensor con estructura independiente realizada con perfiles metálicos.

El aparato elevador será eléctrico para 6 personas con sala de máquinas sobre la cabina. Altura última planta de 3,50 mts, para incluir la máquina del aparato elevador. Carga Nominal 450 Kg, velocidad 1.00 m/s, recorrido 10.00 m, 3 paradas.

El aparato elevador será revestido con paneles sándwich de poliestileno extruido y doble lamina de aluminio, espesor 6 cm. Los cuales se sujetarán a la estructura mediante tornillería de alta presión.

CONCLUSION

Sobre la base de dicho estudio y dado que no hay otro lugar posible para situar el ascensor, sin interferir en el interior de las viviendas y, por tanto, modificando sus actuales condiciones de habitabilidad, se solicita se apruebe este estudio de detalle para mejorar significativamente la accesibilidad a las viviendas, sobre todo en las plantas superiores.

Desde el punto de vista constructivo, la posición es la óptima para evitar grandes modificaciones estructurales dentro del edificio y a la vez, la utilización de una estructura metálica garantizara un tiempo de ejecución más rápido y sin demasiada obra.

Todas las instalaciones nuevas cumplirán con las normas del CTE, sobre todo en el cumplimiento de prevención de incendios y accesibilidad.

Por tanto, se solicita que se apruebe el presente estudio de detalle para llevar a cabo dicha obra.

