

5. ANEXOS A LA MEMORIA

Se incluyen, a continuación, los siguientes anexos a la memoria:

5.1 – Anexo a la Memoria Urbanística, según el art.140.2 de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears.

5.2 – Justificación del cumplimiento de los requerimientos realizados en informe de Ports de les Illes Balears, con fecha 29 de Junio de 2016.



PROYECTO: BÁSICO DE REORDENACIÓN DE EDIFICACIONES Y LÍNEA DE ATRAQUE DEL MUELLE DE MARINERÍA
 EMPLAZAMIENTO: MARINA TRAMONTANA. PORT DE SOLLER
 MUNICIPIO: SÓLLER (1)
 PROPIETARIO: NUEVOS PUERTOS DEPORTIVOS S.L.
 ARQUITECTO: ALBERTO MARTIN CABALLERO (ESTUDIO MARTÍN CABALLERO)

ANEXO A LA MEMORIA URBANÍSTICA

Art. 140.2 de la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo de las Illes Balears (BOIB Nº 43 de 29/03/14)

Planeamiento vigente: Municipal PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1998 (2)

Sobre Parcela LEY 22/1998 DE COSTAS / RD 876/2014 / LEY 11/2011 PUERTOS ISLAS BALEARES (3)

Reúne la parcela las condiciones de solar según el Art. 30 de la LOUS

Si
 No

CONCEPTO		PLANEAMIENTO	PROYECTO
Clasificación del suelo		URBANO (4)	URBANO
Calificación		SISTEMA DE PUERTOS (5)	SISTEMA DE PUERTOS
Parcela	Fachada mínima	NO SE ESPECIFICA	-
	Parcela mínima	NO SE ESPECIFICA (6)	-
Ocupación o Profundidad edificable		NO SE ESPECIFICA	-
		- (7)	-
Volumen (m³)		NO SE ESPECIFICA	-
Edificabilidad (m²/m²)		NO SE ESPECIFICA (8)	-
Uso		PROHIBIDO RESIDENCIAL (9)	DOTACIONAL / TERCARIO
Situación Edificio en Parcela/Tipología		NO SE ESPECIFICA (10)	-
Separación linderos	Entre Edificios		-
	Fachada		-
	Fondo		-
	Derecha		-
	Izquierda		NO SE ESPECIFICA (11)
Altura Máxima	Metros	Reguladora	-
		Total	-
	Nº de Plantas		NO SE ESPECIFICA (12)
Índice de intensidad de uso		NO SE ESPECIFICA (13)	-
Observaciones: Al estar ubicado en zona portuaria las obras no están sujetas a la supervisión del Ayuntamiento (art. 19 de la Ley 11/2011 de Puertos de las Islas Baleares)			

En MADRID a 17 de Octubre de 2016. El Arquitecto

5.2 – JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUERIMIENTOS REALIZADOS EN INFORME DE PORTS DE LES ILLES BALEARS, CON FECHA 29 DE JUNIO DE 2016.

En relación al informe emitido por Ports de les Illes Balears, suscrito por el técnico Nicolás Ferrer Pons con fecha 28 de Junio de 2016, se justifican a continuación los requisitos mencionados en el mismo en el apartado de "conclusiones":

1. Reducción de la superficie de tierra, de manera que el nuevo límite del ámbito concesional lo conformaría la línea de color rojo del plano anexo al presente informe.

En el plano 0.03 de *Proyecto Básico de Reordenación de Edificaciones y Línea de Atraque (...)* y resto de planos de urbanización se define gráficamente el nuevo límite del ámbito concesional, de acuerdo al plano anexo al informe.

De forma similar, en el plano 0.03 y siguientes del *Proyecto Básico de Edificio de Pescadores y Urbanización Adyacente* (redactado como documento diferente al presente proyecto) se describe igualmente dicho nuevo límite, con indicación de la zona de servidumbre para acceso de vehículos y paso de acometidas de instalaciones al ámbito concesional.

2. Exclusión del edificio de pescadores y la zona de secado de redes.

Dicho edificio y su área anexa han quedado excluidas del ámbito concesional, según lo expuesto en el apartado anterior, desglosándose la actuación en dos proyectos independientes.

La zona de secado de redes se indica en el plano 0.03 del *Proyecto Básico de Edificio de Pescadores y Urbanización Adyacente* (redactado como documento diferente al presente proyecto) y en el plano siguiente, 0.04, se acotan las dimensiones de ésta.

3. Inclusión de la infraestructura básica de agua potable, electricidad, saneamiento, telefonía y alumbrado, así como de viales y aparcamientos del nuevo ámbito concesional.

En el plano 0.03 del *Proyecto Básico de Reordenación de Edificaciones y Línea de Atraque (...)* del se define la disposición de aparcamientos y viales dentro del ámbito concesional. En los planos 0.04, 0.06 y 0.07 se definen, respectivamente, las dimensiones de las distintas áreas, se justifica la circulación de vehículos y se describen los materiales de acabado superficial de las mismas.

En el plano 0.10 del *Proyecto Básico de Reordenación de Edificaciones y Línea de atraque (...)* y plano 0.09 del *Proyecto Básico de Edificio de Pescadores y Urbanización Adyacente* (redactado como documento diferente al presente proyecto) se indican los trazados de las diferentes infraestructuras básicas.

En el plano 0.09 del *Proyecto Básico de Reordenación de Edificaciones y Línea de atraque...* y plano 0.08 del *Proyecto Básico de Edificio de Pescadores y Urbanización Adyacente* (redactado como documento diferente al presente proyecto) se describe el nuevo alumbrado urbano propuesto, con indicación de las distintas luminarias y su posición en el conjunto.

4. Habilitación de la superficie de servidumbre para el acceso viario y peatonal al nuevo ámbito concesional y para la ejecución de la infraestructura básica de las instalaciones de agua, electricidad, saneamiento y telefonía.

Según lo indicado en el punto 1, en el plano 0.03 y siguientes del *Proyecto Básico de Edificio de Pescadores y Urbanización Adyacente* se delimita la zona de servidumbre para acceso de vehículos y paso de acometidas de instalaciones al ámbito concesional.

En el plano 0.10 del *Proyecto Básico de Reordenación de Edificaciones y Línea de atraque (...)* y plano 0.09 del *Proyecto Básico de Edificio de Pescadores y Urbanización Adyacente* (redactado como documento diferente al presente proyecto) se indica el nuevo trazado de la ejecución de las infraestructuras básicas de instalaciones a través de la citada servidumbre.

5. Acreditación del control de cantidad y calidad de las obras, destinando para ello un cinco (5%) por ciento del presupuesto de ejecución material.

En los presupuestos de ambos proyectos anteriormente indicados se incluye el porcentaje mencionado para *control de calidad*.

6. Acreditación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

En las memorias de ambos proyectos se justifica el cumplimiento de la normativa de accesibilidad de ámbito estatal, CTE-DB-SUA, en el capítulo 3, apartado 3.2; asimismo se justifica el Decreto 110/2010 de Baleares de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (capítulo 4, apartado 4.1).

7. Acreditación de la prestación de los servicios enunciados en la base 1ª del pliego de bases y los propuestos por el adjudicatario en el proyecto base de la concesión, con excepción de los servicios que se prestarán en las edificaciones (cantina con aseos, vestuarios y duchas, capitanía del puerto, servicio de radio-comunicación, servicios telefónicos, telemático y VHF, información meteorológica y suministro de hielo) y los de marina seca, toro y, en su caso, gasolinera, que serán exonerados.

Todos los requisitos exigidos en el requerimiento se cumplimentan en el núcleo del presente proyecto modificado, con las siguientes precisiones respecto a lo indicado en el epígrafe 7. Acreditación de la prestación de servicios enunciados en la base 1ª del Pliego de Bases y los propuestos por el adjudicatario en el proyecto base de concesión, que se reseñan en el Informe anteriormente mencionado del Jefe del Negociado IV, de 7 de julio 2014.

- a) Superficie de 350,00 m² para extensión de redes de pescadores.

La zona ha quedado excluida del nuevo ámbito concesional, siendo habilitada esta superficie por Ports IB en la zona no adscrita.

En el plano 0.03 del *Proyecto Básico de Edificio de Pescadores y Urbanización Adyacente...* se indica la ubicación de dicha superficie y en el plano 0.04 del mismo proyecto se acotan las dimensiones de esta zona.

- b) Grúa móvil de 1 Tn de carga útil y 4.65 m de radio para ayuda a los pescadores.

En concordancia con lo anterior no se prevé la colocación. La práctica durante el periodo que media desde la fecha de la concesión en el año 2006 hasta la actualidad ha verificado su falta de necesidad

- c) Definición de la ocupación de la línea de atraque con desarrollo del tren de fondeo, bolardos, defensas, torretas, red eléctrica, red de telefonía y datos, red de abastecimiento de agua potable y red contra incendios.

Las líneas de amarre cuentan con las instalaciones para suministro de agua potable, energía eléctrica y redes de datos mediante sistema wifi, necesarias para prestar el servicio requerido por las embarcaciones amarradas, por lo que solo precisan modificaciones para adaptarse a las nuevas necesidades previstas en el proyecto.

- La línea eléctrica que suministra el servicio a la instalación desde el cuadro general situado junto al centro de transformación (CT) hasta el armario de derivación desde el que se reparte el servicio a los amarres de los lineales LA2, LA3 y LA4, y a las casetas y oficina, está emplazada a lo largo del actual aparcamiento provisional por el centro del mismo, por que deberá modificarse su ubicación trasladándola a la zona de servidumbre prevista para acceso viario al nuevo ámbito concesional

En el plano 0.10 del *Proyecto Básico de Reordenación de Edificaciones y Línea de atraque...* y plano 0.09 del *Proyecto Básico de Edificio de Pescadores y Urbanización Adyacente...* se indica dicho nuevo trazado propuesto para la instalación de suministro eléctrico.

- Las mismas circunstancias concurren con la conducción de alcantarillado que discurre a lo largo del aparcamiento paralela a la anterior línea de suministro eléctrico, debiendo trasladarse a la zona de servidumbre.

En los planos citados en el punto anterior se indica el trazado de la red de saneamiento propuesta.

- Respecto a la red contra incendios, debido a que requeriría disponer de un aljibe de almacenamiento de considerables dimensiones para el que no se dispone de espacio en la nueva superficie concesional, y por la demostrada experiencia en otras instalaciones náuticas similares, se sustituirá la red por un equipo de impulsión móvil que captara el agua de la dársena, con grupo motobomba auto aspirante construida en bronce marino, de 6 CV de potencia, para un caudal de 35 m³/h y presión 6,0 atm. con bidón espumógeno compatible con agua de mar y lanza, transportable sobre carretilla.

- d) Mejora general de alumbrado exterior

Todo el contorno de las líneas de amarre dispone de alumbrado mediante farolas de 4 m de altura que se prevé mantener modificando las luminarias por otras de tipo Led, regulable en intensidad, tanto en forma permanente como en diferentes horarios, para conseguir ahorro de energía y disminución en el nivel de contaminación lumínica.

En el plano 0.09 del *Proyecto Básico de Reordenación de Edificaciones y Línea de atraque...* y plano 0.08 del *Proyecto Básico de Edificio de Pescadores y Urbanización Adyacente...* se describe el nuevo alumbrado urbano propuesto, con indicación de las distintas luminarias y su posición en el conjunto.

e) Centro de transformación.

Existe con potencia instalada suficiente para toda la instalación existente y futura.

f) Dotación de 39 plazas de aparcamiento.

En el plano 0.03 del Proyecto se justifica la disposición de plazas de aparcamiento, hasta un total de 40uds, incluyendo las destinadas a personas con movilidad reducida (3 plazas).

g) Prolongación de la vegetación existente.

En el plano 0.07 del *Proyecto Básico de Edificio de Pescadores y Urbanización Adyacente...* se indican las especies vegetales propuestas para su plantación en el ámbito, así como su ubicación.

h) Mejora del mobiliario urbano.

En el plano indicado en el punto anterior se definen también los elementos propuestos de mobiliario urbano.

i) Sistema de recogida de residuos

En el Proyecto se ha destinado un recinto, dentro del Edificio 2, para almacenamiento de residuos de las siguientes categorías:

- Residuos sin clasificar (RSU).
- Envases de vidrio
- Papel y cartón
- Envases ligeros (plásticos)

Estos residuos constituyen los clasificados como municipales, en principio no contaminantes, que serán transportados por la empresa contratada a vertederos que dispongan de la correspondiente autorización de vertido.

En otro recinto independiente se colocarán los contenedores de residuos especiales y/o peligrosos, que tienen unos requerimientos especiales de gestión que no permiten su recogida en los contenedores antes citados. La recogida se efectuará por medio de empresas autorizadas, con las que se suscribirá el correspondiente contrato del que se dará cuenta a Ports.

Los contenedores de residuos especiales son para:

- Aceites usados minerales
- Baterías
- Fluorescentes y bombillas
- Bengalas

Merece mención especial los contenedores de bengalas que deben ser blindados y con cápsula de seguridad

- j) Red de recogida de aguas de sentina y residuales mediante la disposición por una parte de una instalación fija de aspiración ubicada en la nueva instalación de suministro de combustible y por otra, por una red para servicio mediante hidrantes individuales junto a la torreta de servicios a cada una de las embarcaciones.
- En el nuevo ámbito concesional se ha eliminado la instalación de combustible. El motivo es que la capacidad de la estación de combustible existente es suficiente para la demanda del puerto, tal y como se ha demostrado en los últimos años.
 - Respecto a la evacuación de aguas de sentinas y residuales no se prevé instalación fija. Este servicio se presta en las cercanas instalaciones de Ports IB.

Para las embarcaciones de mayor porte, que son capaces de almacenar importantes volúmenes de aguas residuales, si solicitaran el servicio para evacuación, se requerirá los servicios de una empresa externa especializada, que debe ser un Gestor Autorizado de Residuos Peligrosos, debiendo disponer del material, personal y medios propios suficientes para desempeñar la labor de recogida de aguas directamente de las embarcaciones, y transporte a Planta de Tratamiento de Residuos.

- k) Sistema de drenaje y depuración de aguas, formado por una red de recogida y canalización de las aguas de escorrentía superficial y por el correspondiente depósito regulador, estación de decantación y separación de hidrocarburos.

En el nuevo ámbito concesional se ha eliminado la explanada varadero, en el que no se generarán aguas hidrocarbonadas, por lo que no procede la instalación de recogida y depuración de aguas.

- l) Red de recogida de aguas hidrocarbonadas de la gasolinera.

Se ha eliminado la instalación de combustible, por lo que no procede la red de recogida de las aguas que pudieran generarse.

- m) Elementos de lucha contra la contaminación marina, formada por barreras anticontaminantes, skimmer, embarcación auxiliar, grúa de 1 Tn de carga útil y 4,65 m de radio, kit de absorbentes.

Para la contención y eliminación de un eventual derrame de productos oleaginosos y/o combustibles, que no son previsibles al no existir instalación de suministro, se dispondrá almacenados un conjunto de barreras flexibles para evitar la propagación en caso de producirse, y alfombrillas de absorción, que una vez utilizados serán depositados en un contenedor para retirada por empresa homologada

Para la manipulación de estos elementos, tanto para depositarlos en la embarcación auxiliar, como directamente en el agua no se precisa de elementos mecánicos, siendo más versátil la colocación manual, por lo que no se prevé la instalación de una grúa.