



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE SÓLLER

2671

Acuerdo de Publicación del texto refundido del Plan Especial de Protección y Saneamiento de la Huerta y el Naranjo PEP-2 de Sóller, en cumplimiento de las prescripciones establecidas por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico del Consell Insular de Mallorca, en sesión de fecha 28 de enero de 2011

El Ayuntamiento en Pleno, en la sesión ordinaria celebrada el día 14 de marzo de 2023, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

1. “Dar conformidad a la documentación técnica, tanto gráfica como escrita, elaborada por los servicios técnicos municipales, para cumplir las prescripciones establecidas en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Protección de la Huerta y el Naranjo PEP-2 de este municipio, adoptado por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico del Consell Insular de Mallorca, en sesión de fecha 28 de enero de 2011, así como del texto normativo refundido a que se refiere la prescripción número 53 del citado acuerdo”
2. “Publicar estos acuerdos en el Boletín Oficial de las Illes Balears”

(Firmado electrónicamente: 24 de marzo de 2023)

El alcalde

Carlos Simarro Vicens)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y SANEAMIENTO DE L'HORTA. PEP-2

Ayuntamiento de Sóller

DOCUMENTO TEXTO REFUNDIDO

SERVICIOS TÉCNICOS DEL AYUNTAMIENTO DE SÓLLER

FEBRER 2023

3. NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

ZONAS

- ART 1. ÁREA DE ASENTAMIENTO EN PAISAJE DE INTERÉS. ASPI 1, ASPI 2
ART 2. NÚCLEO RURAL. NR-1, NR-2, NR-3, NR-4

SISTEMAS

- ART 3. SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. V, VR1, VR2, VR1-NR, VR2-NR, VVR, AR
ART 4. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. E, EP, E-AR, EP-AR
ART 5. SISTEMA DE SERVICIOS TÉCNICOS. ST Y ST-R)

CONTENIDO NORMATIVO

- ART. 6. CONTENIDO NORMATIVO

DISPOSICIONES ADICIONALES



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ANEXOS NORMATIVOS

1. ANEXO NORMATIVO 1. GRÁFICOS PARA LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y CRITERIOS DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA
2. ANEXO NORMATIVO 2. NORMAS TÉCNICAS DE LAS OBRAS DE VIARIO Y SUS CERRAMIENTOS
3. ANEXO NORMATIVO 3. NORMAS TÉCNICAS PARA LAS INFRAESTRUCTURAS

ZONAS**ARTÍCULO 1. ÁREA DE ASENTAMIENTO EN PAISAJE DE INTERÉS (Claves ASPI 1, ASPI 2)**

Suelos rústicos protegidos, incluidos dentro del ámbito del Plan Especial como una calificación urbanística específica, que tienen un especial valor agrícola y paisajístico en Sóller y que, aunque puedan no estar cultivados en este momento, podrían volver a estarlos.

Se distinguen dos subzonas delimitadas en los planos generales de ordenación escala 1:1000 del Plan Especial: ASPI-1 y ASPI 2.

1. DEFINICIÓN

1.1 La subzona ASPI-1 es suelo rústico protegido con bosque mediterráneo o que está dedicado al cultivo de olivares y que, aunque puedan no estar cultivados en este momento, podrían volver a serlo, calificados de acuerdo con los criterios de la Ley 6 / 1997, de 8 de Julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares.

1.2 La subzona ASPI-2 es suelo rústico protegido de carácter extensivo, que ocupa los espacios en medio de los asentamientos rurales más consolidados y que tienen un especial valor agrícola (cultivo predominante de cítricos) y paisajístico, calificados de acuerdo con los criterios de la Ley 6 / 1997, de 8 de Julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares.

2. REGULACIÓN DE LOS USOS**2.1. Usos admitidos.**

Actividades extensivas:

Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y de otra índole como apicultura y similares.

2.2. Usos condicionados.

-Actividades intensivas:

Las mismas que en el apartado anterior, diferenciadas por su carácter intensivo. Se incluyen las siguientes construcciones propias de la actividad: infraestructuras de riego, granjas y almacenes.

-Actividades complementarias:

Servicios turísticos en el medio rural, según su normativa específica: hotel rural, agroturismo. Granjas cinegéticas, albergues, casas de colonias, refugios y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico. Venta directa de los productos de la explotación y actividad artesana hecha explotación, según están reguladas por la legislación agraria. Siempre que la actividad sea complementaria de una explotación agraria y que el volumen edificado y construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente antes de la entrada en vigor del PTM.

-Industria de transformación agraria:

Son las actividades destinadas a almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y a su envasado para comercializarlos y distribuirlos en el mercado correspondiente. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades. En cualquier caso, se ubicarán en edificios existentes y las actividades serán las del tratamiento de productos de la propia explotación agraria.

-Equipamientos sin construcción:



Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y esparcimiento de distinto tipo, de carácter concentrado o no, como áreas recreativas. Se incluirán las instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños, papeleras y la red viaria interna destinada a trabajos de mantenimiento, servicios y vigilancia.

-Resto de Equipamientos:

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio-asistenciales, que por sus características, necesariamente deben situarse en suelo rústico. Los usos de ocio o recreativo, comercial o almacenamiento se realizarán en edificios existentes a la entrada en vigor del PTM.

-Infraestructuras:

Pequeñas infraestructuras: torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas.

Vías de transporte recogidas en el PDS de carreteras y PDS de transporte: incluyen autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

Conducciones y tendidos: son el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas enterradas, junto con los soportes y las instalaciones complementarias en la red.

Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal: infraestructuras hidráulicas y energéticas.

-Vivienda unifamiliar aislada:

Se trata de la construcción de edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, vinculados o no a la explotación agraria.

-Protección y educación ambiental:

Son las actividades propias de la protección y la educación ambiental. Comprende las instalaciones necesarias para llevarlas a cabo: habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre arroyos o torrentes, miradores y similares.

2.3. Usos prohibidos.

-Industria general:

Son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades.

-Actividades extractivas:

Son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en el subsuelo o las auxiliares destinadas a las anteriores. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

-También serán usos prohibidos todos los no recogidos en los apartados anteriores.

3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

3.1 Condiciones de las edificaciones e instalaciones.

- La superficie máxima edificable, expresada en m² de techo no podrá superar el 2% de la superficie de la parcela.
- El porcentaje máximo de la parcela que podrá ser ocupado por la edificación y demás elementos constructivos no podrá superar el 3% de la superficie de la parcela.
- La altura máxima será la menor entre dos plantas u ocho metros, contados desde el nivel de la planta baja del edificio hasta el coronamiento de la cubierta.
- La separación mínima a los linderos de la parcela será de 10 metros.
- Las edificaciones e instalaciones deberán cumplir con las especificaciones de integración paisajística ambiental que determina la





Norma 22 del PTM en aquellos aspectos que el PEP no establezca condiciones más restrictivas.

3.2 Regulación para el uso de vivienda unifamiliar aislada.

- La parcela mínima a efectos de construcción de una nueva vivienda será de 50.000 m². para las dos subzonas.
- El aprovechamiento urbanístico es, para cada parcela edificable de una vivienda de 200 m² de superficie construida como máximo, que se podrá desarrollar en planta baja y una planta piso.
- La altura máxima de la edificación será de 7 metros y la total no podrá superar los 8 metros.
- La superficie máxima de ocupación de esta edificación será de 200 m².
- La separación mínima a los umbrales de la parcela será de 10 metros.

3.3 Regulación edificaciones de uso agrícolas, ganaderas y forestales.

Las edificaciones de carácter agrícola que se puedan construir dentro de este ámbito del Plan Especial, estarán sujetas a la regulación establecida en el Decreto 147/2.002 de la CAIB, o normativa que la pueda sustituir. Estas edificaciones tendrán una superficie máxima construida de 30 m², serán de un solo cuerpo y con las condiciones de composición y estética de la edificación que se establecen en el artículo 39.5.1 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU 98 de Sóller. En cualquier caso, será necesario la autorización previa y favorable de la administración competente en materia agraria, por lo que deberá presentarse una memoria agrónoma justificativa sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 21 y 22 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, y el artículo 5 del Decreto 147/2022, emitida por técnico competente, además del certificado de inscripción de la parcela donde se pretende edificar en el Registro General de Explotaciones Agrarias de las Islas Baleares.

4. REGULACIONES PARA LA EDIFICACIÓN

4.1. Las ampliaciones de las EDIFICACIONES EXISTENTES al igual que las NUEVAS EDIFICACIONES, deberán realizarse, respetando las condiciones de composición y estética establecidas en EL ANEXO NORMATIVO 1 de las presentes Normas Urbanísticas del Plan Especial.

4.2. En el punto 3 de la disposición transitoria primera de estas Normas se determina la regulación de las obras permitidas en los edificios existentes.

- Las edificaciones existentes construidas legalmente de acuerdo con el planeamiento vigente en su día, si están dentro de las franjas de protección de 10 m correspondientes a los viales VR1 y VR2, estarán en situación de edificio inadecuado.
- Se prohíbe ninguna nueva construcción o ampliación a menos de 10 m. contados desde el eje y a cada lado de este, de los viales VR1, VR2 y en los caminos existentes no grafiados específicamente.
- Si el camino presenta una geometría irregular formando ángulos o doble ángulo, tendrá que separarse 10 m. por la parte o partes cerradas de una hipotética "curva de acuerdo horizontal", de un radio mínimo de 30 m.

4.3. Con anterioridad a la concesión de cualquier licencia para las actuaciones referidas en el párrafo anterior, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, y previa emisión por parte del Ayuntamiento de la certificación administrativa con el contenido que exige la legislación hipotecaria, se deberá proceder, por parte del propietario, a la vinculación registral debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de la actividad que se pretenda autorizar en la superficie total de la parcela afectada, con indicación de que no podrá ser objeto de ningún acto de división de los previstos en el artículo 13 de la mencionada Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares mientras subsista la actividad.

4.4. Para la concesión de licencias de nuevas edificaciones, legalización o ampliación de vivienda en estas zonas se ha de garantizar disponer de una depuradora de oxidación total o fosa estanca y homologada con vaciado por gestor autorizado.

4.5. Para la implantación de los diferentes nuevos usos y ampliación de las edificaciones o instalaciones existentes, los proyectos técnicos que se realicen, para su autorización, deberán contener información suficiente para garantizar la preservación de los principales valores paisajísticos de la zona y unas correctas condiciones de integración de la edificación en el entorno. Se deberán analizar y valorar:

- a) Los efectos territoriales de su implantación.
- b) La posición paisajística e impacto visual de la edificación/instalación.
- c) Las condiciones formales y técnicas de la nueva edificación/instalación.

5. REGULACIONES PARA LAS ACTIVIDADES DECLARADAS DE INTERÉS GENERAL

Las actividades declaradas de interés general se ajustarán a las condiciones previstas en el artículo 26 y 29 de la Ley 6 / 1997, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, y los artículos 15 y 22 del Plan Territorial de Mallorca, o normativa que las sustituya.

6. TRATAMIENTO DE LOS CAMINOS y CERRAMIENTOS

- 6.1. Los caminos rurales se mantendrán en el actual trazado, no pudiéndose edificar a una distancia inferior a 10 metros del eje.
- 6.2. Si el camino presenta una geometría irregular, formando ángulos o cuatros, tendrá que separarse 10 metros por la parte cerrada de una hipotética "curva de acuerdo horizontal" de un radio mínimo de 30 metros.
- 6.3. No se permite la apertura de nuevos caminos excepto el necesario para acceder al edificio interior de la finca, el cual no podrá separarse de la cota natural del terreno aproximadamente más de 15 cm.
- 6.4. La valla de las parcelas estará formada por un zócalo macizo de entre 0.80 metros y un metro de altura, y una franja superior con cierre metálico cubierto de vegetación natural con un máximo total de hasta 2,00 m. siguiendo las especificaciones del TIPO DE CERRAMIENTOS propuestos en el Gráfico 2.3 del anexo Normativo 2 de estas Normas. El zócalo macizo será de piedra en seco.

Se prohíbe expresamente cubrir dicho cierre metálico con otros elementos, como puedan ser elementos artificiales opacos, carrizos, redes ...

Las vallas que limiten con los viales rurales seguirán la regulación específica que se determina en el anexo normativo 2.

7. SEGREGACIONES

Se ajustarán al cumplimiento de la legislación vigente: artículo 13 de la LSR, Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias (arts. 23 a 27); artículo 8 del Decreto 147/2022 y disposiciones de la norma 20 del PTM.

ARTÍCULO 2. ZONA DE NÚCLEO RURAL (Claves NR-1, NR-2, NR-3, NR-4)

1. DEFINICIÓN

1.1 Se trata de una calificación urbanística específica dentro del ámbito del Plan Especial. Esta zona ordena los asentamientos de carácter rural existentes en l'Horta de Sóller, los cuales vienen configurados en función de las especiales condiciones topográficas y morfológicas de la zona, de la consolidación de la edificación existente, del tamaño de la parcela, del uso (sobre todo agrícola y residencial) de su propia estructura viaria e infraestructuras de saneamiento, y de la conexión con la trama vial y urbana del Núcleo de Sóller.

Se definen 4 NÚCLEOS RURALES, señalados con las claves NR-1, NR-2, NR-3 y NR-4, siguiendo los criterios de la Ley 6 / 1997 de 8 de Julio del Suelo Rústico de las Islas Baleares.

La delimitación de los diferentes Núcleos Rurales, está definida en los planos generales de ordenación escala 1:1000 del Plan Especial.

De forma genérica, cada uno de los NÚCLEOS RURALES engloban las siguientes zonas del Término Municipal:

- NÚCLEO RURAL 1, Corresponde a las zonas situadas en el límite del ámbito del Plan Especial donde la pendiente del terreno es más pronunciada, incluye la zona de Ses Argiles, Ses Marjades y Camí de Son Blanco.
- NÚCLEO RURAL 2, correspondiente a la zona de la Huerta de Biniaraix. la que tiene unas características morfológicas homogéneas: pendiente suave, cultivos de naranjos, consolidación media de la edificación ...
- NÚCLEO RURAL 3, corresponde a las zonas de la huerta anexa al casco urbano de Sóller que se ubican por debajo de la cota +35, donde la pendiente del terreno es más suave. Esta zona se caracteriza por la elevada consolidación de la edificación y por su trama viaria que conecta con el casco urbano.
- NÚCLEO RURAL 4, corresponde a las zonas situadas en el límite del ámbito del Plan Especial con pendientes pronunciadas y dificultad de dotar la edificación de servicios, lo que hace recomendable delimitar esta zona como núcleo rural para regular las infraestructuras del lugar y las obras de los edificios existentes en las zonas de Sa Roca Roja i del Pujol hasta Son Pons.

1.2 El Plan Especial propone CONSERVAR Y REHABILITAR estos sectores, regulando las conexiones con las redes de infraestructuras existentes y proponiendo otras nuevas, sistematizar los accesos, mejorar los espacios degradados, conservar los huertos de naranjos, atendiendo a las obras permitidas en las edificaciones existentes de esta zona.

1.3 De los estudios tipológicos realizados de las edificaciones, se deduce que, las tipologías arquitectónicas genéricas existentes por parcela, en la zona de los núcleos rurales son las siguientes:

- EDIFICACIONES DE "CARRERA"
- EDIFICACIONES AISLADAS
- EDIFICACIONES ALINEADAS A VIAL
- POSSESSIONS





2. REGULACIONES ESPECÍFICAS SOBRE EL USO

2.1 Usos admitidos.

-Actividades extensivas:

Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y de otra índole como apicultura y similares.

-Actividades intensivas:

Las mismas que en el apartado anterior, diferenciadas por su carácter intensivo. Se incluyen las siguientes construcciones propias de la actividad: infraestructuras de riego, granjas y almacenes.

-Protección y educación ambiental:

Son las actividades propias de la protección y la educación ambiental. Comprende las instalaciones necesarias para llevarlas a cabo: habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre arroyos o torrentes, miradores y similares.

2.2 Usos condicionados.

-Equipamientos sin construcción:

Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y esparcimiento de distinto tipo, de carácter concentrado o no, como áreas recreativas. Se incluirán las instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños, papeleras y la red viaria interna destinada a trabajos de mantenimiento, servicios y vigilancia. Deberán ser de carácter local y al servicio del núcleo rural.

-Resto de Equipamientos:

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio asistenciales, y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente deben situarse en suelo rústico. Deberán ser de carácter local y al servicio del núcleo rural.

-Infraestructuras:

Pequeñas infraestructuras: torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones y otras instalaciones de comunicación de impacto, así como también infraestructuras hidráulicas.

Conducciones y tendidos: son el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares.

En todos los casos deberán ser de carácter local y al servicio del núcleo rural, y las dotaciones de servicios estarán soterradas, sin perjuicio de que puedan discurrir igualmente infraestructuras de servicios lineales que formen parte de los sistemas generales y se justifique su necesidad.

-Vivienda unifamiliar:

Se trata de la construcción de edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, o un cambio de uso de otros existentes.

-Actividades complementarias:

Servicios turísticos en el medio rural, según su normativa específica: hotel rural, agroturismo, granjas cinegéticas, albergues, casas de colonias, refugios y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y protección del suelo rústico. Venta directa de los productos de la explotación y actividad artesana hecha explotación, según están reguladas por la legislación agraria.

-Industria de transformación agraria:

Son las actividades destinadas a almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y a su envasado para comercializarlos y distribuirlos en el mercado correspondiente. Se incluyen las construcciones e



infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades.

2.3. Usos prohibidos.

-Industria general:

Son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades.

-Actividades extractivas:

Son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en el subsuelo o las auxiliares destinadas a las anteriores. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

También serán usos prohibidos todos los no recogidos en los apartados anteriores.

3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

3.1. Condiciones generales de las edificaciones e instalaciones.

- La superficie máxima edificable por parcela es de 260 m².
- El porcentaje máximo de la parcela que podrá ser ocupado por la edificación y el resto de elementos constructivos no podrá superar el 20%.
- La altura máxima será la menor entre dos plantas u ocho metros, contados desde el nivel de la planta baja del edificio hasta el coronamiento de la cubierta.
- Para las nuevas edificaciones e instalaciones, la separación mínima a los límites de la parcela será de 10 metros.

3.2. Regulación por el uso de vivienda unifamiliar.

- El Plan Especial prevé, en función de los estudios parcelarios, tipológicos y de usos realizados en estas zonas, que la parcela mínima para construir una nueva edificación con uso residencial unifamiliar será de 5.000 m², de acuerdo con la regulación establecida en el artículo 8 de la Ley 6 / 1997 del Suelo Rústico de las Islas Baleares. La tipología permitida será de edificación aislada.
- En cada parcela mínima se permite una única vivienda unifamiliar aislada.
- Sólo se podrán edificar nuevas construcciones, en aquellas fincas constituidas registralmente como unidades independientes con anterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU 1998 de Sóller y que se ajusten a los parámetros establecidos en la normativa correspondiente.
- La parcela mínima aplicable a las viviendas existentes a la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de Sóller, y que consten referenciadas como tales en los planos de información de la Serie 1.5 de este Plan Especial, será de 2.000 m².
- En función de su tipología cumplirán también los parámetros de edificabilidad, ocupación, profundidad edificable, número de plantas, según los parámetros establecidos en el artículo 2, apartado 4.2.1. sobre las tipologías edificatorias genéricas con uso residencial definidas para la zona de Núcleos Rurales.

3.3. Regulación para edificaciones de uso agrícolas.

Las edificaciones de carácter agrícola que se puedan construir dentro de este ámbito del Plan Especial estarán sujetas a la regulación establecida en el Decreto 147/2.002 de la CAIB, o normativa que la pueda sustituir. Estas edificaciones tendrán una superficie máxima construida de 30 m², serán de un solo cuerpo y con las condiciones de composición y estética de la edificación que se establecen en el artículo 39.5.1 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU 98 de Sóller. En cualquier caso, será necesaria la autorización previa y favorable de la administración competente en materia agraria, por lo que deberá presentarse una memoria agraria justificativa sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 21 y 22 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, y del artículo 5 del Decreto 147/2002, emitida por técnico competente, además del certificado de inscripción de la parcela donde se pretende edificar en el Registro General de explotaciones Agrarias de las Islas Baleares.

4. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

4.1. Condiciones generales de las edificaciones.

4.1.1. Condiciones generales

- Las ampliaciones de las EDIFICACIONES EXISTENTES al igual que las NUEVAS EDIFICACIONES, deberán realizarse, respetando las condiciones de composición y estética establecidas en el ANEXO NORMATIVO 1 de las presentes Normas

Urbanísticas del Plan Especial.

-Con anterioridad a la concesión de cualquier licencia para las actuaciones referidas en el párrafo anterior, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, y previa emisión por parte del Ayuntamiento de la certificación administrativa con el contenido que exige la legislación hipotecaria, se deberá proceder, por parte del propietario, a la vinculación registral debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de la actividad que se pretenda autorizar en la superficie total de la parcela afectada, con la indicación de que no podrá ser objeto de ningún acto de división de los previstos al artículo 13 de la mencionada Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares mientras subsista la actividad.

-Para las nuevas edificaciones, es obligatorio prever una plaza de aparcamiento interior de la parcela.

-Cuando se produzca: la ampliación de una edificación existente o la legalización de una edificación debe garantizarse la dotación mínima de espacio para un aparcamiento, ya sea en el interior de la parcela o de acuerdo con las determinaciones fijadas en el anexo normativo 6 del PGOU 98 de Sóller.

-En la disposición transitoria de estas Normas se determina la regulación de las obras permitidas en los edificios existentes.

-Para la concesión de la licencia será condición necesaria presentar los correspondientes planos del estado actual y de propuesta donde se graficarán todas las edificaciones existentes y además las zonas destinadas a cultivos y el número y tipo de árboles.

4.1.2. Integración del edificio en el entorno

Para la implantación de los diferentes nuevos usos y ampliación de las edificaciones o instalaciones existentes, los proyectos técnicos que los autoricen deberán contener información suficiente para garantizar la preservación de los principales valores paisajísticos de la zona y unas correctas condiciones de integración de la edificación en el entorno. Se deberán analizar y valorar:

- los efectos territoriales de su implantación.
- la posición paisajística e impacto visual de la edificación/instalación.
- las condiciones formales y técnicas de la nueva edificación/instalación.

4.2. Condiciones de las edificaciones de uso residencial.

4.2.1. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Las tipologías edificatorias genéricas con uso residencial definidas por la zona NR son:

VIVIENDA EN EDIFICACIÓN AISLADA

-La vivienda aislada se define como típica por su ubicación, por su alzado y distribución en planta. Se ubican en general en las zonas de más pendiente o en parcelas más grandes. La edificación se sitúa dentro de la parcela alejada de los límites y los viales. En los gráficos de ordenación del Anexo 1 de estas Normas se detallan las características tipológicas de estas viviendas. Excepcionalmente se subdividen en varias viviendas que pertenecen a diferentes parcelas catastrales y forman un solo conjunto edificado.

- De los estudios tipológicos de la memoria del Plan Especial se determina:

Superficie máxima edificable: 260 m².

Ocupación máxima 20%

VIVIENDA EN EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL (AV)

-La vivienda en edificación alineada a vial se define como típica de la zona por su ubicación a lo largo de los viales rurales VR-NR, como por su alzado y distribución en planta. En los gráficos de ordenación del Anexo 1 de estas Normas se detallan las características tipológicas de estas viviendas.

-Estas edificaciones se encuentran señaladas con la clave AV en los Planos de Ordenación de la Serie 2.3 de Sectores y Ámbitos de planeamiento a escala 1:1000.

-De los estudios tipológicos de la memoria del Plan Especial se determina:

Superficie máxima edificable: 220 m².

Profundidad edificable máxima: 16 m.

Ocupación máxima:

-La profundidad edificable de estas edificaciones se medirá desde la alineación de viales establecida en los Planos de Ordenación Escala 1:1000. Esta profundidad edificable será, como se ha mencionado de un máximo de 16 metros, siempre y cuando, se mantenga una distancia de 4 m. libres al fondo de la parcela y no se supere la edificabilidad máxima establecida de 220 m².

VIVIENDA EN EDIFICACIÓN CON "CARRERA" (CC)



- La vivienda en edificación con carrera se define como típico de la zona, tanto por su distribución en planta y alzado como por su régimen de propiedad singular.
- En los Gráficos del anexo 1 de estas Normas se detallan las características tipológicas de estas edificaciones en cuanto a su altura, la composición de fachada y los elementos en contra de las condiciones de composición y estética o de otras regulaciones específicas. Estas edificaciones se encuentran señaladas con la clave. CC en el plano de Ordenación de la serie 2.2 "Sectores y ámbitos de Planeamiento" en Escala 1:1000.
- De los estudios tipológicos de la memoria del Plan Especial se determina:
Superficie máxima edificable: 220 m2.

4.2.2. SEPARACIONES CON LINDEROS Y VIALES

Específicamente, las obras de ampliación a las edificaciones de uso residencial se ajustarán a los parámetros determinados en el apartado siguiente:

Para cada NÚCLEO RURAL se definen las siguientes condiciones particulares:

4.2.2.1. NÚCLEO RURAL 1.

4.2.2.1.1. Las tipologías edificatorias predominantes para la subzona NR-1 son las edificaciones Aisladas y las Edificaciones en Carrera, según las tipologías señaladas en el anexo 1 de estas Normas.

4.2.2.1.2. La SEPARACIÓN MÍNIMA en los viales se regula en función de la tipología de la edificación, de la pendiente y del ancho del vial será de:

a) Vivienda en edificación AISLADA y CASAS DE "CARRERA" (CC):

Para pendientes inferiores al 30%:

Viales ≤ 5 m: Distancia de la edificación ≥ 4 m.

Viales > 5 m: Distancia de la edificación ≥ 3 m.

Para pendientes de más del 30%: Distancia de la edificación ≥ 3 m.

b) Vivienda en edificación alineada a vial (AV).

Distancia (d) a viales ≤ 5 m Distancia de la edificación ≥ 3 m.

Distancia (d) a viales > 5 m Distancia de la edificación = 0 m

4.2.2.1.3. La SEPARACIÓN MÍNIMA a los linderos de la parcela en la subzona NR1 que se establece en función de la tipología edificatoria es la siguiente:

a) Vivienda en edificación AISLADA.

Distancia de la edificación ≥ 4 m.

b) Vivienda en edificación en CASAS DE CARRERA (CC):

Las separaciones a linderos de las obras de ampliación deberán cumplir las especificaciones del anexo 1 de estas normas y los parámetros siguientes:

Si la edificación se encuentra entre medianeras. Distancia de la edificación = 0 m.

Si la edificación no se encuentra entre medianeras. Distancia de la edificación ≥ 4 m.

c) Vivienda en edificación ALINEADA A VIAL (AV):

Distancia de la edificación = 0 m.

4.2.2.1.4. LA ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN podrá ser como máximo de 8 metros, correspondiente a planta baja y una planta piso y 7 m de altura máxima. La altura máxima se medirá de acuerdo con lo señalado en los artículos 35 y 36 del Anexo normativo 6 del PGOU de Sóller.

4.2.2.2. NÚCLEO RURAL 2.

4.2.2.2.1. Las tipologías edificatorias predominantes para la subzona NR-2 son las edificaciones aisladas, las edificaciones con carrera y las edificaciones alineadas a vial según las tipologías señaladas en el anexo 1 de estas normas.

4.2.2.2.2. La SEPARACIÓN MÍNIMA en los viales se regula en función de la tipología y del ancho del vial, y será de:

a) Vivienda en EDIFICACIÓN AISLADA y CASAS DE CARRERA.

Viales ≤ 5 m Distancia de la edificación ≥ 4 m.

Viales > 5 m Distancia de la edificación ≥ 3 m.

b) Vivienda en EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL.



Distancia (d) a viales ≤ 5 m Distancia de la edificación ≥ 3 m.

Distancia (d) a viales > 5 m Distancia de la edificación = 0 m.

4.2.2.2.3. La SEPARACIÓN MÍNIMA en los linderos de la parcela se regula en función de la tipología de la edificación:

a) Vivienda en edificación AISLADA.

Separación para las obras de ampliación Distancia de la edificación ≥ 3 m.

b) Vivienda en edificación ALINEADA A VÍA (AV).

La distancia depende de si el edificio es entre medianeras o si tiene alguno de los dos lados no edificados.

Si la edificación se encuentra entre medianeras. Distancia de la edificación = 0 m.

Si la edificación no se encuentra entre medianeras. Distancia de la edificación ≥ 3 m.

Siguiendo las especificaciones de los gráficos del anexo 1 de estas Normas.

c) Vivienda en edificación en CARRERA (CC).

Las separaciones a linderos de las obras de ampliación deberán cumplir las especificaciones del anexo 1 de estas normas y los parámetros siguientes:

Si la edificación se encuentra entre medianeras. Distancia de la edificación = 0 m.

Si la edificación no se encuentra entre medianeras. Distancia de la edificación ≥ 3 m.

4.2.2.2.4 LA ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN podrá ser de 8 metros, correspondiendo a planta baja y una planta piso, y 7 m de altura máxima.

La altura máxima se medirá de acuerdo con lo señalado en los artículos 35 y 36 del Anexo normativo 6 del PGOU de Sóller.

4.2.2.3. NÚCLEO RURAL 3.

4.2.2.3.1 Las tipologías edificatorias predominantes para la subzona NR-3 son las edificaciones aisladas, las edificaciones con carrera y las edificaciones alineadas a vial según las tipologías señaladas en el anexo 1 de estas Normas.

4.2.2.3.2. La SEPARACIÓN MÍNIMA en los viales depende de la tipología y se regula en función del ancho del vial será de:

a) Vivienda en edificación AISLADA y CASAS DE CARRERA (CC):

Viales ≤ 5 m Distancia de la edificación ≥ 4 m.

Viales > 5 m Distancia de la edificación ≥ 3 m.

b) Vivienda en edificación ALINEADA A VIAL (AV):

Distancia (d) a viales ≤ 5 m = Distancia de la edificación ≥ 3 m.

Distancia (d) a viales > 5 m = Distancia de la edificación = 0 m.

4.2.2.3.3. La SEPARACIÓN MÍNIMA a los linderos de la parcela depende de la tipología de la edificación:

a) Vivienda en edificación AISLADA.

Separación Distancia de la edificación ≥ 3 m.

b) Vivienda en edificación ALINEADA A VIAL (AV):

La distancia depende de si es un edificio entre medianeras o tiene alguno de los dos lados no edificados.

Si la edificación se encuentra entre medianeras. Distancia de la edificación = 0 m.

Si la edificación no se encuentra entre medianeras. Distancia de la edificación ≥ 3 m.

Siguiendo las especificaciones de los gráficos del anexo 1 de estas Normas

c) Vivienda en edificación con CARRERA (CC):

La distancia depende de si es un edificio entre medianeras o tiene alguno de los dos lados no edificados.

Si la edificación se encuentra entre medianeras. Distancia de la edificación = 0 m.

Si la edificación no se encuentra entre medianeras. Distancia de la edificación ≥ 3 m.

Siguiendo las especificaciones de los gráficos del anexo 1 de estas Normas.

4.2.2.3.4 LA ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN podrá ser de 8 metros como máximo, correspondiente a planta baja y una planta piso y 7 m de altura máxima. La altura máxima se medirá de acuerdo con lo señalado en los artículos 35 y 36 del Anexo normativo 6 del PGOU de Sóller.

4.2.2.4. NÚCLEO RURAL 4.

4.2.2.4.1. Las tipologías edificatorias predominantes para la subzona NR-4 son las edificaciones Aisladas y las Edificaciones en Carrera, según las tipologías señaladas en el anexo 1 de estas Normas. Las condiciones técnicas para las obras de edificación en este Núcleo son las siguientes:

4.2.2.4.2. La SEPARACIÓN MÍNIMA en los viales se regula en función de la tipología de la edificación, de la pendiente y del ancho del vial, será de:

a) Vivienda en edificación AISLADA y CASAS DE "CARRERA" (CC):

Para pendientes inferiores al 30%:

Viales ≤ 5 m Distancia de la edificación ≥ 4 m.

Viales > 5 m Distancia de la edificación ≥ 3 m.

Para pendientes de más del 30%: Distancia de la edificación ≥ 3 m.

b) Vivienda en edificación ALINEADA A VIAL (AV):

Distancia (d) a viales ≤ 5 m Distancia de la edificación ≥ 3 m.

Distancia (d) a viales > 5 m Distancia de la edificación = 0 m

4.2.2.4.3. La SEPARACIÓN MÍNIMA a los linderos de la parcela en la subzona NR4, se establece en función de la tipología edificatoria, y es la siguiente:

a) Vivienda en edificación AISLADA.

Distancia de la edificación ≥ 3 m.

b) Vivienda en edificación en CASAS DE CARRERA (CC):

Las separaciones en los linderos de las obras de ampliación deberán cumplir las especificaciones del anexo 1 de estas normas y los parámetros siguientes:

Si la edificación se encuentra entre medianeras. Distancia de la edificación = 0 m.

Si la edificación no se encuentra entre medianeras Distancia de la edificación ≥ 3 m.

c) Vivienda en edificación ALINEADA A VIAL (AV):

Distancia de la edificación = 0 m.

4.2.2.4.4. LA ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN podrá ser de 8 metros, correspondiente a planta baja y una planta piso que ocupará como mucho el 60% de la planta BAJA y 7 metros de altura máxima. La altura máxima se medirá de acuerdo con lo señalado en los artículos 35 y 36 del Anexo normativo 6 del PGOU de Sóller.

4.2.3. Las dependencias que conformen la vivienda, destinada a morada de las personas, se desarrollarán en un único edificio y tendrán acceso todas ellas desde el interior del mismo.

Las condiciones de programa y tipología de vivienda son las que fija el PTM, salvo que este Plan determine condiciones más restrictivas o que impliquen un mayor grado de protección.

4.2.4. Para las nuevas viviendas, es obligatorio prever una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

4.3. Vinculación Registral.

Con anterioridad a la concesión de cualquier licencia para actuaciones referidas en el párrafo anterior, y en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, y previo a la emisión por parte del Ayuntamiento de la certificación administrativa con el contenido que exige la legislación hipotecaria, se deberá proceder, por parte del propietario, a la vinculación registral debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de la actividad que se pretenda autorizar a la superficie total de la parcela afectada, con indicación de que no podrá ser objeto de ningún acto de división de los previstos por el artículo 13 de la mencionada Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares mientras subsista la actividad.

5. REGULACIONES PARA LAS ACTIVIDADES DECLARADAS DE INTERÉS GENERAL

Las actividades declaradas de interés general se ajustarán a las condiciones previstas en el artículo 26 y 29 de la Ley 6 / 1997, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, y los artículos 15 y 22 del Plan Territorial de Mallorca, o normativa que las sustituya, salvo que el PEP establezca condiciones más restrictivas o un mayor grado de protección.

6. TRATAMIENTO DE LOS HUERTOS

6.1. Vegetación.

-Será obligado que el espacio libre en la parcela se plante con árboles en proporción de 1 árbol por cada 10 m². y de 2 árboles por cada uno de ellos que se corte por motivos edificatorios.

-La VEGETACIÓN será la del lugar y con una proporción mínima del 60% de cítricos y el resto del tipo pino, encina, laurel, romero, hiedra, viña virgen, etc., es decir, vegetación autóctona.

6.2. Cerramiento.

- La valla de las parcelas estará formada por un zócalo macizo de entre 0.80 metros y un metro de altura, y una franja superior con cierre metálico cubierto de vegetación natural con un máximo total de hasta 2,00 m. siguiendo las especificaciones de los TIPOS DE CERRAMIENTOS propuestos en el Gráfico 2.3 del anexo Normativo 2 de estas Normas. El zócalo macizo será de piedra en seco.
- Se prohíbe expresamente cubrir dicho cierre metálico con otros elementos, como puedan ser elementos artificiales opacos, carrizos, redes ...
- Las vallas que limiten con los viales rurales seguirán la regulación específica que se determina en el anexo normativo 2.

7. REGULACIÓN PARA LAS INFRAESTRUCTURAS

7.1. Las edificaciones e instalaciones deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes, y en las condiciones establecidas en el artículo 30 de la Ley 6 / 1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares y también las condiciones específicas determinadas en este Plan Especial.

7.2. Para la concesión de licencias de nuevas edificaciones, legalización o ampliación en las zonas NR establecida en los Planos de Ordenación serie 2.2 a escala 1:1000 es condición imprescindible su conexión a la red de alcantarillado prevista por el Plan Especial.

Para aquellos ámbitos en donde el Plan no haya previsto la instalación de esta infraestructura se deberá garantizar disponer de una depuradora de oxidación total o fosa séptica estanca y homologada con vaciado por gestor autorizado.

7.3. Todas las infraestructuras estarán enterradas: red eléctrica, depósitos de agua o combustibles, conducciones, y en general todo tipo de acometidas.

7.4. Condiciones para las infraestructuras de saneamiento.

Las infraestructuras de saneamiento propuestas se encuentran grafiadas en los planos de ordenación de la serie 2.3 de infraestructuras hidráulicas. red de alcantarillado, Planos generales de ordenación de las infraestructuras de saneamiento, y secciones normativas.

7.4.1. Determinaciones técnicas y conexiones.

Las determinaciones técnicas y conexiones de las infraestructuras propuestas en la red existente se efectuarán según las condiciones y detalles técnicos especificados en el Anexo Normativo 3.

7.4.2. Zonas de paso, servidumbres.

Las zonas ST-R se consideran Zonas de Paso de conducto y están señaladas en los Planos de ordenación de la serie 0.1, su regulación está establecida en el artículo 4 y 5 de SISTEMAS TÉCNICOS de estas Normas.

7.5. Condiciones para las infraestructuras de electricidad y telefonía.

Las infraestructuras existentes correspondientes a la red eléctrica de alta tensión (15 kV) y la red de telecomunicaciones se encuentran grafiadas en los planos de información de la serie 1.7.2 de infraestructuras eléctricas y telecomunicaciones.

Determinaciones técnicas y conexiones.

Las determinaciones técnicas y conexiones a las redes existentes se efectuarán según las condiciones especificadas en el Anexo Normativo 3.

Los nuevos tendidos eléctricos y telefónicos en las zonas de los Núcleos Rurales (NR1, NR2, NR3, NR4) deberán ser soterrados.

8. REGULACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL

8.1. Condiciones generales.

La red viaria correspondiente al núcleo rural será la dibujada en los planos de ordenación de la Serie 2.2: "Zonificación, Sectores y Ámbito de Planeamiento" del Plan Especial en Escala 1:1000.

8.2. Anchura de los viales rurales. Clasificación.

La anchura de estos viales viene definida por la alineación dibujada en los planos de ordenación de la serie 2.2 a Escala 1:1000.

Los viales de núcleo rural se definen como VR-NR y VV-R según las condiciones establecidas en el artículo 3 de estas Normas.

8.3. Las secciones tipo.

Las secciones tipo de estos viales, así como sus condiciones técnicas deben cumplir con las prescripciones definidas en los gráficos del Anexo 2 de estas normas.

8.4. Cerramiento de las parcelas.

Según las condiciones fijadas en el Anexo 2 y apartado 6.2 de estas normas.

SISTEMAS

ARTÍCULO 3. SISTEMA DE COMUNICACIONES VIARIAS (Claves V, VR1, VR2, VR1-NR, VR2-NR, VVR, Ar)

1. Forman parte del sistema de comunicaciones viaria los caminos rurales con las claves: VR1, VR2, VR1-NR, VR2-NR y VVR que figuran en los planos de ordenación de la Serie 2.2: "Zonificación, Sectores y Ámbito de Planeamiento" del Plan Especial en Escala 1:1000.

2. Las vías clave V incluidas en dicho sistema tienen la consideración de Carreteras y están sujetos a lo dispuesto en la legislación que les es de aplicación.

3. Los caminos rurales VR1 y VR1-NR corresponden a vías con posibilidades para integrarse en el futuro a la estructura viaria rodada territorial.

4. Los caminos rurales VR2 y VR2-NR corresponden a vías de antiguo trazado que tienen carácter patrimonial. Deberán mantenerse las características existentes de trazado, morfología, composición, materiales, características constructivas, así como cualquier otro elemento que le puedan conferir sus valores patrimoniales.

Los caminos rurales VVR corresponden a vías de antiguo trazado que tienen carácter patrimonial y no forman parte de la estructura viaria rodada

5. Los Viales VR1-NR y VR2-NR son aquellos incluidos en cada uno de los Núcleos Rurales NR-1, NR-2, NR-3 y NR-4, que figuran grafiados con las alineaciones correspondientes en los planos de ordenación de la Serie: "Zonificación, Sectores y Ámbito de Planeamiento" del Plan Especial en Escala 1:1000.

Para la urbanización de estos viales, será obligado respetar las secciones especificadas en los gráficos del Anexo 2.

6. Los Viales VVR corresponden a vías existentes y se conservarán en las condiciones que ahora están de trazado y anchura, adecuándose a la sección tipo del gráficos del anexo 2 de estas normas.

Estos viales son específicamente para peatones y de circulación restringida a los residentes y vehículos de emergencia.

7. Los Suelos destinados a áreas de aparcamiento Clave Ar se ordenarán de forma que se mantendrá una franja de 3 m de protección a lo largo de los muros de cerramiento con arbolado donde no se permite el estacionamiento de coches. Se permitirán las obras necesarias para la construcción de los accesos, rampas, bancales e infraestructuras.

En la zona de aparcamiento se mantendrá una proporción de árboles de 1 cada 10 m² de zona de aparcamiento.

8. Aparte de los suelos calificados directamente como sistema viario, quedarán afectados a este sistema los espacios de protección establecidos por la legislación sectorial correspondiente.

9. Las canalizaciones de servicios deberán cumplir lo siguiente:

En suelo Rústico, transcurrirán fuera del Dominio Público y a una distancia mínima de 3 metros de la arista exterior de explanación de la carretera, a excepción de las canalizaciones consideradas ST-R, que pueden transcurrir por dominio privado y las que se regularán según las especificaciones establecidas en el art 5 y el gráficos del el anexo 3 de estas normas.

10. El muro de cierre a lo largo del viario estará formado por un zócalo macizo de entre 0.80 metros y un metro de altura, y una franja superior con cierre metálico cubierto de vegetación natural con un máximo total de hasta 2,20 m. siguiendo las especificaciones de los TIPO DE CERRAMIENTOS propuestos en el Gráfico 2.3 del anexo Normativo 2 de estas Normas. El zócalo macizo será de piedra in situ.

Se prohíbe expresamente cubrir dicho cierre metálico con otros elementos, como puedan ser elementos artificiales opacos, carrizos, redes...

Las vallas que limiten con los viales rurales seguirán la regulación específica que se determina en el anexo normativo 2.

11. Los proyectos técnicos para el diseño y desarrollo de aparcamientos deberán cumplir con las condiciones generales determinadas en el artículo 1 punto 4.5 y también incluirán medidas de integración paisajística y de eficiencia energética que garanticen la integración del proyecto en el entorno en el que se ubiquen.

ARTÍCULO 4. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS (Claves E-Ar, Ep-Ar)

1. Forman parte de este Sistema en Suelo Rústico, los suelos destinados a equipamientos de uso público, clave E-Ar, y a equipamientos privado, clave Ep-Ar.

En los planos de ordenación de la Serie 2.2: "Zonificación, Sectores y Ámbito de Planeamiento" del Plan Especial en Escala 1:1000 se señalan la situación de estos equipamientos.

2. Usos admitidos.

El uso admitido en estos equipamientos es el aparcamiento, claves: Ep-Ar y E-Ar.

3. Condiciones.

Sólo se admite el uso de aparcamiento en superficie sin edificaciones. Se permitirán las obras necesarias para la construcción de los accesos, rampas, bancales e infraestructuras. Estas zonas se ordenarán de forma que se mantendrá una franja de 3 m de protección a lo largo de los muros de cerramiento con arbolado donde no se permite el estacionamiento de coches.

4. Los Sistemas de Equipamiento se realizarán por la iniciativa pública o privada, respetando en todo caso el uso al que están afectados.

5. Los proyectos técnicos para el diseño y desarrollo de aparcamientos deberán cumplir con las condiciones generales determinadas en el artículo 1 punto 4.5 y también incluirán medidas de integración paisajística y de eficiencia energética que garanticen la integración del proyecto en el entorno en el que se ubiquen.

ARTÍCULO 5. SISTEMA DE SERVICIOS TÉCNICOS (Clave ST y ST-R)

1. El sistema de Servicios Técnicos comprende los servicios de abastecimiento de aguas y de evacuación de aguas residuales, instalaciones militares, centrales receptoras y distribuidoras de energía eléctrica, redes de suministro en media baja tensión, las centrales de comunicación y de teléfonos, parques móviles de maquinaria, gasolineras y otros servicios de carácter afín.

En los planos de ordenación de la Serie 2.2: "Zonificación, Sectores y Ámbito de Planeamiento" del Plan Especial en Escala 1:1000 se señalan las reservas de suelo para el sistema de servicios técnicos.

La clave ST, regulada en el Art. 24 de las NNUU del PGOU de 1998, recoge los terrenos destinados a servicios técnicos generales.

La clave ST-R recoge los terrenos destinados a los servicios técnicos al servicio de un núcleo rural.

2. Las construcciones que sean necesarias para desarrollar los mencionados servicios se ajustarán, en todo caso, a sus propias necesidades, siempre y cuando dichas construcciones armonicen con el entorno en el que sean emplazadas.

En todo caso en el ámbito del Plan Especial, las líneas eléctricas, telefónicas y otras líneas de distribución serán soterradas, y eventualmente incorporadas a otros sistemas y zonas, salvo en casos excepcionales, que la Comisión Insular de Urbanismo informe favorablemente.

3. Regulación de la zona ST-R.

3.1. Condiciones generales.

En la zona ST-R sólo se permitirán los servicios técnicos de abastecimiento de aguas y de evacuación de aguas residuales con sus infraestructuras complementarias.

La instalación de conducciones de las infraestructuras se hará de manera preferente en los viales rurales y caminos públicos. En el supuesto de que sea necesaria la instalación de dichas conducciones en terrenos de dominio privado, se podrán constituir voluntariamente servidumbres de conducción a favor del Ayuntamiento de Sóller o, en su caso, imponerse de acuerdo con la ley de expropiación forzosa.

Las reservas señaladas en los planos de ordenación de la serie 2.2 con la clave ST-R sólo admitirán el uso de paso de conducto y supondrán una zona de reserva edificable de 0,75 m. a cada lado del eje. La sección y materiales de esta zanja seguirán las indicaciones establecidas en



el gráfico n.º 5 del anexo 3 de estas normas.

3.2. Aprovechamiento Urbanístico.

La Subzona ST-R tiene el aprovechamiento urbanístico de la parcela a la que pertenece.

Los servicios de abastecimiento de aguas, de evacuación de aguas residuales y sus infraestructuras complementarias serán completamente enterradas o integradas en edificaciones existentes.

4. Cuando el desarrollo urbanístico municipal exija la instalación de alguno de los servicios antes señalados, y no exista una reserva de suelo adecuada en el Plan General, dichos servicios podrán situarse en el Suelo Rústico, siempre que su instalación se ajuste a lo establecido en el artículo 20.2 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares, y se siga el procedimiento previsto en la legislación vigente, en cuanto a aprobación municipal, información pública y resolución definitiva por parte del correspondiente órgano autonómico, seguirá el procedimiento previsto de declaración del interés general de conformidad con el procedimiento previsto por el artículo 37 de la LSR.

5. Aparte de los suelos calificados directamente como sistemas técnicos, quedarán afectados a este sistema los espacios de protección establecidos por la legislación sectorial correspondiente.

CONTENIDO NORMATIVO

ARTÍCULO 6. CONTENIDO NORMATIVO

Lo previsto en los artículos anteriores, se complementa con el correspondiente régimen urbanístico previsto en las disposiciones adicionales, transitorias y los tres anexos normativos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Sólo podrán autorizarse obras de reforma y ampliación de viviendas existentes construidas al amparo de autorización. No será exigible la aportación de una licencia municipal en caso de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1956, lo cual se acreditará mediante certificado municipal, emitido partiendo de la constancia de la citada vivienda en el catastro o en cualquier registro o documento público.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

EN LAS ZONAS APR (ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS), INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL:

Las intervenciones públicas y privadas incorporarán, a sus criterios de diseño y localización, la necesidad de reducir los efectos de los riesgos, como los de inundaciones, incendios forestales, contaminación de acuíferos, desprendimientos y erosiones e incorporarán las medidas necesarias para evitar el incremento de su incidencia en el territorio.

EL RÉGIMEN APLICABLE ES EL SIGUIENTE:

Los usos a ubicar en un área de prevención de riesgos precisarán del informe previo favorable de la administración competente en materia de medio ambiente.

1. APR. Áreas de prevención de riesgos de inundaciones, incluidas dentro del ámbito del Plan Especial:

Son áreas de terreno llano situadas en los laterales de alguno de los torrentes, zonas húmedas, albufera o lagunas susceptibles, por su cota topográfica y naturaleza del sustrato geológico, de riesgo de inundación tras fuertes episodios lluviosos.

El planeamiento, de acuerdo con la norma 43 del PTM y los artículos 77 y 78 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, ha incorporado las áreas de prevención de riesgos (APR) de inundaciones del Plan Territorial de Mallorca como zonas de riesgo de inundaciones (ZRI) y ha delimitado, en su caso, las zonas de inundación potencial (ZIP) que se corresponden con las zonas de posible riesgo (ZPR) de inundación no incluidas en la categoría anterior.

a) Queda prohibida, de acuerdo con el artículo 78.1 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio o que por su localización o diseño pueda actuar como un dique en el curso de las aguas pudiendo provocar que aumenten los daños potenciales de las inundaciones. Quedan excluidos los diques de defensa y el resto de actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.



- b) El diseño de las infraestructuras lineales, según el tipo de obra de que se trate, deberán incorporar adecuadamente dimensionados los pasos de agua necesarios para permitir la circulación de las aguas incluso en las más grandes crecidas previsibles. Los planes de mantenimiento de dichas infraestructuras incorporarán los trabajos de limpieza de estos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener el paso del caudal diseñado.
- c) En ningún caso se autorizarán en zonas con riesgo de inundación las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.
- d) Las obras sujetas a la concesión de una licencia, dentro de la zona definida como APR. de inundaciones, se tendrán que remitir a la DG de Recursos Hídricos para que emita un informe vinculante sobre la adecuación de las mismas.
- e) En estas zonas no se permitirán actuaciones que supongan deforestación de las zonas arboladas, ni derribo de las paredes secas, ni apertura de nuevos caminos.
- f) Cualquier actuación en las APR de inundaciones y de la zona de policía estará condicionada a la autorización previa de la DGRH.
- g) No se autoriza ningún tipo de edificación que impida el paso por la zona de servidumbre.

2. APR. Áreas de prevención de riesgos de incendios, incluidas dentro del ámbito del Plan Especial:

Son áreas de terreno donde existe una masa arbórea importante por lo que revisten, en función de su densidad de combustible, distintos niveles de peligro de incendio. En las zonas señaladas como de riesgo (APR) de incendios deberá cumplirse con los preceptos relativos a incendios forestales previstos en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y en su Reglamento, así como con los contenidos en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria de Agricultura, Comercio e Industria.

a) Medidas a adoptar en suelo rústico.

En las áreas señaladas en los planos como de riesgo (APR) de incendio, los proyectos relativos a usos o actividades que supongan vivienda deberán incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible.

b) Medidas a adoptar en todos los casos.

Las medidas que se incorporen a los proyectos a realizar en dichas áreas deberán cumplir con lo establecido en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales.

Con independencia del cumplimiento de las medidas establecidas en el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, en las zonas edificadas, limítrofes e interiores a terreno forestal, de acuerdo con el artículo 11 del citado Decreto, deberán adoptarse las medidas siguientes:

- Dejar una franja de 15 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de matorral o vegetación que pueda propagar un incendio de la zona forestal, así como un camino perimetral de 5 metros, que podrá estar incluido en dicha franja.
- Disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas o, en caso de imposibilidad, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 metros de radio.
- En zonas de alto riesgo de incendio forestal, será necesario que las zonas edificadas dispongan al menos de un hidrante exterior normalizado para su eficaz utilización por los servicios de extinción de incendios.

c) Medidas a adoptar en relación con las líneas aéreas de conducción de energía eléctrica.

Los concesionarios de las líneas aéreas de conducción de energía eléctrica, de conformidad con el Decreto 28/1995 sobre prevención de incendios forestales, tienen la obligación de talar y podar los árboles que puedan suponer un riesgo de incendio por contacto con las conducciones eléctricas, así como eliminar los residuos de las zonas de servidumbre aérea.

Los titulares o concesionarios de tendidos aéreos que atraviesen terrenos forestales deben establecer una zona de protección a lo largo del trazado de cada nueva línea. La anchura de estas zonas ha de ser la necesaria para evitar que la vegetación forestal constituya un peligro para la conservación de la línea o riesgo de producir incendios forestales, y ocupará al menos el corredor de la línea eléctrica, más de 5 m. a cada lado de este. En estas franjas se ha de mantener, en todo caso, una cobertura arbórea y arbustiva máxima del 50% de fracción de cabida de cubierta. En los casos de presencia de pies arbóreos que supongan un peligro de contacto con los conductores, deberán ser talados de conformidad con la reglamentación sectorial vigente. Durante la época de peligro de incendio forestal, estas zonas se han de mantener libres de residuos vegetales o de cualquier otro tipo de residuos que puedan favorecer la propagación del fuego.

d) En estas zonas se tendrá en cuenta el cumplimiento de la siguiente normativa y legislación: Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el que se aprueba el Plan Especial de Emergencias para hacer frente al riesgo de incendios forestales en las Islas Baleares (IFOBAL); Planes de autoprotección punto 1.7; Decreto 101/1993, de 2 de septiembre por el que se establecen nuevas medidas en la lucha contra incendios forestales; y el Decreto 125/2007, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

e) Se prohíbe la ubicación de nuevas viviendas en las áreas de elevado riesgo de incendios forestales siguientes: en las chimeneas naturales, valles estrechos y depresiones entre colinas, por tratarse de lugares donde los vientos tienden a canalizarse; sobre cadenas





estrechas donde la convección provocada por el incendio pueda incidir directamente sobre la construcción; en vertientes inclinadas por sobre del 25% ya que la topografía favorece la propagación del incendio forestal; lugares hondos donde puede producirse una gran acumulación de humos; y en áreas especialmente expuestas a vientos fuertes y persistentes.

3. APR. Áreas de prevención de riesgos de desprendimientos y deslizamientos, incluidas dentro del ámbito del Plan Especial.

Son áreas de terreno situadas en zonas de fuerte pendiente y tipo de suelo inestable que por su naturaleza montañosa y por la existencia de afloramientos rocosos en su parte superior son susceptibles de caída por fractura.

Los proyectos que se presenten, en las zonas señaladas en los planos como de riesgo de desprendimientos, relativos a usos o actividades admitidos deberán incorporar medidas de protección adecuadas para evitar este riesgo.

No se podrá autorizar ninguna nueva vivienda en las zonas de APR de riesgo de deslizamientos. Las ampliaciones de edificaciones e instalaciones existentes se tendrán que remitir a la Administración correspondiente, para que emita un informe sobre la adecuación de las mismas y autorice expresamente las obras.

4. APR. Áreas de prevención de riesgos de erosiones, incluidas dentro del ámbito del Plan Especial.

Son áreas de posible peligro de erosión en función de la pendiente del terreno, baja densidad de la vegetación y nivel de impermeabilidad del terreno.

Los proyectos que se presenten en estas áreas relativos a usos o actividades admitidos deberán incorporar medidas que eviten el peligro de riesgo de erosión.

5. Zonas de posible riesgo de contaminación de acuíferos, incluidas dentro del ámbito del Plan Especial.

Son áreas de terreno que por su composición geológica y presencia de acuíferos pueden ser susceptibles de contaminación por sus usos admitidos.

a) Los proyectos que se presenten en estas áreas, relativos a usos o actividades admitidos, deberán incorporar medidas tendentes a evitar la contaminación de acuíferos, de acuerdo con las medidas que dicte la Consejería de Medio Ambiente y de conformidad con lo establecido en la Ley de Aguas y el Plan Hidrológico de las Islas Baleares (RD 378/2001, de 6 de abril).

b) En ningún caso se autorizarán las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

c) El sistema para la evacuación de aguas fecales en las viviendas unifamiliares, situadas en las zonas señaladas en los planos como de riesgo medio o alto, será individual y mediante fosa séptica o depuradora completamente estanca con capacidad mínima para diez días.

d) Los depósitos que contengan aguas residuales se deberán separar como mínimo diez (10) metros de los depósitos de agua potable y piscinas, a cinco (5) metros de los límites de la parcela y situarse en la parte más baja de los terrenos con pendiente para evitar la contaminación de las instalaciones de agua potable.

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

Será posible la construcción de una sola piscina por parcela si está anexa a una vivienda legalmente construida, ajustándose igualmente a las determinaciones de la zona, y si se hace el correspondiente tratamiento de reciclaje de las aguas que la hagan adecuada para el riego, sin que en ningún caso puedan construirse campos de tenis, squash, baloncesto, o cualquier otro equipamiento deportivo que precise de instalaciones análogas.

Si las piscinas son descubiertas y no modifican en mayor o menor de 20 cm. la rasante del terreno en el ámbito en que se sitúan, no se consideran como volumen edificado (ni como cuerpo auxiliar) y por tanto no computan como tal a efectos del cálculo de la edificabilidad. En los demás casos (la piscina cubierta a diferente nivel de la rasante del terreno o en terrenos en pendiente sobrepasando en algún punto una cota de más o menos 20 cm. De la rasante) la piscina se considera como volumen auxiliar y por lo tanto computa como tal a efectos del cálculo de edificabilidad.

En cualquier caso, la piscina siempre computará a efectos de ocupación.

Para los muros de las piscinas que sobresalgan más de 80 cm del terreno natural será obligado el revestimiento con mampostería de piedra.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA**

Todas las nuevas redes serán separativas: pluviales y fecales, no pudiendo verter en ningún caso, aguas pluviales a la red de aguas residuales ni aguas residuales a la red de pluviales.

DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA

En el ámbito del Plan Especial, en las zonas afectadas por los perímetros de restricciones de pozos de abastecimiento urbano, se deben cumplir las indicaciones de los artículos 66 y 67 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares (PHIB), o de la normativa que en su momento la sustituya.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEXTA

En el ámbito del Plan Especial, el proyecto de urbanización de las nuevas construcciones, para su aprobación se adaptará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares, en relación con los objetivos y criterios básicos en materia de saneamiento y depuración de aguas residuales (artículo 50), o normativa que la sustituya.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA

En el ámbito del Plan Especial, los titulares de los vertidos de las aguas industriales, los que difieran sensiblemente en composición de los vertidos domésticos, deberán solicitar expresamente la autorización a la DG de Recursos Hídricos, salvo acuerdo con el ente gestor.

DISPOSICIÓN ADICIONAL OCTAVA

En el ámbito del Plan Especial, las aguas residuales procedentes de las actividades clasificadas, vertidas a la red de colectores municipales para ser depuradas, estarán sujetas a un régimen previo al vertido que garantice la salud del personal de mantenimiento de los colectores y de las plantas de tratamiento que permitan alcanzar los siguientes objetivos:

- Que no se deterioren los colectores, plantas de tratamiento y equipos asociados.
- Que no se obstaculice el funcionamiento de las plantas de tratamiento.
- Que los vertidos no tengan efectos negativos sobre el medio ambiente y se cumplan las disposiciones legislativas en vigor.
- Que permita la gestión de los lodos de depuradora como residuo no peligroso.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA****RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES:****1. DE EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN. REGULACIÓN**

Tienen la consideración de edificios e instalaciones fuera de ordenación todos aquellos que así queden afectados por la Ley 8/1988, de 1 de junio, sobre edificios e instalaciones fuera de ordenación o aquella que la modifique y/o sustituya.

A los mencionados edificios e instalaciones les será de aplicación el régimen previsto en dicha legislación.

2. RÉGIMEN DE EDIFICIOS INADECUADOS

2.1. Las construcciones y edificaciones implantadas legalmente en el ámbito del Plan Especial de acuerdo con el planeamiento urbanístico anterior, y que no se ajusten a las determinaciones del Plan Especial, y que no estén en ninguno de los supuestos de situación de fuera de ordenación según la legislación vigente, se considerarán en situación de inadecuación.

2.2. En estas construcciones y edificaciones en situación de inadecuación, en todo caso, serán autorizables las siguientes obras:

Obras de mejora o conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración, ampliación y demolición (definiciones mencionadas en el artículo 49.1. Del Anexo Normativo 6. Del PGOU del año 1998). Las obras de ampliación podrán agotar hasta un 90% la edificabilidad máxima permitida, y se ajustarán a las condiciones específicas establecidas para cada zona.

También serán autorizables las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la edificación y las de adaptación al



Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todo caso, se han de cumplir las condiciones y parámetros que determine este Plan Especial.

2.3. Las edificaciones autorizadas por licencias concedidas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Especial podrán ejecutarse en los plazos previstos en las mismas licencias, siempre de acuerdo con la regulación que establece el artículo 8 de la Ley de Disciplina Urbanística de la CAIB. De acuerdo con dicho artículo de la Ley de Disciplina Urbanística, en ningún caso se podrán prorrogar los plazos iniciales de inicio y finalización de las obras autorizadas con el acto de concesión de la licencia si estos ya se hubiesen agotado. Una vez entre en vigor este plan especial, el Ayuntamiento de Sóller iniciará de oficio los expedientes correspondientes de caducidad de las licencias concedidas con anterioridad y que lo contradigan, en el caso de que se haya agotado cualquier plazo inicial de inicio y finalización de la obra o de sus eventuales prórrogas concedidas con anterioridad a la vigencia de este plan especial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

Para las nuevas edificaciones y para las ampliaciones en las zonas NR establecidas en el Plano de Zonificación y Clasificación serie 2.2 a escala 1:1000 reguladas en el artículo 2 de este Plan, es condición imprescindible su conexión a la red de alcantarillado prevista en el Plan Especial.

Transitoriamente, y mientras no exista posibilidad física de conexión a la red general de alcantarillado, se deberá prever en el proyecto técnico mediante el cual se solicite la correspondiente licencia urbanística, un sistema provisional de depuración de aguas residuales de carácter individual como depuradoras de oxidación total o fosas sépticas estancas y homologadas, y se den las siguientes condiciones:

- La instalación será íntegramente soterrada y se deberá graficar en el correspondiente proyecto técnico, tanto su situación como sus dimensiones y características técnicas.
- En el procedimiento de concesión de licencias de edificación o ampliación deberá constar informe de conformidad de la administración competente en materia de recursos hídricos. En ningún caso se podrán conceder, si no hay servicio de alcantarillado, nuevas licencias de edificación cuando se proyecten en zonas con riesgo de contaminación de acuíferos o riesgo geológico.
- Durante el plazo de 1 año contado desde la entrada en vigor de este plan, la única condición para conceder licencias será disponer de los requisitos antes expresados y el informe favorable del que se hace referencia en este párrafo. Durante este plazo el Ayuntamiento de Sóller deberá aprobar definitivamente el proyecto de dotación de servicios que implante el sistema de alcantarillado, incluyendo las conexiones a los sistemas de depuración. Estas obras de implantación del alcantarillado se han de ejecutar y han de estar en funcionamiento antes de dos años contados desde la entrada en vigor de este Plan Especial.
- Al finalizar el plazo de 2 años se deberán haber conectado al servicio de alcantarillado todas las edificaciones incluidas en las áreas afectadas.
Finalizado el primer plazo de 1 año sin que se hayan aprobado los correspondientes proyectos de dotación de servicios y de conexión a los sistemas generales y, en todo caso, posteriormente al plazo señalado de 2 años, no se podrán conceder licencias hasta que no se haya subsanado la ausencia del servicio de alcantarillado, incluyendo la conexión de todas las edificaciones comprendidas en las áreas mencionadas.
- En cualquier caso se deberá prever el pago del aval del coste de esta instalación y el compromiso de la conexión a dicha red una vez instalada.

ANEXOS NORMATIVOS

ANEXO 1. GRÁFICOS PARA LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y CRITERIOS DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA

ANEXO 2. NORMAS TÉCNICAS PARA LAS OBRAS DE VIARIO Y SUS CERRAMIENTOS

ANEXO 3. NORMAS TÉCNICAS PARA LAS INFRAESTRUCTURAS

ANEXO NORMATIVO 1

GRÁFICOS PARA LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y CRITERIOS DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

- Las nuevas edificaciones y las ampliaciones se realizarán de acuerdo con la tipología edificatoria y los materiales característicos del Valle de Sóller.





2. Sobre la composición de la fachada.

2.1. La superficie de los agujeros siempre será muy inferior a la de los macizos.

2.2. Las ventanas serán rectangulares, más altas que anchas.

3. Sobre los cuerpos y elementos salientes en la fachada.

3.1. No se permiten las tribunas ni ningún otro tipo de cuerpo saliente cerrado.

No se permitirán por fuera de la línea de la fachada elementos ajenos como depósitos de agua, antenas parabólicas, placas solares e instalaciones de climatización, etc.

3.2. Las cornisas y aleros tendrán un vuelo inferior a 60 cm, mientras que los demás elementos salientes (canales, molduras) no rebasarán el tamaño de 15 cm de salida, siendo obligado que estén situados todos ellos por encima de los 3,5 metros de altura. El empleo de estos elementos en la fachada no sobrepasará el 5% de la superficie.

3.3. Sobre la composición, materiales, colores y acabados de la fachada.

Para las edificaciones existentes que conforman agrupaciones alineadas a vial o viviendas en carrera, es obligado que el acabado y la composición de los edificios se haga de acuerdo con las construcciones vecinas, siempre y cuando éstas tengan valor arquitectónico, presentándose la fachada propuesta integrada dentro del conjunto.

4. Se compondrá la fachada siguiendo los criterios a aplicar de la ordenanza dibujada en los gráficos adjuntos de LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN para cada tipología, utilizándose alguna de estas técnicas constructivas:

a) Mamposteo antiguo u "opus incertum", con piedras irregulares y pequeñas no superiores a 25 cm, con juntas anchas llenas de mortero o escombros de tejas o pedralla u otros materiales cerámicos de factura manual. Las dovelas, umbrales y puertas serán de piedra careada.

b) Muro enfoscado con mortero de cal de leña o mixta y teñido de color de manera que sea entonado con el ocre característico de Sóller. Este revoco puede hacer espesor y quedar por encima de umbrales y puertas o no. Si hace espesor sólo podrán quedar a la vista las piedras careadas de montantes y umbrales y ninguna otra.

Si el enfoscado esta en el mismo plano del de las piedras de los umbrales y montantes, pueden quedar a la vista aquellas partes del muro de mampostería que no recubra la revoco, así como la esquina.

c) La mampostería de piedra de marés se limitará a los umbrales y montantes que irán de acuerdo con las medidas y calidades generales de la edificación y de la construcción con esta técnica.

En todo caso, la técnica utilizada dará lugar a un edificio que se integre bien con el entorno y que no corresponda a soluciones tipológicas claramente ajenas o folcloristas. En ningún caso, se admitirá el aplacado de piedra.

5. Sobre los colores de las fachadas de los edificios.

Es obligado utilizar la gama de los ocres, sepias y siena claro en el tratamiento general de la fachada de los edificios.

Para el tratamiento de la carpintería, se podrá utilizar la madera natural barnizada y carpinterías metálicas con bisagras sin premarcos. Los colores permitidos serán los verdes y marrones tradicionales de Sóller según la carta de colores municipal.

En los elementos singulares se permitirá la inclusión del color blanco en el encalado de los dinteles, el naranja en la baldosa de los aleros, el gris plomo en los bajantes metálicos exteriores, el negro en los hierros forjados.

6. Sobre la cubierta de los edificios.

La CUBIERTA de los edificios será inclinada con una o dos vertientes, con teja árabe tradicional de tiesto. La pendiente estará comprendida entre el 25 y el 30%. Se permitirá otro tipo de cubiertas tradicionales, siempre que éstas no superen el 20% de la superficie ocupada total de la edificación principal.

7. Sobre los elementos exteriores.

7.1 Las chimeneas estarán preferentemente en la parte más alta de la cubierta y se construirán con geometrías sencillas. No se permitirán por encima de la cubierta elementos ajenos como depósitos de agua, antenas parabólicas, placas solares e instalaciones de climatización, etc.

7.2 Los canalones de recogida de las aguas pluviales serán de tiesto empotrados en la pared o de zinc vistas. No se permitirán los sistemas

mixtos.

7.3 Los bancos de piedra y los bancales serán de piedra en seco, según técnica tradicional. En ningún caso se pondrá cemento en la parte superior.

8. Sobre el espacio libre de parcela.

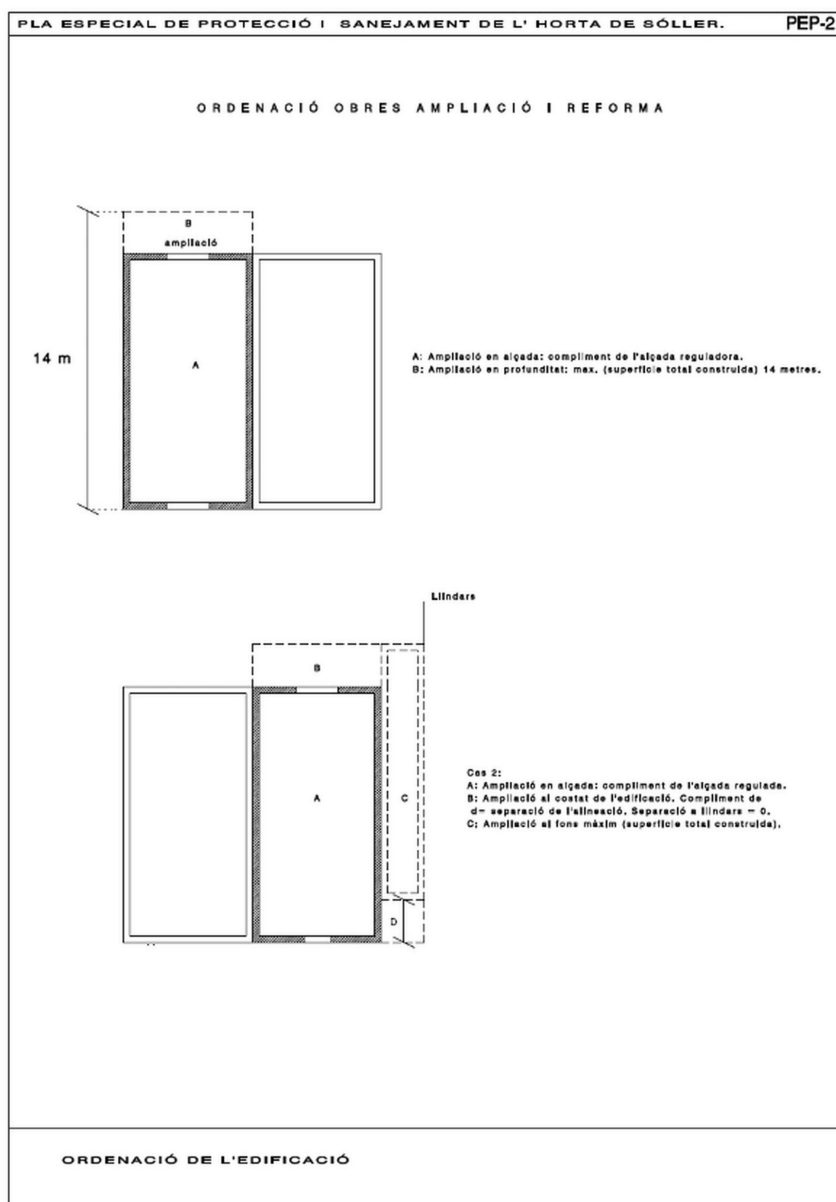
Se admite la colocación de las placas solares en el espacio libre de parcela. Estas instalaciones se entenderán exclusivamente para el autoconsumo, y vinculadas a usos legalmente establecidos.

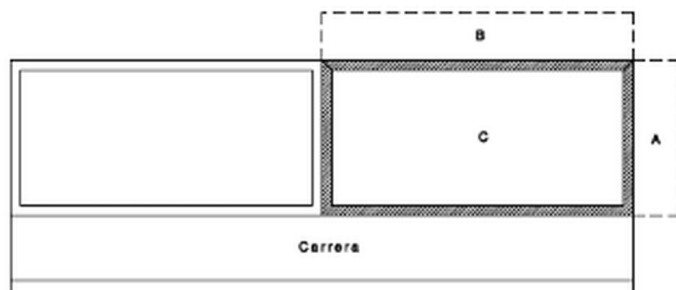
Las condiciones técnicas para su colocación serán las siguientes:

Las placas se ubicarán a partir de una altura máxima del nivel del terreno natural de 1 metro, y con una separación mínima de las medianeras de 2 m. Todos los depósitos y canalizaciones necesarios para su instalación serán preferentemente soterrados, sin perjuicio de las condiciones técnicas necesarias que éstos deban cumplir.

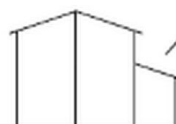
La superficie máxima de ocupación de esta instalación será de 40 m². Para la autorización de estas instalaciones deberá presentarse un proyecto técnico incluyendo un estudio de integración paisajista, en el que además de dar cumplimiento a dichas determinaciones se fijen las medidas adecuadas para garantizar que el posible impacto visual y paisajístico sea mínimo.

El ámbito de estas instalaciones computará a los efectos de ocupación máxima de la parcela.

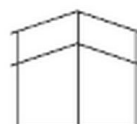


PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I SANEJAMENT DE L' HORTA DE SÓLLER.**PEP-2****ORDENACIÓ OBRES AMPLIACIÓ I REFORMA**

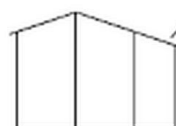
Cas 1: Vivendes als extrems
A: Ampliacions als laterals.
B: Ampliacions al darrere.
C: Ampliacions en alçada.



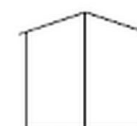
La coberta serà a una vessant al el nivell és més baix



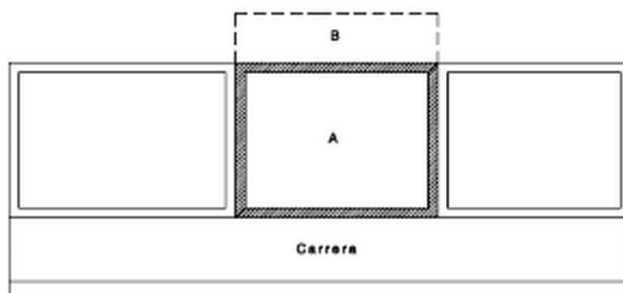
Cobertes a diferent alçada



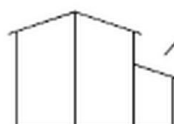
Cobertes a la mateixa alçada



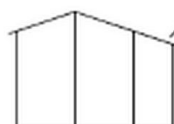
Cobertes a la mateixa alçada



Cas 2: Vivendes intermitges
A: Ampliacions en alçada.
B: Ampliacions al darrere.



La coberta serà a una vessant al el nivell és més baix

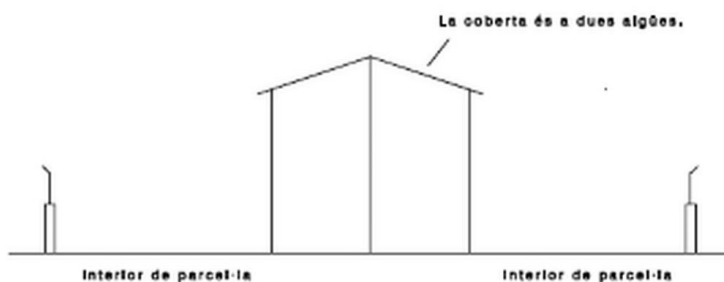
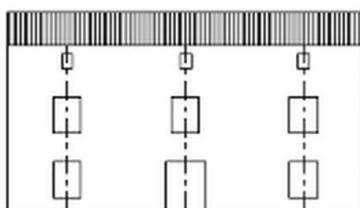
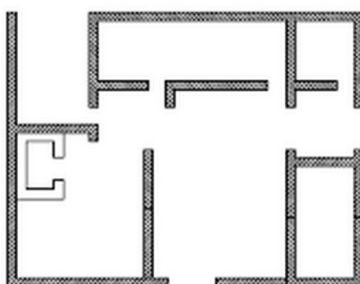


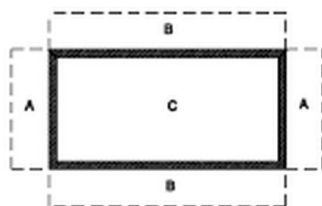
Cobertes a la mateixa alçada

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

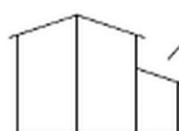
PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I SANEJAMENT DE L' HORTA DE SÓLLER.

PEP-2

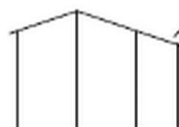
TIPOLOGIA VIVENDA AÏLLADA**SECCIÓ****T6-12****PLANTA****ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I SANEJAMENT DE L' HORTA DE SÓLLER.**PEP-2****ORDENACIÓ OBRES AMPLIACIÓ I REFORMA**

A: Ampliacions als laterals.
B: Ampliacions al darrera o al davant.
C: Ampliacions en alçada.
Planta baixa més planta pla
(altura reguladora = 7m).



La coberta serà a una vessant si
el nivell és més baix



Cobertes a la mateixa alçada



Cobertes a diferent alçada



Cobertes a la mateixa alçada

ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

**ANEXO NORMATIVO 2:
NORMAS TÉCNICAS PARA LAS OBRAS DE VIARIO Y SUS CERRAMIENTOS**

2.1. SECCIÓN DE VIARIO: VR-NR y VVR**2.2. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS****DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

1. DETALLE SECCIÓN ACERA
2. DETALLE CALZADA
3. DETALLE CIERRE DE PARCELA EN VIAL
4. GRÁFICO 2.1: VR-NR
5. GRÁFICO 2.2: VVR
6. GRÁFICO 2.3: CERRAMIENTOS

NORMAS TÉCNICAS PARA LAS OBRAS DE VIARIO**2.1. SECCIÓN DE VIARIO: VR1 Y VR2**

La sección de cada uno de dichos viales viene reflejada en los planos de ordenación adjuntos. Se trata de una sección tipo debido a la anchura irregular de su trazado que oscila entre 3 y 7 m aproximadamente. Respecto a las aceras, hay viales que disponen de ellas y hay otros que no.

2.2. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Cualquier afección a las vías de la red de competencia del Consell Insular deberá ser autorizada por el Departamento correspondiente.

Los caminos rurales VR2 y VR2-NR corresponden a vías de antiguo trazado que tienen carácter patrimonial. Deberán mantenerse las características existentes de trazado, morfología, composición, materiales, características constructivas así como cualquier otro elemento que le puedan conferir sus valores patrimoniales

2.2.1. Firme de la calzada y aceras.

Toda la explanada del vial debe ser estable, pudiendo ser estabilizada tanto por taludes como por diferentes muros. La base granular debe ser compactada al 98% de PM.

La capa de rodadura debe ser de 5 cm de aglomerado asfáltico de estructura cerrada. Aunque, si la pendiente es superior al 15% deberá pavimentarse con una capa de hormigón R-180 kg / m² de 20 cm de espesor.

Los pavimentos repuestos serán de las mismas características a los destruidos. Esta reposición no se limitará sólo a la parte de las obras realizadas, además incluirá toda la zona necesaria para mantener la uniformidad del pavimento inicial de forma que, dentro de lo posible, no se pueda apreciar externamente la canalización. Cualquier relleno deberá tener una densidad del 90% PM en viales y del 80% P.M. en aceras.

Queda totalmente prohibido el relleno con barro. Si fuera necesario se emplearán tierras secas, suelo-cemento u otro material adecuado a excepción de las aceras.

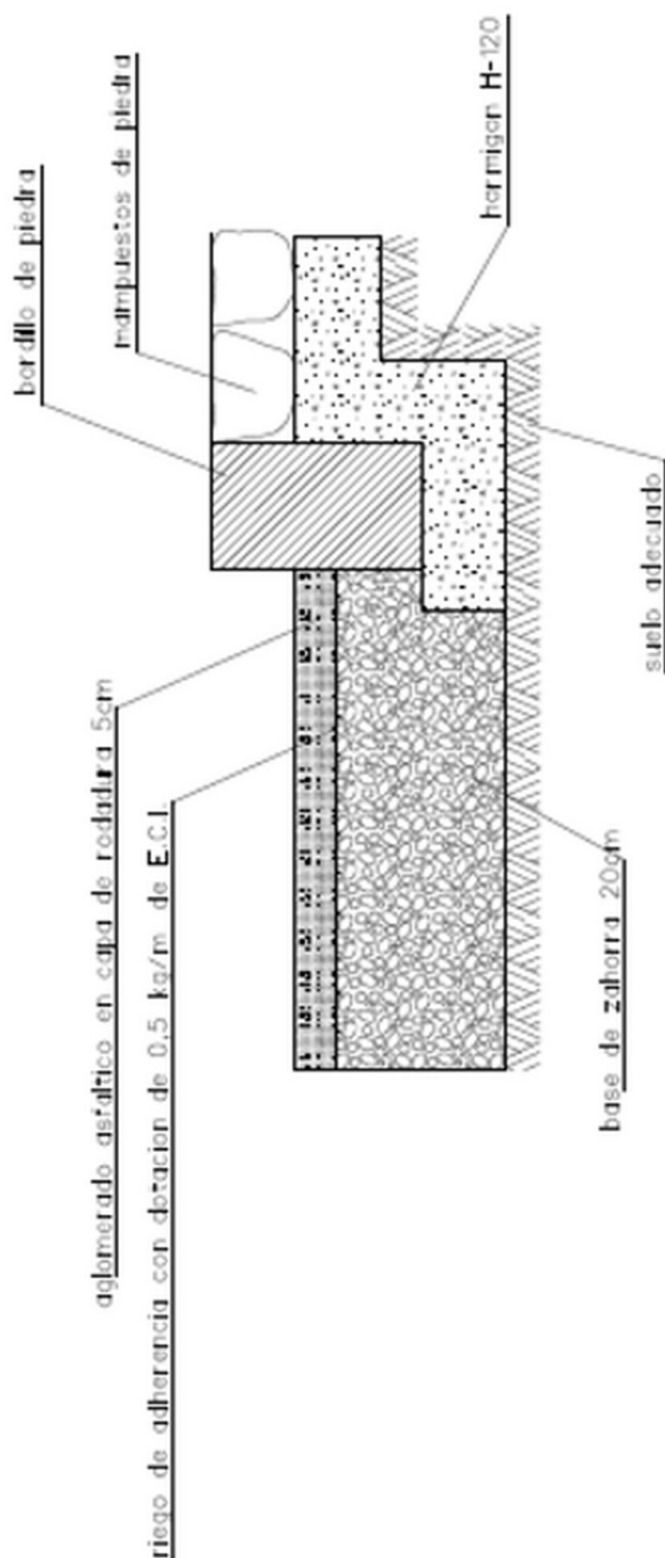
Mientras no se reponga la pavimentación adecuada se preverá los medios necesarios para la protección y señalización de dichas obras. Para no limitar el paso de peatones y vehículos en aquellos viales que por su reducida anchura no permitan, según juicio de la inspección facultativa municipal, acumular las tierras que deben servir de llenado, la empresa deberá retirarlas en el mismo momento de su extracción y retornarlas de nuevo a la hora de rellenar. Toda la superficie alrededor de los trabajos deberá estar siempre limpia y sin restos de materiales.

2.2.2. Cerramientos de parcela a vial.

El cierre de las parcelas en los viales será tal y como se ve en el plano de detalle adjunto.

Las condiciones del cierre de parcelas en los viales serán las que el Plan defina para cada zona, con las especificaciones determinadas en los anexos y gráficos correspondientes.

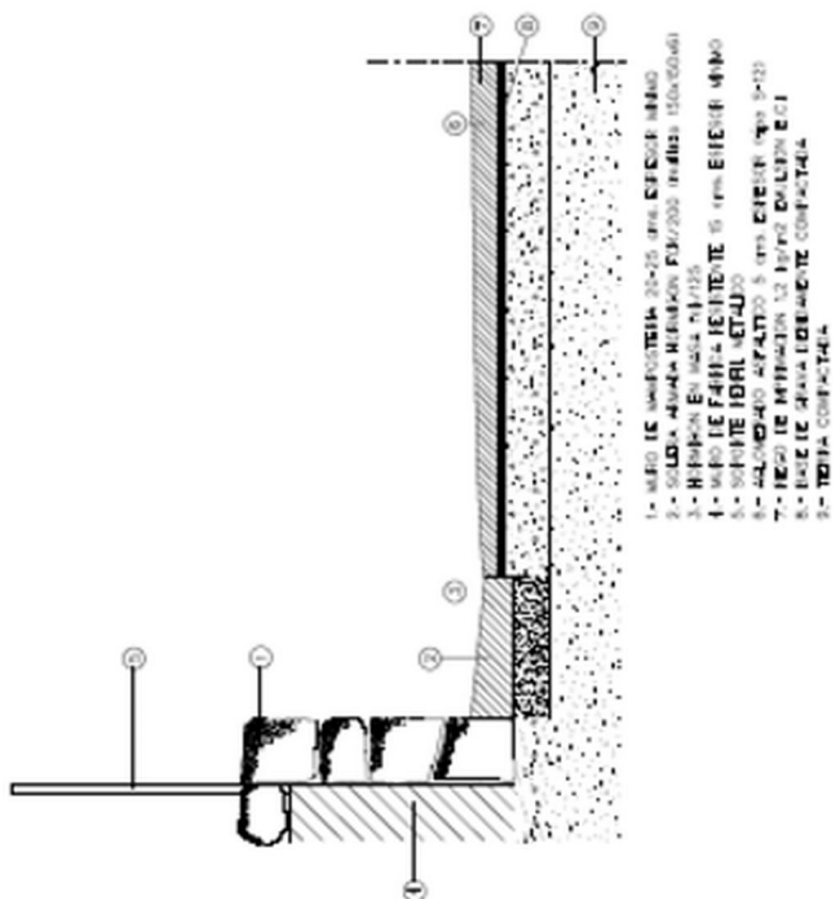


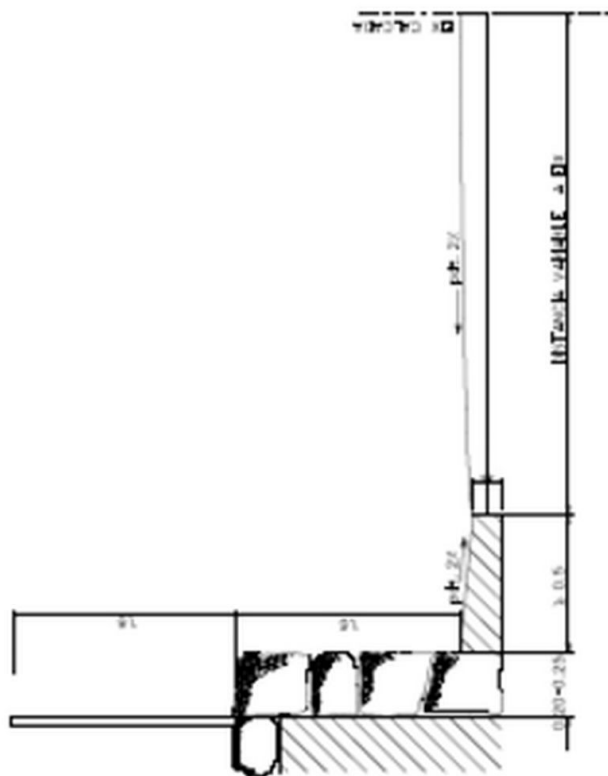
PEP-2**1.- GRAFIC
DETALL SECCIÓ VORAVIA**

PEP-2

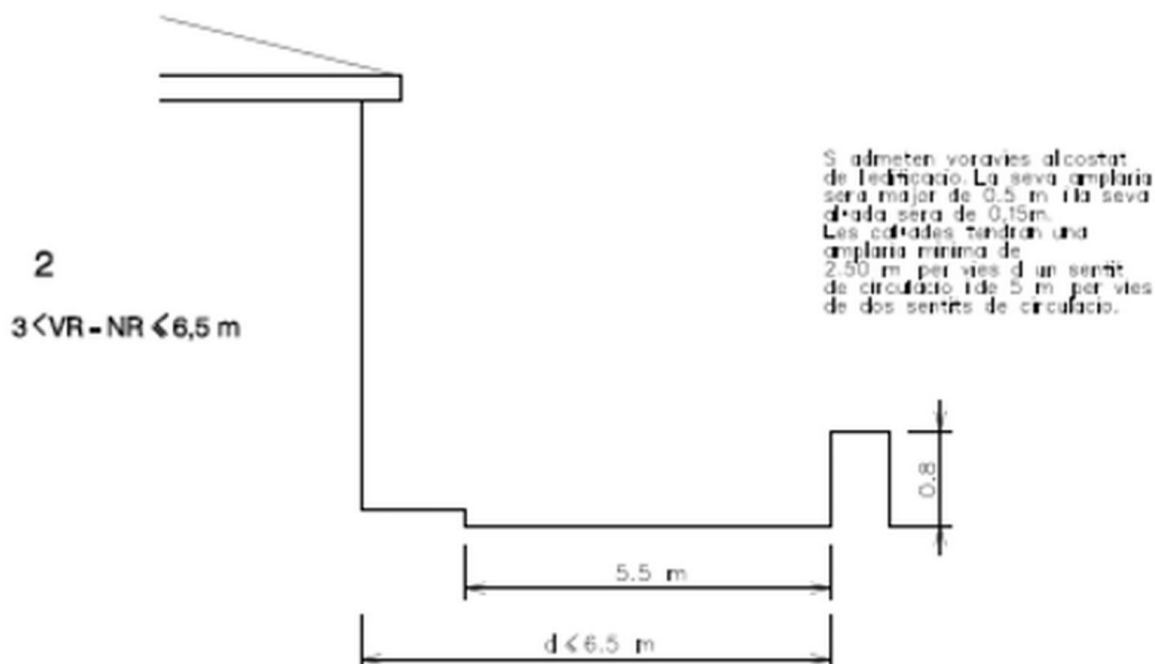
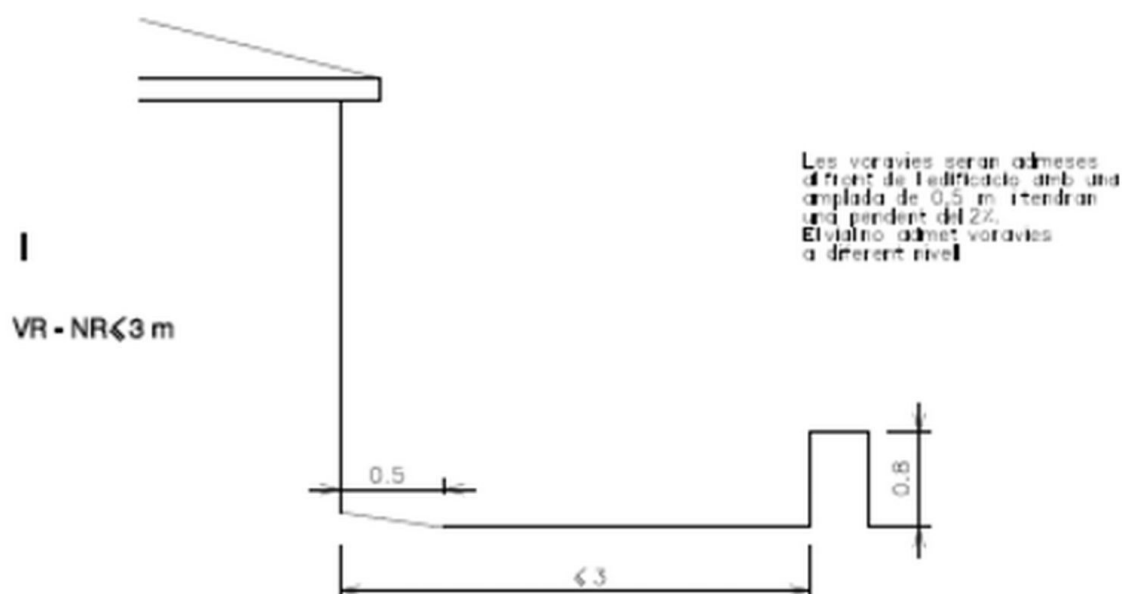
2.- GRAFIC

DETALL CALÇADA



PEP-2**3.- GRÀFIC****DETALL TANCAMENT DE PARCELA A VIAL**

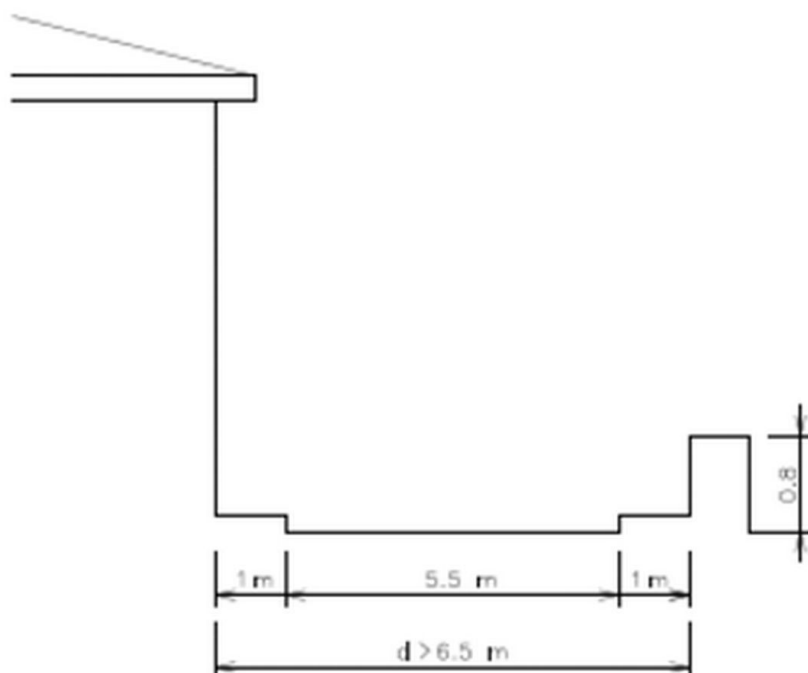
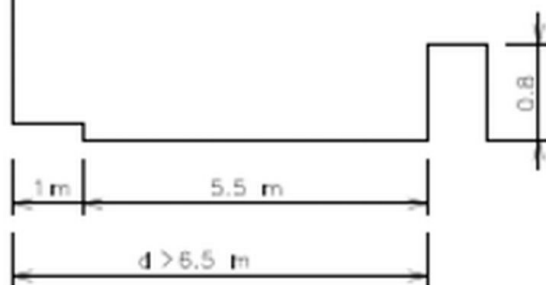
PEP-2

4.- GRAFIC**SECCIONS TIPUS DELS VIALS Gràfic 2.1****VR-NR**

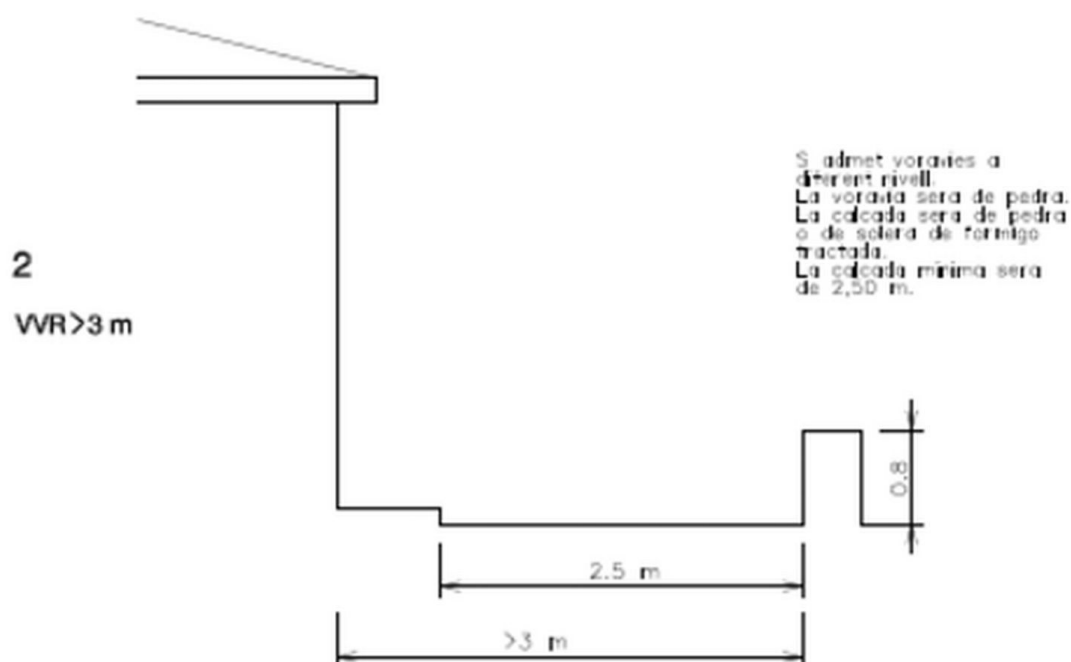
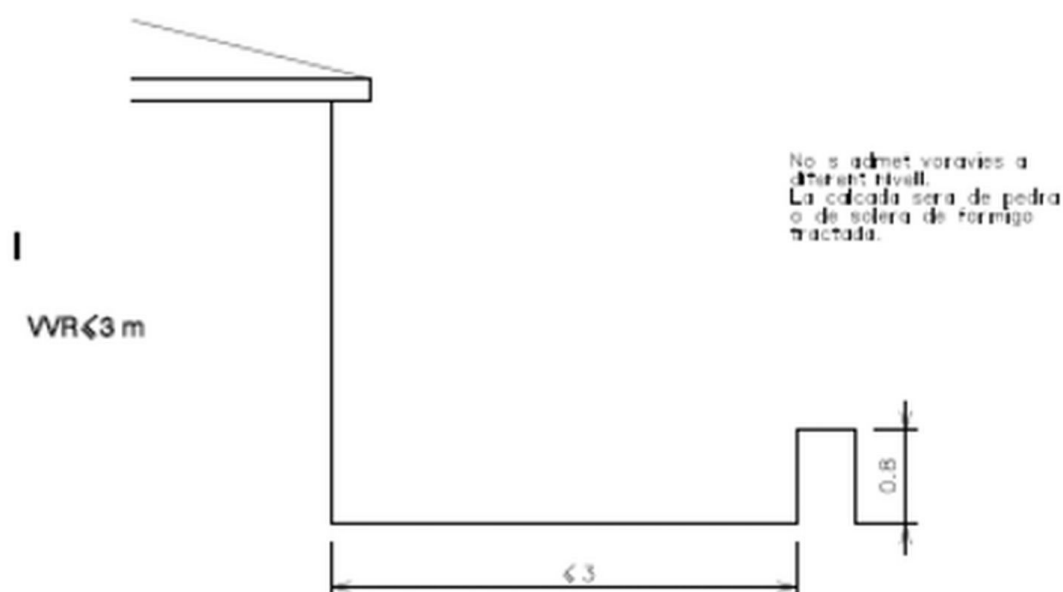
PEP-2

4.- GRÀFIC**SECCIONS TIPUS DELS VIALS Gràfic 2.1****VR-NR****3****VR - NR > 6.5 m**

La calçada i la voravia estaran a diferent nivell.
La voravia tindrà un mínim de 1 m. d'amplada i 0,15 m d'alçada.
La calçada serà de mínim 5,50 m.
Per calçades < 6,50 m la voravia se situarà al costat de l'edifici.
Per calçades > 6,50 m la voravia es pot situar a ambdós costats de la via.



PEP-2

5.- GRÀFIC**SECCIONS TIPUS DELS VIALS Gràfic 2.2****VR**

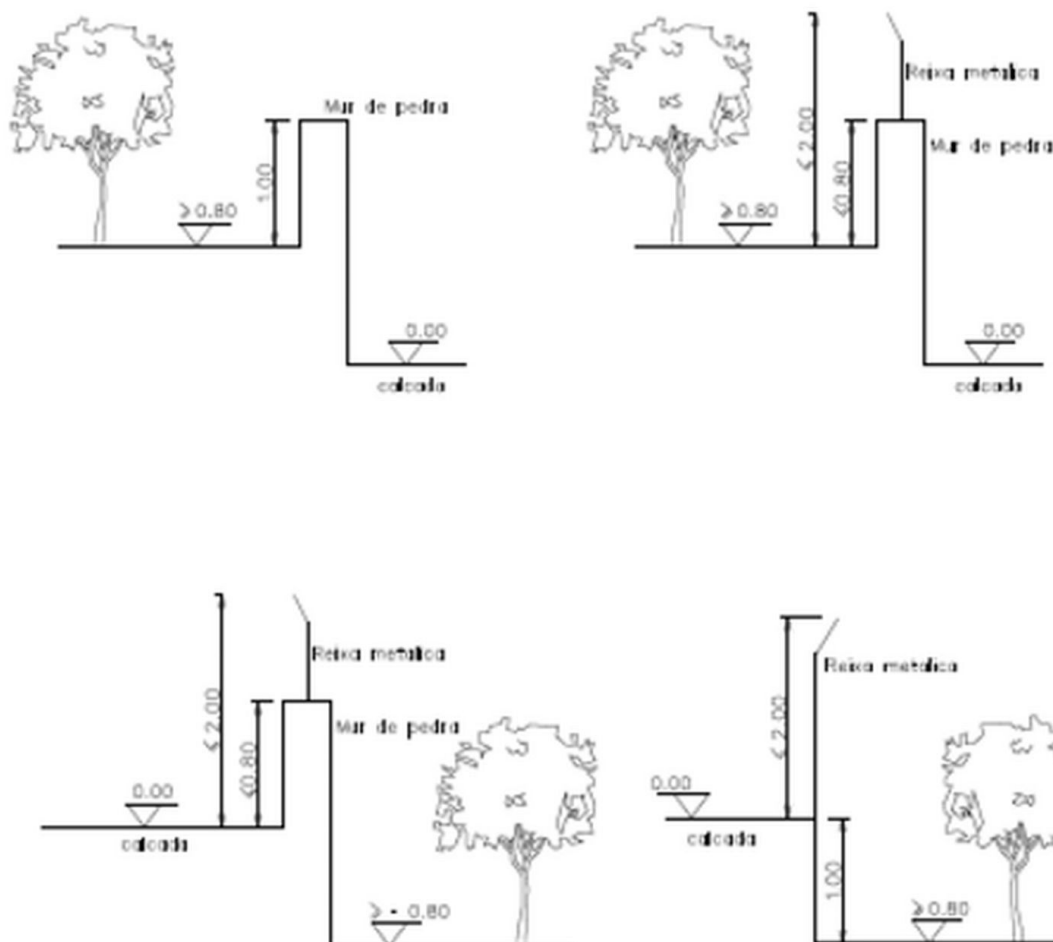
PEP-2

6.- GRAFIC**SECCIONS TIPUS DELS TANCAMENTS**

VR-NR

Gràfic 2.3

Els tancaments seran de mur i/o reixa segons els casos següents





ANEXO NORMATIVO 3: NORMAS TÉCNICAS PARA LAS INFRAESTRUCTURAS

3.1. NORMAS TÉCNICAS PARA LAS OBRAS DE SANEAMIENTO

3.1.0. NORMAS TÉCNICAS

3.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

3.1.2. NORMATIVA APLICABLE

3.1.3. CRITERIOS GENERALES DE PROYECTOS

3.1.4. CAUDALES DE CÁLCULO

3.1.5. DISPOSICIONES GENERALES DE LA RED

3.1.5.1. Trazado en planta

3.1.5.2. Trazado en perfil

3.1.6. DIMENSIONES DE LOS CONDUCTOS

3.1.6.1. Diagrama auxiliar de cálculo

3.1.6.2. Coeficiente de seguridad

3.1.6.3. Velocidades

3.1.6.4. Dimensionado de los conductos

3.1.7. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONDUCTOS

3.1.7.1. Tipo de conducto

3.1.7.2. Resistencia

3.1.7.3. Presión máxima de trabajo

3.1.7.4. Juntas entre conductos

3.1.8. COLOCACIÓN Y MONTAJE DE LOS CONDUCTOS

3.1.8.1. Zanjas para alojar la tubería

3.1.8.2. Colocación de las tuberías

3.1.9. POZOS DE REGISTRO

3.1.10. ACOMETIDAS

3.1.11. ESTACIONES DE ELEVACIÓN

3.1.11.1. Consideraciones generales

3.1.11.2. Condiciones del proyecto

3.1.11.3. Capacidad

3.1.11.4. Elementos de la instalación

3.1.12. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DEL PROYECTO



3.1.12.1. Memoria

3.1.12.2. Anexos a la Memoria

3.1.12.3. Planos.

3.1.12.4. Pliego de condiciones.

3.1.12.5. Presupuesto

3.1.13. MODIFICACIONES AL PROYECTO APROBADO

3.1.14. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

3.1.15. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. DETALLE SECCIÓN TIPO PASO DE CONDUCTO EN VIAL RURAL

2. DETALLE ZANJAS DE OBRA CIVIL

2.1. ZANJAS CON PROTECCIÓN

2.2. ZANJAS SIN PROTECCIÓN

3. DETALLE POZO DE REGISTRO

4. DETALLE TAPA FUNDICIÓN POZO DE REGISTRO

5. DETALLE SECCIÓN TIPO PASO DE CONDUCTO EN DOMINIO PRIVADO (ST-R)

3.2. NORMAS TÉCNICAS PARA OTRAS INFRAESTRUCTURAS

3.2.0. NORMAS TÉCNICAS

3.2.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

3.2.2. NORMATIVA APLICABLE

3.2.3. CRITERIOS GENERALES DE PROYECTOS

3.2.4. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS REDES

3.3.4.1. Trazado en planta

3.3.4.2. Trazado en perfil

3.2.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES

3.2.6. COLOCACIÓN Y MONTAJE DE LOS CONDUCTOS

3.2.6.1. Zanjar para alojo de las tuberías

3.2.7. ACOMETIDAS

3.2.8. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DEL PROYECTOS

3.2.8.1. Memoria

3.2.8.2. Planos

3.2.8.3. Pliego de condiciones



3.2.8.4. Presupuesto

3.2.9. MODIFICACIONES AL PROYECTO APROBADO

3.2.10. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

3.2.11. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. SECCIONES TIPO DE VIAL RURAL CON TODAS LAS INFRAESTRUCTURAS

3.1 NORMAS TÉCNICAS PARA LAS OBRAS DE SANEAMIENTO

3.1.0. NORMAS TÉCNICAS

Las normas técnicas definidas en este anexo normativo se entenderán sin perjuicio del cumplimiento y reserva de la aplicación de la normativa sectorial y de rango superior que pueda establecer condiciones más restrictivas.

3.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas normas se aplicarán en los proyectos y ejecución de cualquier obra relacionada con el saneamiento sanitario a realizar en el término de Sóller, tanto por Organismos Oficiales como por promotores privados.

Los autores de los proyectos y los directores de las obras están obligados a conocer y tomar en consideración las presentes normas, si bien pueden bajo su personal responsabilidad, adoptar soluciones diferentes, siempre que se justifiquen suficientemente las razones por las que se decantan de las presentes normas, así como la idoneidad de las soluciones propuestas para su correcto funcionamiento.

3.1.2. NORMATIVA APLICABLE

La obligatoriedad de estas normas se entiende sin perjuicio de lo previsto en otros Planes u Ordenanzas vigentes, dictadas en relación a materias específicas.

De una manera especial:

"Ordenanza reguladora para el uso del alcantarillado público de la ciudad de Sóller."

En lo referente a disposiciones de conducciones, condiciones de apertura y relleno de zanjas y reposición de pavimento de las mismas, se actuará según lo dispuesto en las "Ordenanzas municipales de policía y Buen Gobierno de Sóller"

En lo referente a características de las conducciones regirá el "Pliego de Prescripciones Técnicas generales para Tuberías de Abastecimiento de agua" del MOPU.

En lo referente a las instalaciones eléctricas se actuará según lo dispuesto en el "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión".

Asimismo, y de manera indicativa, se contemplará la NORMA TECNOLÓGICA DE LA EDIFICACIÓN (NTE) de "Alcantarillado".

En caso de contradicción de estas normas con otra disposición de rango superior o de mayor competencia específica, regirán estas últimas. Si son de igual rango y competencia, tendrán prioridad aquellas disposiciones que garanticen una mayor calidad en las instalaciones.

El Ayuntamiento realizará y presentará a ABAQUA, un estudio de campo de los caudales y cargas observados en los sectores incluidos en el PEP-2, para adaptar las inversiones en infraestructuras del sistema de saneamiento y depuración en alta a las necesidades reales. Previamente a la ejecución del sistema, ABAQUA tendrá que haber valorado esta documentación.

3.1.3. CRITERIOS GENERALES DE PROYECTOS

Las redes de saneamiento serán siempre separativas (alcantarillado y pluviales), pudiendo verter en las mismas únicamente las aguas procedentes de usos domésticos o industriales con las limitaciones fijadas en las "Ordenanzas municipales de policía y Buen Gobierno de Sóller" sobre el uso de la red de saneamiento sanitario.

La redacción de un proyecto de saneamiento implica necesariamente una relación con otros factores urbanísticos, el desconocimiento de los cuales puede invalidar el proyecto, de manera que el mismo, además de contener los datos hidrográficos, topográficos y geológicos necesarios para su definición, se ha de contemplar como parte de la estructura general de un Proyecto de Urbanización o Plan General de Saneamiento.





Se deberá tener siempre presente que los criterios de explotación (económicos, de calidad, etc.) deben ser prioritarios respecto a los de primera instalación (economía, facilidad de construcción, etc.).

El ayuntamiento será el encargado de que las conexiones al saneamiento en baja se realicen de forma que no perjudiquen el funcionamiento de la EDAR, en cuanto a caudal y carga contaminante.

3.1.4. CAUDALES DE CÁLCULO

Los caudales de cálculo se establecerán de acuerdo con las previsiones de consumos específicos de cada zona. Como mínimo se adoptarán los siguientes valores:

En zonas urbanas (suelo urbano, urbanizable y no urbanizable), dotación de 200 litros por habitante y día, calculándose el número de habitantes a partir de los volúmenes máximos edificables y a razón de 70 m³ edificados por habitante. El caudal en hora punta se obtendrá dividiendo el caudal diario por nueve.

En zonas industriales, dotación de 50 m³ por hectárea y día. El caudal en hora punta se obtendrá dividiendo el caudal diario por ocho.

En zonas turísticas, dotación de 250 litros por plaza hotelera y día. El caudal en hora punta se obtendrá dividiendo el caudal diario por ocho.

3.1.5. DISPOSICIONES GENERALES DE LA RED

3.1.5.1. Trazado en planta.

Las redes deberán discurrir de forma general por espacios libres públicos y preferentemente por la red viaria. Si discurren por pasos de peatones u otros espacios libres, estos deberán tener una anchura mínima de 2 m y ser accesibles para vehículos y maquinaria de excavación.

Los colectores irán por la zona de servidumbre de los viales públicos.

Si en casos especiales alguna conducción debe discurrir por terrenos que no sean de dominio público, será a cuenta del promotor la adquisición de la franja necesaria de terreno, imposición de servidumbre u obtención de permiso del propietario en condiciones previamente aceptadas por el Ayuntamiento. La sección de la zanja se puede ver en el mapa de detalle 5.

Con carácter general, la red de saneamiento puede ser construida:

- Por el Ayuntamiento, directa o indirectamente, como obra municipal, con sujeción y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.
- Por el promotor de una Urbanización, ajustándose al Proyecto de Urbanización debidamente aprobado.
- Por el Ayuntamiento, mediante ejecución directa o indirecta, a petición de uno o varios particulares, como prolongación de la red existente, a cargo íntegro de los mismos peticionarios.

En el supuesto b), la red de saneamiento y sus elementos complementarios pasarán a propiedad municipal con todos los derechos y deberes inherentes.

En el supuesto c), la red pasará a propiedad municipal automáticamente una vez terminadas las obras y puesta en funcionamiento de la instalación.

La ubicación en relación a la acera estará en función de la anchura de la acera, según se indica en las secciones tipo adjuntas. La distancia entre generatrices con cualquier otra conducción no será inferior, dentro de lo posible, a 0.30 m medidos en proyección horizontal. En el caso de que esto no fuera posible, deberían tomarse las medidas adecuadas de protección.

3.1.5.2. Trazado en perfil.

La pendiente de los distintos tramos será tal que, en función de los caudales previstos y diámetros adoptados, la velocidad de circulación se mantenga entre 0.9 y 3 m/s.

En todo caso, se respetarán los siguientes márgenes:

Ø (mm)	pendiente mínima (o/oo)	pendiente máxima (o/oo)
300	6	60
400	4	60
500	3	50
600	3	40



700 2 30

800 2 30

3.1.6. Dimensiones de los conductos.

3.1.6.1. Diagrama auxiliar de cálculo.

Determinados los caudales de aguas residuales, se deberán marcar en cada tramo de la red en un plano esquemático donde se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos del flujo.

3.1.6.2. Coeficiente de seguridad.

PARA previsión de UN crecimiento futuro los caudales de aguas residuales se multiplicarán por un coeficiente de 1.15.

3.1.6.3. Velocidades.

La velocidad de cada tramo por el caudal de cálculo será menor de 3 m/s y mayor de 0.9 m/s.

3.1.6.4. Dimensionado de los conductos.

Definidos los caudales, la pendiente en cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, se procederá a un tanteo de secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos, suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante.

Por razones de mantenimiento y a la hora de evitar atascos, el diámetro mínimo a adoptar será de 300 mm, normalizándose además los de 400, 500, 600, 700, 800 y 1000 mm.

En el dimensionado estático resistente deberá considerarse el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

- Peso propio del conducto.
- Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.
- Empuje de tierras.
- Empuje de aguas.
- Sobrecarga de tráfico.
- Subpresión.
- Dilatación o retracción por variación de la temperatura.
- Presión interna.

3.1.7. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONDUCTOS

3.1.7.1. Tipo de conducto.

Se deberá estudiar y justificar el uso de los distintos materiales posibles, según los tramos, teniendo en cuenta su idoneidad en los siguientes aspectos:

- Funcional, hidráulico y resistente.
- Constructivo.
- Durabilidad.
- Económico.
- Criterios medioambientales.

En cualquier caso se cumplirán las prescripciones en lo referente a características de fabricación, rugosidad, diámetros y espesores, resistencia, presión de trabajo, etc.

A efectos de elección del tipo de conducto, es recomendable evitar el uso de los de PVC por razones medioambientales de acuerdo con los criterios establecidos a tal efecto por la Agenda Local 21 y a la declaración de intenciones de la Carta de Aalborg.

3.1.7.2. Resistencia.

La resistencia mínima de los conductos circulares expresada en kg / m lineal deberá corresponder a las siguientes cargas:

Ø (mm) kg/ml
300 2.500



400 2.500
500 3.000
600 3.600
700 4.200
800 4.800
1.000 6.000

3.1.7.3. Presión máxima de trabajo.

Los tubos deben ser aptos para soportar una presión interior de 25 m de columna de agua, es decir, 2.5 kg/cm².

3.1.7.4. Juntas entre conductos.

Los tipos de junta a emplear podrán ser cualquiera de los descritos en el citado "Pliego de Prescripciones Técnicas generales para Tuberías de Abastecimiento de agua" u otro cualquiera que cumpla las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a la presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico de la canalización.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia total del conducto.
- Durabilidad frente a acciones agresivas.
- Flexibilidad suficiente para asimilar los pequeños movimientos del conducto a la zanja sin perder su estanqueidad.

En cualquier caso, no se aceptará la junta hecha de mortero de cualquier tipo de cemento.

3.1.8. COLOCACIÓN Y MONTAJE DE LOS CONDUCTOS

3.1.8.1. Zanjas para alojar la tubería.

La profundidad de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y de las cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, al menos, a 0.60 m de la superficie y siempre por debajo de las conducciones de agua potable. Si puntualmente no se pudiera respetar el recubrimiento mínimo indicado por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., Se tomarán las medidas de protección necesarias.

La anchura de la zanja debe ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones, y en general se determinará mediante la fórmula:

$$B = D + 2 \times 0.25 \text{ m.}$$

donde D es el diámetro nominal.

Las paredes de la excavación deberán ser lo más verticales posibles compatibles con la naturaleza del terreno, si éste no admite taludes verticales debe preverse un adecuado apuntalamiento, a no ser que por razones económicas y la inexistencia de otros servicios, se aconseje efectuar la excavación con taludes naturales del tipo de terreno en cuestión.

La tubería se colocará en la zanja tal y como se describe en el siguiente apartado, prohibiéndose la colocación de más de 100 m de tubería sin hacer el relleno, para evitar la flotación de los tubos en caso de inundación y también para protegerlos, dentro de lo posible, de golpes y variaciones de temperatura.

El relleno y la pavimentación se efectuarán según se indica en las secciones tipo adjuntas.

3.1.8.2. Colocación de las tuberías.

El montaje de la tubería deberá realizarlo personal experimentado, que a su vez vigilará el posterior relleno de la zanja, en especial la compactación.

Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre lechos. En terrenos normales y de rocas los lechos serán de material granular. En terrenos deficientes (fangos, etc.) se extenderá sobre la solera de la zanja una capa de hormigón pobre de balasto de 0.15 m de espesor.

Sobre esta capa se colocarán los tubos, hormigonando posteriormente hasta que la capa de apoyo corresponda a un ángulo de 120 grados sexagesimales en el centro del tubo.



Una vez asentados los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, etc. y se hará su centrado y perfecta alineación. Posteriormente se procederá a calzarse con un poco de material de relleno para evitar su movimiento.

Se procurará que el montaje de tubos se haga en el sentido ascendente.

3.1.9. POZOS DE REGISTRO

Los pozos de registro son, después de los conductos, elementos primordiales en una red de saneamiento ya que cumplen las funciones siguientes:

- Acceso a la red para el control de las conducciones y su reparación.
- Acceso para la limpieza de los conductos.
- Acceso para el control de las características de las aguas residuales.

Constan de marco y tapa exterior de cierre en la superficie del terreno, del pozo propiamente dicho y los escalones o sistema de acceso a la red inferior. En los planos de detalle adjuntos se definen las características y dimensiones de los elementos del pozo de registro. El marco y la tapa de cierre del pozo deben ser de fundición de hierro gris, con grafito en vetas finas repartidas uniformemente y sin zonas de fundición blanca. Las piezas estarán libres de defectos superficiales (gotas frías, inclusiones de arena, grietas de construcción, etc.). La resistencia a tracción de las piezas de fundición será como mínimo de 20 kg / mm².

El apoyo de la tapa sobre el marco se realizará perfectamente a lo largo de toda la circunferencia, sin exceder los cuatro (4) mm el ajuste lateral entre marco y tapa, con el fin de evitar que las tapas "bailen" dentro del marco, provocando ruidos molestos y peligros de ruptura mecánica.

Los escalones deben ser de acero inoxidable en forma de U de 0.4 x 0.25 m. De los 0.25 m se empotran 12:10 m. El grueso de las barras será de 20 mm. La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los 0.4 m y el primer y último escalón estarán situados a 0.25 m y 0.5 m de la superficie y de la banqueta de fondo respectivamente.

Se dispondrá un pozo de registro en:

- Extremos de la red.
- Todas las uniones de conductos.
- Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.
- En una distancia máxima de cincuenta (50) m. (Colectores sin acometidas: 150 m).
- En cada comisión procedente de bloques de más de doce viviendas.
- Inmediatamente antes de entrar en la Estación de Impulsión.
- En todos los cambios de diámetro. En este caso, a ambos lados del pozo se mantendrá la cota de claves, produciéndose el escalón en la solera.

Los pozos de tipo B o de salto con bypass, serán obligatorios cuando el salto sea superior a 0.60 m.

Como materiales para la construcción de pozos, podrán emplearse:

- Hormigón prefabricado, con espesor mínimo de 10 cm.
- Hormigón "in situ", con espesor de 20 cm.
- Ladrillo macizo enfoscado.

3.1.10. ACOMETIDAS

Las acometidas particulares a la red podrán incluirse en el proyecto de esta. En tal caso, cumplirán la normativa que en cada momento tenga establecido el Ayuntamiento.

3.1.11. ESTACIONES DE ELEVACIÓN

3.1.11.1. Consideraciones generales.

Con carácter general, las redes deben diseñarse para su evacuación por gravedad. Excepcionalmente, cuando a juicio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento no sea viable tal procedimiento, se podrá adoptar un sistema de elevación o impulsión, que en todo caso deberá cumplir los condicionantes que se indicarán después.

Los puntos de vertido serán fijados por el Ayuntamiento, en base a las consideraciones funcionales y económicas de la explotación.

3.1.11.2. Condiciones del proyecto.

El proyecto incluirá un estudio detallado y completo de los siguientes elementos:

- Definición y justificación de la disposición del conjunto de la o las impulsiones, instalaciones eléctricas correspondientes, etc., Debiendo acompañarlo con un plano de ubicación, a escala apropiada, con el emplazamiento de cada una de ellas. Este emplazamiento dispondrá de un acceso adecuado para vehículos adecuados para mantenimiento y posible sustitución de las bombas y demás elementos.
- Definición y dimensionado hidráulico y estructural de cada una de las obras civiles asociadas a la impulsión, como son la casa de bombas, la caseta de transformación, el tanque de líquidos, sistema de interconexión con el resto de las obras de abastecimiento.

Se cumplirá en todo momento la reglamentación vigente al respecto, especialmente el "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión", la "Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo" y el "Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y Peligrosas".

3.1.11.3. Capacidad.

La obra civil se ha de proyectar para el máximo caudal de aguas residuales antes fijado (50% superior al teórico). Sólo se instalarán los elementos necesarios para el caudal teórico, quedando preparada la instalación para añadir en el futuro elementos adicionales que sean necesarios hasta cubrir este margen de seguridad del 50%.

No hay que olvidar que aunque la capacidad máxima de bombeo es el factor básico, se dará especial relevancia a los caudales mínimos, ya que en caso contrario se producirán retenciones indebidas de las aguas residuales, con el consiguiente depósito de sólidos y producción de malos olores, por todo ello, las bombas, además de tener capacidad para elevar el máximo caudal previsible, deberán ajustarse a los caudales intermedios variables y elevar los mínimos sin que se produzcan retenciones indebidas.

3.1.11.4. Elementos de la instalación.

3.1.11.4.1. Rejas.

Con objeto de eliminar materias gruesas, como plásticos, etc. que pueda conducir el agua y que son causas de atascos y roturas de las bombas, se dispondrá de una reja a la entrada de la instalación, bien en la misma casa de bombas, bien en un pozo de registro adosado a la misma.

Las rejas tendrán una luz libre entre barras igual al 75% del paso del rodillo de la bomba.

Los barrotes serán de acero inoxidable y tendrán un diámetro mínimo de 20 mm.

Se situarán en un punto accesible a los vehículos que deban utilizarse para su limpieza.

3.1.11.4.2. Tanque de líquidos.

Si la instalación se proyecta a base de bombas, por dimensionado del tanque de líquidos se partirá de las siguientes premisas:

- El tiempo de retención máxima del agua no debe exceder de 30 minutos de caudal medio.
- El ciclo de operación de las bombas no debe ser inferior a 5 minutos.
- El nivel de agua estará siempre por encima de la aspiración, con un margen suficiente para garantizar la no entrada de aire.
- La pendiente del fondo del tanque estará comprendida entre 1:1 y 1:2 para evitar la decantación de sólidos.
- La separación entre conductos de aspiración será como mínimo cuatro veces el diámetro de los conductos.
- Tendrán fácil acceso para la limpieza, conservación y extracción de los sólidos que puedan depositarse.
- Dispondrá de una ventilación adecuada.

3.1.11.4.3. Bombas.

La elección de la maquinaria de bombeo debe contemplar los siguientes puntos:

- Tipo de bomba, sus características y aplicaciones.
- Número de bombas y tamaño de las mismas.
- Motores.
- Programa de funcionamiento.
- Instalación, etc.

Las bombas serán preferentemente sumergidas, de conexión automática al tubo de descarga mediante zócalos y raíles, sin necesidad de



ningún tornillo. De entre las disponibles en el mercado se instalará alguna normalizada por el Ayuntamiento.

El número de bombas y su tamaño se escogerán de forma que el caudal bombeado se ajuste lo más posible al caudal afluente, sin que en ningún caso el paso del rodillo sea inferior a 75 mm. Además de las bombas teóricamente necesarias, se instalará una más como reserva, igual a las demás.

Los motores serán los adecuados a la bomba que se proyecte instalar. El aislamiento del devanado será de clase F.

La puesta en funcionamiento de las diversas bombas debe ser automática, dependiendo del nivel de agua o caudal, según el programa que debe establecerse para conseguir el funcionamiento más correcto de la instalación y que deberá tener en cuenta:

Todas las bombas, incluidas las de reserva entrarán en servicio alternativamente, de forma que se consiga un reparto homogéneo entre todas ellas de las horas de funcionamiento.

La entrada en servicio por aumento de caudal será escalonado, adoptándose un dispositivo temporalizado que evite, por las bombas superiores a 10 CV, la puesta en marcha simultánea de todas o varias de ellas, después de un corte de electricidad.

En la instalación hay que prever un sistema sencillo y adecuado para la elevación y extracción de las bombas.

La impulsión de cada bomba estará dotada de una válvula compuesta de una de retención adecuada a aguas residuales y lo más silenciosa posible, válvulas que se ubicarán fuera del tanque de líquidos.

Los motores de potencia superior a 10 C.V. incorporarán un detector de temperatura (termistor) que desconecte la bomba al superarse una cierta temperatura.

Si por el sistema de automatismo adoptan boyas de nivel, la situación de estas será de fácil acceso para una limpieza y reparación adecuadas o se situarán en una zona alejada de las entradas del líquido, para evitar que el movimiento del mismo pueda entrelazar los cables, según las dimensiones del tanque, se construirá un tabique tranquilizante, con comunicación inferior, que mantenga los reguladores aislados del líquido en movimiento.

Todos los tornillos serán de latón o acero tratados con cadmio. Toda la herramienta que pueda tener contacto con el agua estará galvanizada en caliente.

3.1.11.4.4. Instalación eléctrica.

Se cumplirá en todo momento la reglamentación vigente al respecto, especialmente el "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión", la "Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo" y el "Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y Peligrosas".

A todos los efectos el recinto donde estén ubicados los elementos de la estación de impulsión será considerado como local con riesgo de corrosión según M.IB.T 027 e instalación molesta, insalubre y nociva según el "Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y Peligrosas".

Las estaciones impulsoras de la red pública de alcantarillado dispondrán de dos fuentes de energía distintas, una la red general de suministro eléctrico y la otra mediante un grupo electrógeno con la potencia necesaria para el funcionamiento de los motores sin que la tensión sufra variaciones superiores o inferiores al 10% de la nominal.

La forma constructiva del grupo electrógeno será parte de la instalación en interior del edificio, con motor diesel, alternador, batería, depósito de combustible para 12 horas, montado sobre bancada de acero, con arranque automático al fallar el suministro eléctrico y parada automática al retornar este y cuadro de maniobra necesario. Se prestará especial atención a la ventilación e insonorización de la sala.

Todos los elementos como cables, interruptores, bases fusibles, contactores, etc., estarán dimensionados, como mínimo por una intensidad un 40% superior a la nominal. Las marcas y modelos de estos elementos serán los normalizados por el Ayuntamiento.

La energía reactiva estará compensada de forma que el factor de potencia Cuerpo de toda la instalación no sea en ningún momento inferior a 0.90.

El cuadro eléctrico tendrá un grado de protección IP 44 y todos los elementos instalados dentro no supondrán la pérdida de este grado de protección. En caso de que la estación no disponga de casita aérea por su ubicación, se situará dentro de un armario exterior normalizado. Dispondrá como mínimo de los siguientes elementos:

- Interruptor general automático con poder de corte superior a 20 kA, 380 V.
- Voltímetro general con conmutador de fases.

- Un amperímetro por bomba y fase.
- Un reloj cuenta-horas por bomba.
- Equipo alternador del funcionamiento de las bombas conectado a los detectores de nivel o caudal.
- Un interruptor automático diferencial por bomba.
- Toma de tierra inferior a 20.
- Un conmutador manual-automático por bomba con pulsador para el funcionamiento manual.
- Dispositivo temporalizado para evitar la puesta en marcha de varias bombas.
- Luces piloto de señalización de todas las maniobras.
- Todas las conexiones que deban efectuarse fuera del cuadro se harán a través de bornes de conexión sobre raíl DIN y debidamente señalizados.

3.1.11.4.5. Telemando.

Cada nueva estación de impulsión estará dotada de un sistema completo de telealarmas o telemando vía radio comunicable con el sistema general establecido por el Ayuntamiento y diseñado según las normas del mismo.

3.1.11.4.6. Local auxiliar.

La estación dispondrá de un local auxiliar, si es posible en casita aérea, para ubicar el cuadro eléctrico, la extracción de las bombas, el alojamiento de las válvulas, los elementos de higiene y seguridad, útiles de limpieza, etc. Las características de este local serán las siguientes:

- Suelo embaldosado antideslizante y de fácil limpieza.
- Paredes interiores alicatadas.
- Fachada con pintura plástica especial para exteriores.
- Elementos metálicos tratados con pintura anticorrosiva.
- Iluminación antideflagrante con nivel mínimo de 200 lux.
- Tomas de corriente II tipo Schuko 16A y acetato III de 30 A con TT
- Ventilación suficiente natural o forzada.
- Toma de agua para limpieza.
- Las tapas de las arquetas serán de chapa estriada de 5 mm galvanizadas.
- Las puertas serán de chapa galvanizada en caliente.
- Sistema de drenaje y agotamiento adecuado a su ubicación, con bomba de extracción de aguas, si fuera necesario.

3.1.12. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DEL PROYECTO

Un proyecto de saneamiento constará de los cuatro documentos tradicionales:

- Documento n ° 1. Memoria con sus anexos.
- Documento n ° 2. Planos.
- Documento n ° 3. Pliego de condiciones.
- Documento n ° 4. Presupuesto.

Cada uno de los documentos antes mencionados debe definir y justificar completamente la solución adoptada y al menos debe contener lo que para cada documento se expresa a continuación.

3.1.12.1. Memoria.

En la memoria se deben justificar suficientemente y describir los criterios y premisas empleadas para adoptar la solución, al menos en lo que se refiere a los siguientes conceptos:

- Antecedentes administrativos.
- Objeto del proyecto.
- Caudales, con justificación de cada uno de los factores que intervienen o son base de cálculo del anexo n ° 2 de la memoria.
- Secciones y tipo de conducto.
- Vertido de las aguas.
- Obras especiales (Estaciones de elevación, tratamiento previo de las aguas, etc.)
- Descripción de las obras.
- Presupuesto.

3.1.12.2. Anexos a la Memoria.





- Anexo n.º 1. Diagrama de la red.
- Anexo n.º 2. Cálculo de caudales.
- Anexo n.º 3. Dimensionado hidráulico de los conductos.
- Anexo n.º 4. Dimensionado mecánico de los conductos.
- Anexo n.º 5. Cuando existan estaciones de impulsión, cálculo y dimensionado de las mismas.

3.1.12.3. Planos.

Se han de acompañar a los planos necesarios y a escala, para que la obra quede suficientemente definida para ser construida. Al menos se deben adjuntar los siguientes:

- Plano de situación.
- Plano de emplazamiento.
- Planta de las obras sobre plano topográfico.
- Perfiles longitudinales.
- Secciones.
- Obras complementarias y especiales.
- Planta de todos los servicios afectados.

3.1.12.4. Pliego de condiciones.

El pliego de condiciones debe estar formado por:

- Capítulo I. Descripción de las obras.
- Capítulo II. Condiciones de los materiales.
- Capítulo III. Condiciones de la ejecución de las obras.
- Capítulo IV. Condiciones de la medición y abono de las obras.
- Capítulo V. Condiciones generales y administrativas.

3.1.12.5. Presupuesto.

El presupuesto debe constar de:

- Mediciones y cubicaciones.
- Cuadro de precios unitarios.
- Presupuestos parciales.
- Presupuesto general de ejecución material.
- Presupuesto general de contrata.
- Presupuesto total, formado por la adición al presupuesto general de contrata los honorarios facultativos de Proyecto y dirección de obra.

El Proyecto irá acompañado de las Hojas de Encargo de Dirección de Obra, con el nombramiento de los Técnicos de Grado Superior y Medio competentes, visados por los Colegios respectivos, si fuera necesario.

3.1.13. MODIFICACIONES AL PROYECTO APROBADO

Si durante la ejecución de las obras y bajo juicio del director de las mismas apareciera la necesidad de efectuar alguna modificación de detalle del Proyecto aprobado, se debería reclamar previa y debidamente justificada la autorización escrita del Ayuntamiento. Si la modificación propuesta viniera de cierta entidad, se tramitaría la correspondiente modificación de Proyecto, según corresponda a la clase del mismo.

3.1.14. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Antes del inicio de las obras, se comunicará al Ayuntamiento la fecha prevista, de manera que este, a través de sus Servicios Técnicos, pueda realizar la pertinente inspección, así como acordar con la Dirección de Obra el Plan de pruebas que se encuentre conveniente realizar durante la ejecución de las obras.

Esta inspección no supondrá nunca la asunción por parte del Ayuntamiento de responsabilidad respecto a la calidad de la obra, competencia exclusiva de la Dirección Facultativa.

Durante la ejecución de la obra, todos los tramos entre pozos serán sometidos a la prueba de estanqueidad a la presión resultante de llenar el pozo extremo de aguas arriba. La máxima pérdida admisible en 2 horas viene dada por la fórmula:



$$V = K \cdot L \cdot D$$

donde V: Pérdida total admisible en litros.

K: Coeficiente final según el material de la tubería.

L: Longitud del tramo en metros.

D: Diámetro interior en metros.

3.1.15. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

Independientemente del uso que haya hecho el Ayuntamiento de la facultad de inspeccionar las obras durante su ejecución, previamente a la entrega de las obras al uso público y consiguiente recepción por parte del Ayuntamiento, el Promotor deberá aportar:

Certificación expedida por la Dirección Técnica de las Obras de que éstas se han ejecutado de acuerdo con el Proyecto y modificaciones aprobadas y que durante la ejecución se han realizado las pruebas prescritas anteriormente, adjuntando el resultado de las mismas.

Planos debidamente acotados, firmados por la Dirección Técnica, donde quede reflejada la ubicación de los distintos elementos de la red.

Garantías y manuales de mantenimiento, debidamente justificados, de bombas, grupos, etc.

Planos y esquemas del montaje electromecánico, suscritos por la Dirección Facultativa y, en su caso, por el instalador.

Comprobantes del cumplimiento de todos los trámites, permisos y proyectos necesarios ante los Organismos Oficiales competentes y la Compañía.

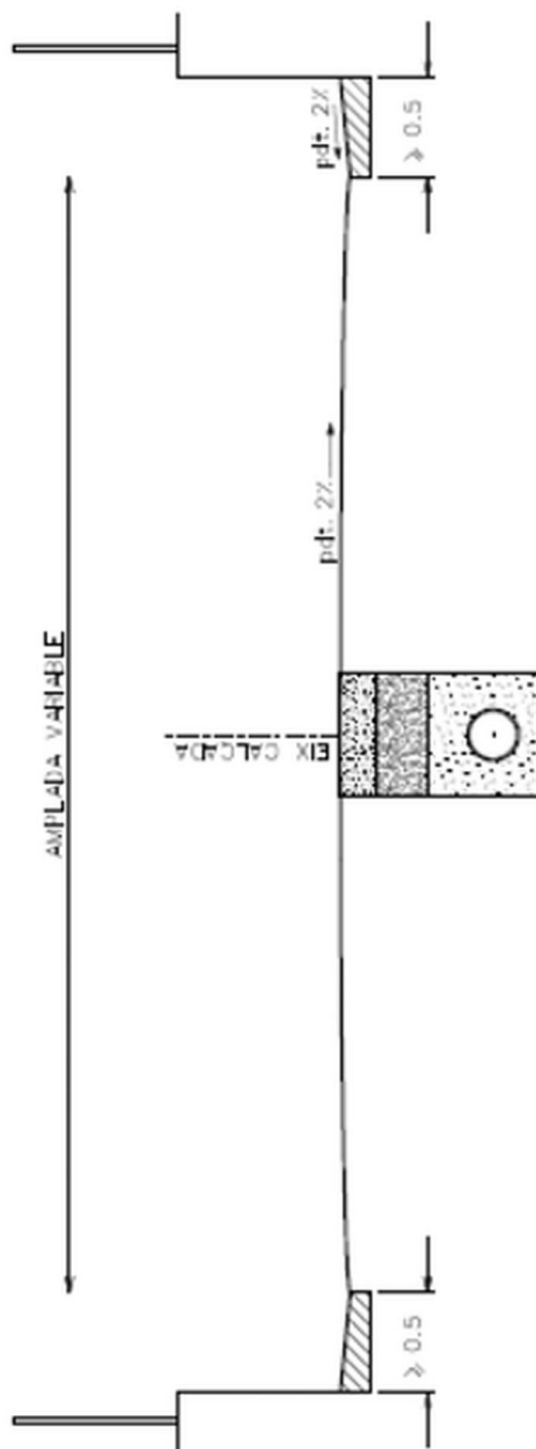
Suministradora de energía eléctrica, siendo a cuenta del promotor todos los gastos que estos ocasionen.

En su caso, título de cesión de terrenos o imposición de servidumbres.

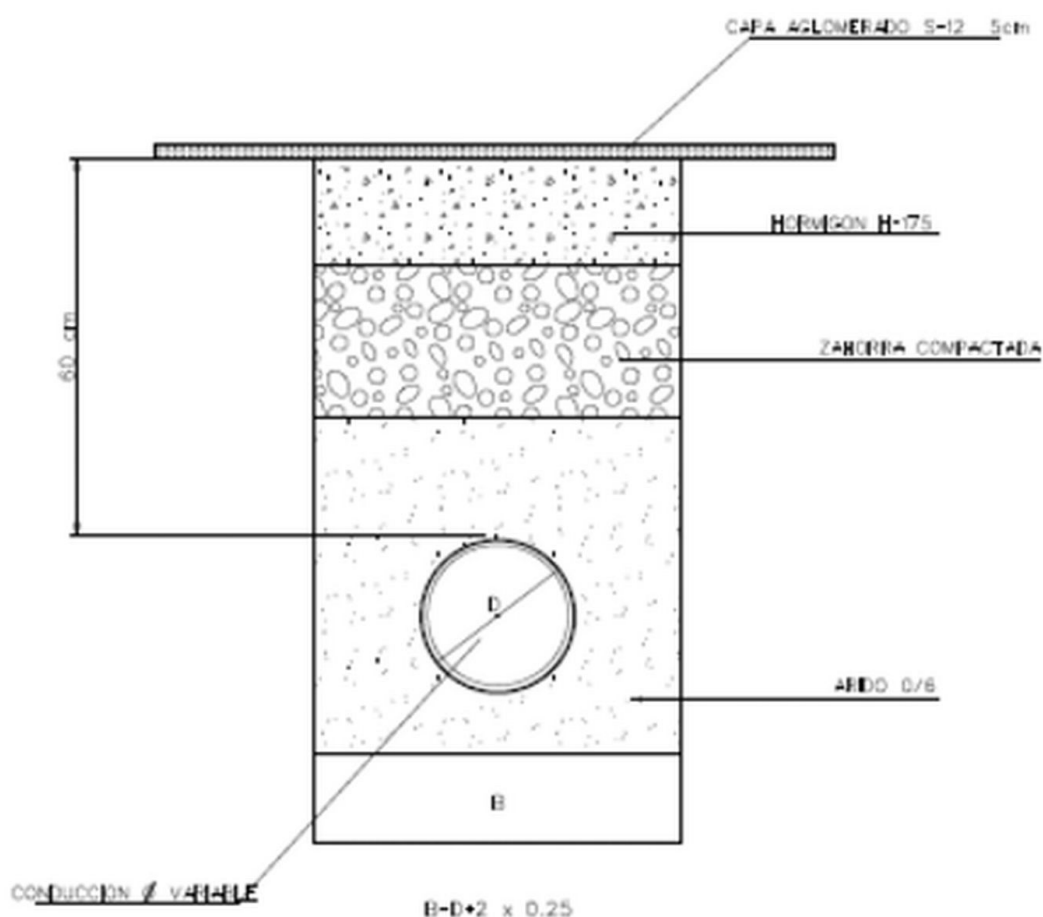
Presentada esta Documentación y comprobada por el Ayuntamiento, se realizarán las pruebas que se estimen conveniente, tanto hidráulicas como mecánicas y de funcionamiento, levantándose la correspondiente Acta suscrita por el Ayuntamiento, el Promotor y la Dirección Técnica. Si el resultado es favorable, el Ayuntamiento emitirá informe favorable a la recepción de las obras.

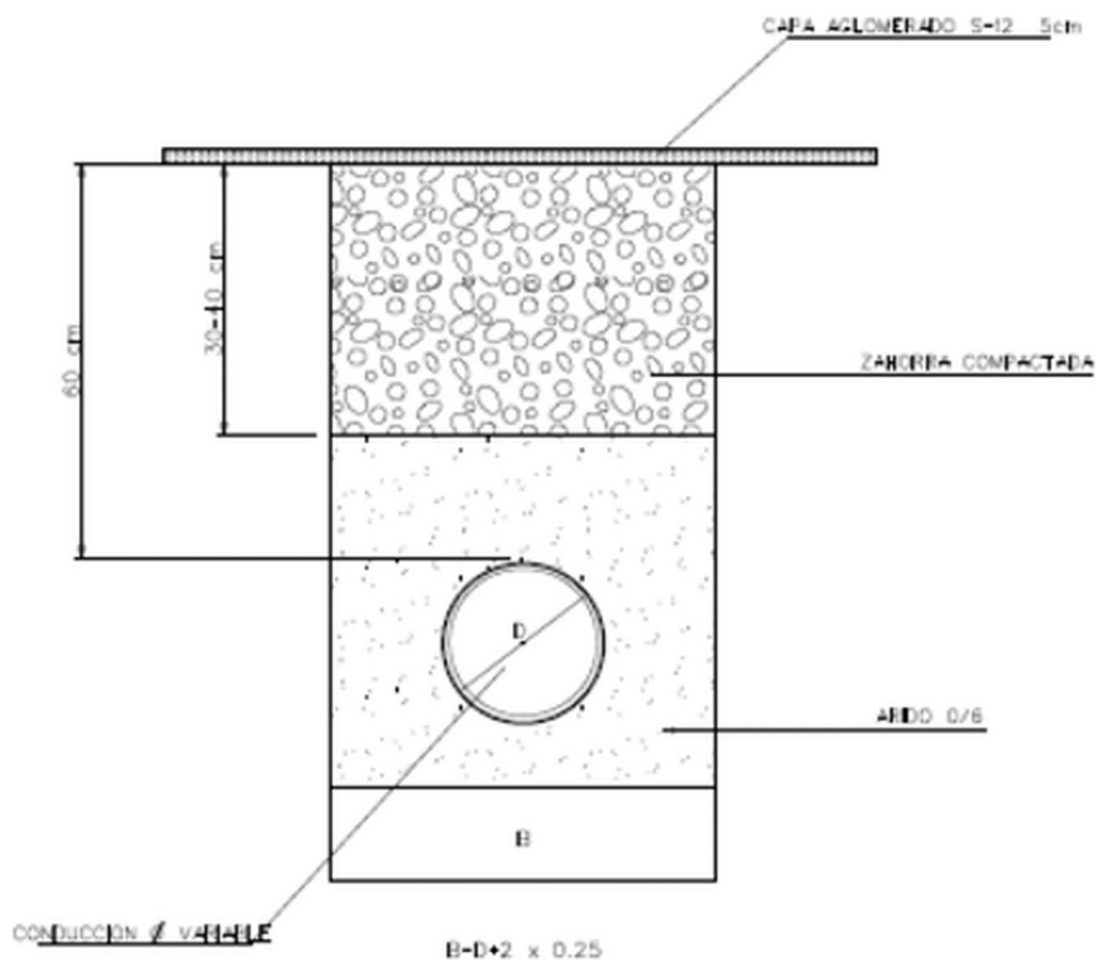
Serán a cuenta del promotor todos los gastos que se originen por las pruebas, así como las de conexión de las nuevas redes en la general.



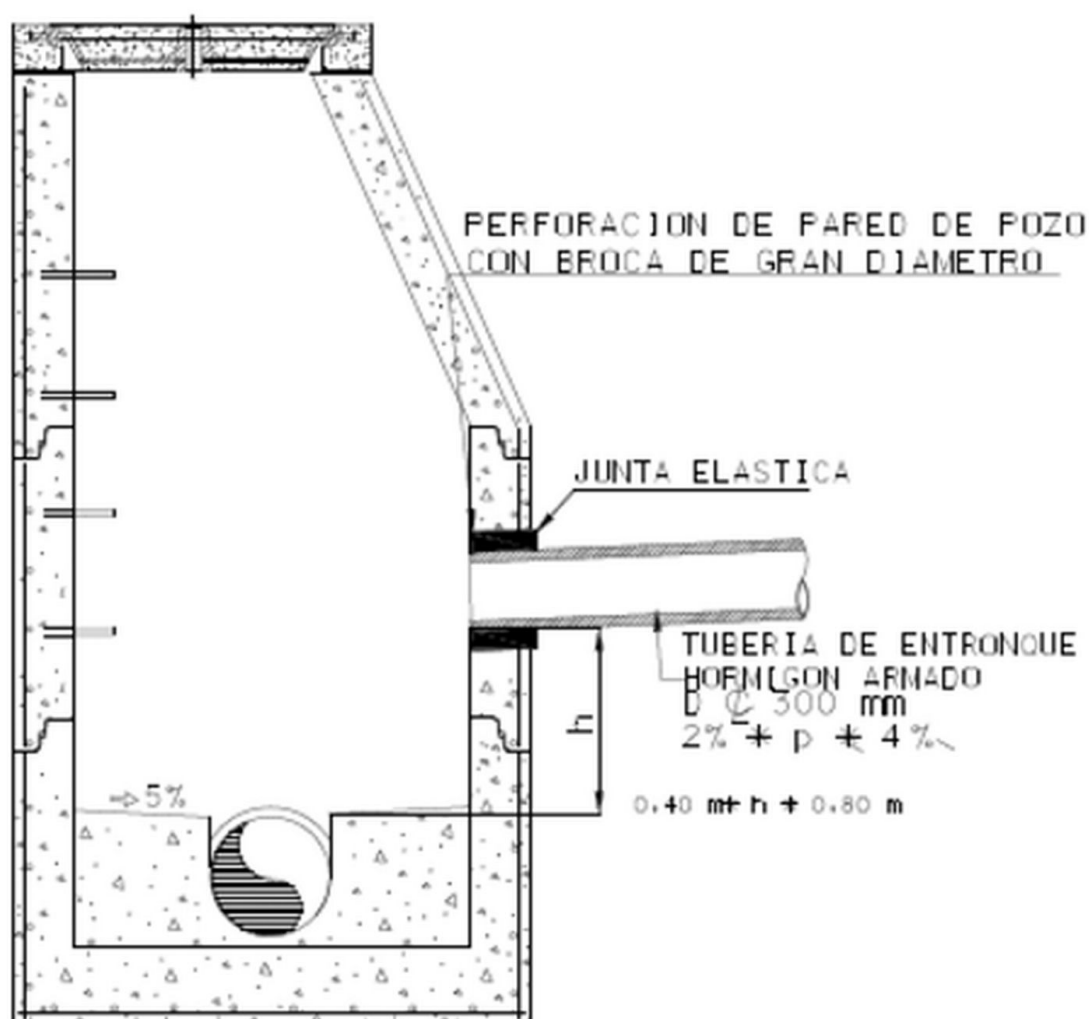
PEP-2**1.- GRÀFIC****DETALL SECCIÓ TIPUS DE CONDUCTE PER VIAL RURAL**

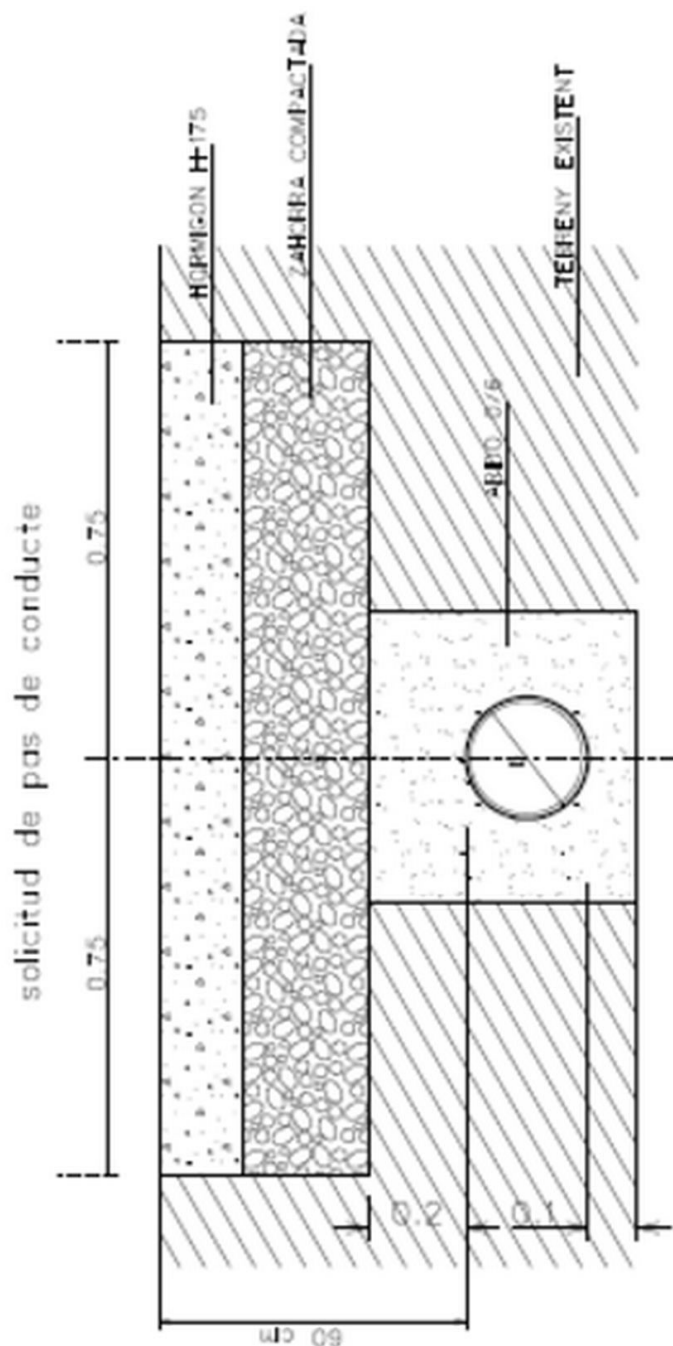
PEP-2

2.- GRAFIC**DETALL SIQUIES OBRA CIVIL****2.1.- DETALL XARXA DE SANAMENT AMB PROTECCIO**

PEP-2**2.- GRAFIC****DETALL SIQUIES OBRA CIVIL****2.2.- DETALL XARXA DE SANAMENT SENSE PROTECCIO**

PEP-2

3.- GRAFIC**DETALL POU DE REGISTRE AMB COMESA**

PEP-2**5.- GRAFIC****DETALL DE SIQUIA DE PAS DE CONDUCTE EN DOMINI PRIVAT (ST-R)**



3.2 NORMAS TÉCNICAS PARA OTRAS INFRAESTRUCTURAS

3.2.0. NORMAS TÉCNICAS

Las normas técnicas definidas en este anexo normativo se entenderán sin perjuicio del cumplimiento y reserva de la aplicación de la normativa sectorial y de rango superior que pueda establecer condiciones más restrictivas.

3.2.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas normas serán de aplicación a los proyectos y ejecución de cualquier obra relacionada con otras infraestructuras como electricidad (redes de media y baja tensión y alumbrado público), agua potable, telecomunicaciones a realizar en el término de Sóller, tanto por Organismos Oficiales como por promotores privados.

Los autores de los proyectos y los directores de las obras están obligados a conocer y tomar en consideración las presentes normas, si bien pueden bajo su responsabilidad personal, adoptar soluciones diferentes, siempre que se justifiquen suficientemente las razones por las que se decantan de las presentes normas, así como la idoneidad de las soluciones propuestas para su correcto funcionamiento.

Las características de estas instalaciones deberán ser adecuadas con el contexto rural en que se ubiquen.

3.2.2. NORMATIVA APLICABLE

La obligatoriedad de estas normas se entiende sin perjuicio de lo previsto en otros Planes u Ordenanzas vigentes, dictadas en relación con materias específicas.

De una manera especial:

En lo referente a disposiciones de conducciones, condiciones de apertura y rellenado de zanjas y reposición de sus pavimentos, se estará a lo dispuesto en las “Ordenanzas municipales de policía y buen gobierno de Sóller”.

En lo referente a características de las conducciones regirá el “Pliego de Prescripciones Técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua” del M.O.P.U.

En lo referente a las instalaciones eléctricas se estará a lo dispuesto en el “Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión” y en el “Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión”.

En lo referente a instalaciones de telecomunicaciones se seguirá el “Reglamento sobre Infraestructura Común de Telecomunicaciones”.

En caso de contradicciones de estas normas con otra disposición de rango superior o de mayor competencia específica, regirán estas últimas. Si son de igual rango y competencia, tendrán prioridad aquellas disposiciones que garanticen una mayor calidad de las instalaciones.

3.2.3. CRITERIOS GENERALES DE PROYECTOS

La redacción de los proyectos de las diferentes infraestructuras implica necesariamente una relación con otros factores urbanísticos, cuyo desconocimiento puede invalidar el Proyecto, de manera que el mismo, además de contener los datos hidrográficos y geológicos necesarios para su definición, se debe contemplar como parte de la estructura general de un Plan Especial.

Se deberá tener siempre presente que los criterios de explotación (económicos, de calidad, etc.) han de ser prioritarios respecto a los de primera instalación (economía, facilidad de construcción, etc.).

3.2.4. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS REDES

3.2.4.1. Trazado en planta.

Las redes de las diferentes infraestructuras deberán discurrir de forma general por espacios libres públicos y preferentemente por la red viaria. Si discurren por pasos de peatones u otros espacios libres, estos deberán tener una anchura mínima de 2 m y ser accesibles a vehículos y maquinaria de excavación.

Si en casos especiales alguna infraestructura ha de discurrir por terrenos que no sean de dominio público, irá a cuenta del promotor la adquisición de la franja necesaria de terreno, imposición de servidumbre u obtención de permiso del propietario con las condiciones previamente aceptadas por el Ayuntamiento. La sección de la zanja se puede ver en el plano de detalle 5 (punto 3.1).

Con carácter general, cualquiera de las infraestructuras mencionadas puede ser construida:

- a) Por el Ayuntamiento, directa o indirectamente, como obra municipal, con sujeción y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.
- b) Por el promotor de una Urbanización, ajustándose al Proyecto de Urbanización debidamente aprobado.
- c) Por el Ayuntamiento, por ejecución directa o indirecta, a petición de uno o varios particulares, como a prolongación de la red existente, con cargo íntegro a los peticionarios.

En el supuesto b), las diferentes infraestructuras pasarán a propiedad municipal con todos los derechos y deberes inherentes.

En el supuesto c), las infraestructuras pasarán a propiedad municipal automáticamente acabadas las obras y puesta en funcionamiento la instalación.

La ubicación en relación con la acera estará en función de la anchura de ésta, según se indica en las secciones tipo adjuntas. La distancia entre generatrices de las diferentes conducciones no será inferior a 0.30 m medidos en proyección horizontal. En los casos en que ello no sea posible (en viales especialmente estrechos) podrá ser menor si se toman medidas de protección adecuadas. En cualquier caso, siempre se mantendrá un ancho de 40 cm como mínimo para facilitar la conexión por los propietarios a las diferentes redes.

3.2.4.2. Trazado en perfil.

El trazado en perfil de las diferentes instalaciones se realizará según sus respectivas normativas.

3.2.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES

Las características de los materiales a usar por las diferentes infraestructuras serán los recomendados por las respectivas normativas.

3.2.6. COLOCACIÓN Y MONTAJE DE LOS CONDUCTOS

3.2.6.1. Zanjas para alojar la tubería.

La profundidad de las zanjas se determinará de forma que las tuberías queden protegidas de los efectos del tráfico y de las cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Si puntualmente no se pudiese respetar el recubrimiento mínimo indicado por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas de protección que sean necesarias.

La anchura de la zanja ha de ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones.

Las paredes de la excavación deberán ser lo más verticales posible compatibles con la naturaleza del terreno; si este no admite taludes verticales se ha de prever un apuntalamiento adecuado, salvo que por razones económicas y la inexistencia de otros servicios, se aconseje efectuar la excavación con taludes naturales del tipo de terreno en cuestión.

El relleno y la pavimentación se efectuarán según se indica en las secciones tipo adjuntas.

3.2.7. ACOMETIDAS

Las acometidas particulares a las diferentes redes podrán incluirse en el mismo proyecto. En tal caso, cumplirán la Normativa que en cada momento tenga establecida el Ayuntamiento.

3.2.8. DOCUMENTACIÓN MÍNIMA DEL PROYECTO

Un proyecto de infraestructuras ha de constar, en general, de los cuatro documentos tradicionales:

- Documento nº 1. Memoria con sus anexos.
- Documento nº 2. Planos.
- Documento nº 3. Pliego de condiciones.
- Documento nº 4. Presupuesto.

Cada uno de los documentos señalados ha de definir y justificar completamente la solución adoptada y como mínimo ha de contener lo que para cada documento se expresa a continuación:

3.2.8.1. Memoria.

En la memoria se han de justificar suficientemente y describir los criterios y premisas empleados para adoptar la solución, como mínimo en lo que se refiere a los conceptos siguientes:



- Antecedentes administrativos.
- Objeto del proyecto.
- Descripción de las obras.
- Presupuesto.

3.2.8.2. Planos.

Se han de acompañar los planos necesarios y a escala, para que la obra quede suficientemente definida para su construcción. Como mínimo se han de adjuntar los siguientes:

- Plano de situación.
- Plano de emplazamiento.
- Planta de las obras sobre plano topográfico.
- Perfiles longitudinales.
- Secciones.
- Obras complementarias y especiales.
- Planta de todos los servicios afectados.

3.2.8.3. Pliego de condiciones.

El pliego de condiciones ha de estar formado por:

- Capítulo I. Descripción de las obras.
- Capítulo II. Condiciones de los materiales.
- Capítulo III. Condiciones de la ejecución de las obras.
- Capítulo IV. Condiciones de la medición y abono de las obras.
- Capítulo V. Condiciones generales y administrativas.

3.2.8.4. Presupuesto.

El presupuesto ha de constar de:

- Mediciones.
- Cuadro de precios unitarios.
- Presupuestos parciales.
- Presupuesto general de ejecución material.
- Presupuesto general de contrata.
- Presupuesto total, formado por la adición al presupuesto general de contrata de los honorarios facultativos del Proyecto y la dirección de obra.

El Proyecto irá acompañado de las Hojas de Encargo de Dirección de Obra, con el nombramiento de los Técnicos de Grado Superior y Medio competentes, visado por los Colegios respectivos, en caso necesario.

3.2.9. MODIFICACIONES DEL PROYECTO APROBADO

Si durante la ejecución de las obras y a juicio del director de estas surgiera la necesidad de efectuar alguna modificación de detalle del Proyecto aprobado, se deberá reclamar previa y debidamente justificada la autorización escrita del Ayuntamiento. Si la modificación propuesta fuera de cierta entidad, se tramitaría la correspondiente modificación de Proyecto, según correspondiese a su clase.

3.2.10. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Antes de iniciar las obras, se comunicará al Ayuntamiento la fecha prevista, de forma que este, por medio de sus Servicios Técnicos, pueda realizar la pertinente inspección, así como acordar con la Dirección de Obra el Plan de pruebas que se considere conveniente realizar durante la ejecución de las obras.

Esta inspección no supondrá nunca la asunción por el Ayuntamiento de responsabilidad alguna respecto a la calidad de la obra, competencia exclusiva de la Dirección Facultativa.

3.2.11. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

Independientemente del uso que haya hecho el Ayuntamiento de la facultad de inspeccionar las obras durante su ejecución, previamente a la entrega de las obras para su uso público y consecuente recepción por el Ayuntamiento, el Promotor deberá aportar:

