

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LLUCMAJOR

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 02/2017 RELATIVA A LA EXONERACIÓN  
DE IMPLANTACIÓN DE LA RED DE ALCANTARILLADO EN LAS  
URBANIZACIONES DE CALA PI, VALLGORNERA NOU Y ES PAS DE  
VALLGORNERA

## ÍNDICE

- I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
- II. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA
- III. NORMAS URBANÍSTICAS
- IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- V. DOCUMENTACIÓN MEDIOAMBIENTAL
- VI. CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS

## ANEJOS

- A1. Listado de expedientes de licencias en trámite o finalizados con posterioridad al año 2007
- A2. Informe del Instituto Geominero Español (IGME)
- A3. Documentación medioambiental
- A4. Resumen ejecutivo

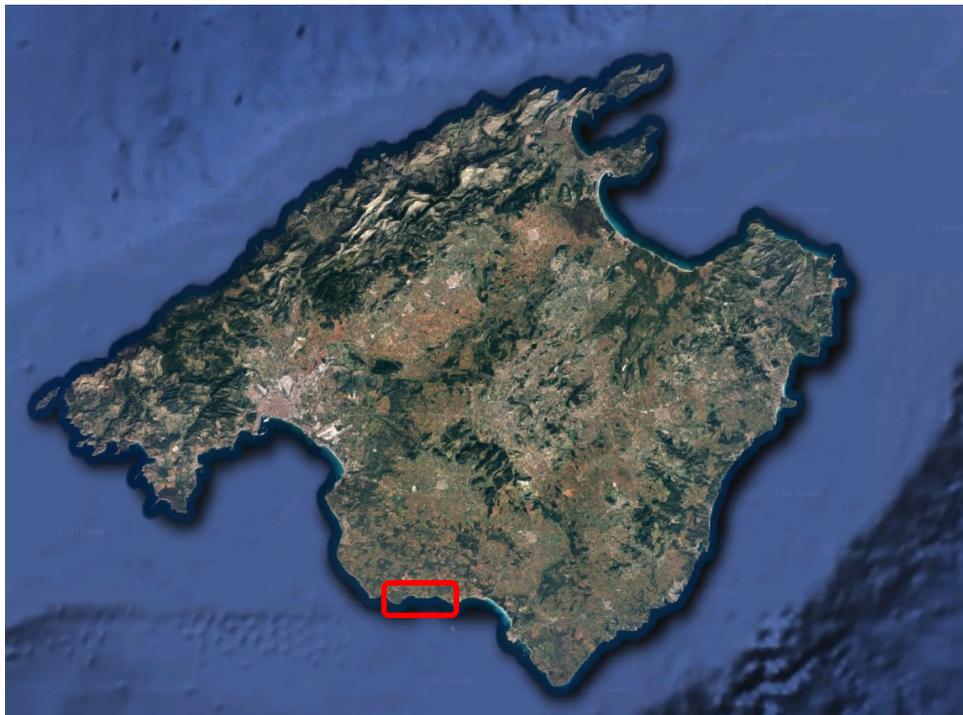
## **I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **a. Antecedentes**

- Urbanización Cala Pi:
  - Plan parcial aprobado definitivamente por la C.P.U. en fecha 10/07/1970. Publicación B.O.P. núm. 16195 de 11/08/1970.
  - Proyecto de urbanización aprobado por la C.P.U. el 16/06/1971.
  - Recepción de la Urbanización en fecha 25/05/1981.
  
- Sector IV-D Cala Pi (cuenta con red de alcantarillado ejecutada, no en funcionamiento):
  - Plan parcial aprobado definitivamente por la C.I.U. en fecha 28/10/1993. Publicación BOCAIB núm. 103 de 17/08/1996.
  - Proyecto de compensación aprobado en fecha 03/02/2000.
  - Recepción de la urbanización en fecha 25/07/2001.
  
- Urbanización Vallgornera Nou:
  - Plan parcial aprobado definitivamente por la C.P.U. en fecha 19 y 26/07/1972. Publicación B.O.P. núm. 16511 de 17/08/1972.
  - Proyecto de urbanización aprobado por la C.P.U. en fecha 19 y 26/07/1972.
  
- Urbanización Es Pas de Vallgornera:
  - Plan parcial aprobado definitivamente por la C.P.U. en fecha 21/10/1965. Publicación B.O.P. núm. 15452 de 11/11/1965.
  - Proyecto de urbanización aprobado por la C.P.U. el 21/10/1965.
  - Rectificación del proyecto de urbanización aprobado por la C.P.U. el 26/02/1969.
  - Recepción de la Urbanización en fecha 30/07/1990. Publicación BOCAIB núm. 137 de 10/11/1990.

## b. Objeto y ámbito de la modificación

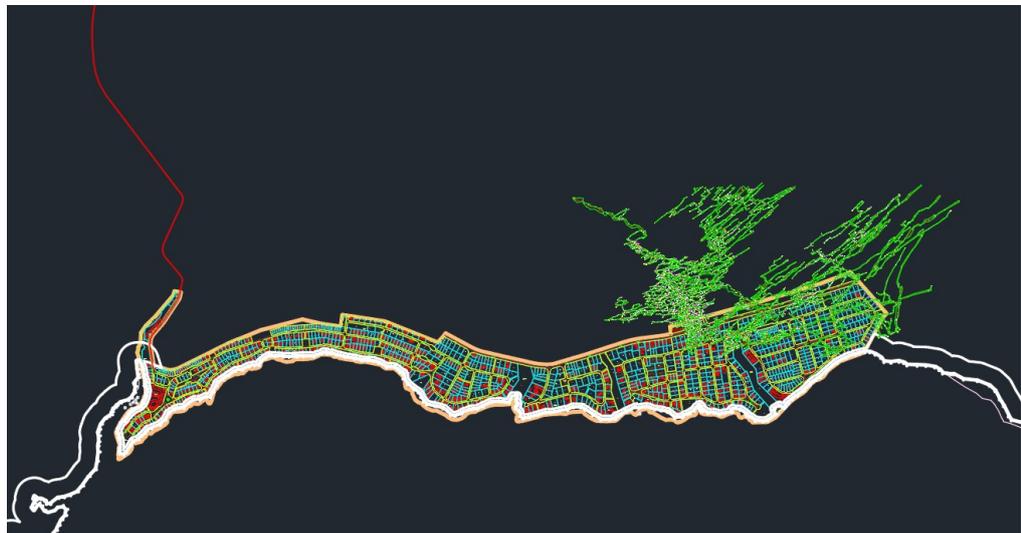
- Objeto de la modificación:
  - Exonerar de la obligatoriedad de red de saneamiento a las urbanizaciones de Cala Pi (incluido sector IV-D), Vallgornera Nou y Es Pas de Vallgornera, acogiéndose a la posibilidad que otorga la disposición adicional octava de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS).
  - Garantizar la seguridad y conservación de la cueva de Es Pas de Vallgornera, declarada Lugar de Interés Comunitario.
- Ámbito de la modificación: el ámbito de la modificación se limita a las urbanizaciones de Cala Pi (incluido sector IV-D), Vallgornera Nou y Es Pas de Vallgornera.



Localización de las urbanizaciones de Cala Pi, Vallgornera Nou y Es Pas de Vallgornera



Fotografía aérea de las urbanizaciones de Cala Pi, Vallgornera Nou y Es Pas de Vallgornera



Ámbito de actuación: urbanizaciones de Cala Pi, Vallgornera Nou y Es Pas de Vallgornera. Parcelario y superposición de la topografía disponible de la cueva de Es Pas de Vallgornera

Esta modificación puntual no se encuentra incluida en las determinaciones de carácter estructurales que establece el artículo 41 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo. No obstante, sí podría incluirse en las determinaciones de carácter detallado que se establece en el supuesto 1.e del artículo 42 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo. *“e) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y demás servicios previstos.”* Si bien no se trata estrictamente de una “red” de saneamiento, sí trata sobre la exoneración de la implantación de ésta y la ejecución de su sistema alternativo de fosas sépticas homologadas, por lo que se considera oportuno incluirlo en dicho supuesto.

## c. Justificación de las modificaciones

### i. General

La presente modificación se redacta al amparo y de conformidad al artículo 58 y disposición adicional octava de la LOUS, así como los apartados correspondientes de su Reglamento.

### ii. De la oportunidad y la conveniencia

De acuerdo al artículo 58.3 de la LOUS, "*Las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico deben razonar y justificar la oportunidad y la conveniencia de la iniciativa en relación a los intereses públicos y privados concurrentes. El órgano competente para tramitar la modificación debe valorar adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de hacer una valoración negativa, debe denegarla*".

En este caso, la oportunidad viene dada por la disposición adicional octava de la LOUS, la cual prevé ciertos supuestos en que se puede exonerar a ámbitos de suelo urbano de la implantación de la red de saneamiento.

#### ***Disposición adicional octava. Exención de la implantación de la red de saneamiento.***

*Sin perjuicio de lo establecido en esta ley para los asentamientos en el medio rural, excepcionalmente el planeamiento urbanístico general podrá prever ámbitos de suelo urbano donde no resulte exigible la existencia de red de saneamiento, siempre que se cumplan algunos de los requisitos siguientes:*

*a) Que la ejecución de la red de saneamiento suponga, por las características geomorfológicas de la zona o por la baja intensidad del núcleo, un coste manifiestamente elevado.*

*b) Que su implantación no suponga ninguna ventaja para el medio ambiente.*

*En estos casos, el planeamiento deberá prever la instalación de sistemas de depuración de aguas residuales como depuradoras de agua o fosas sépticas estancas y homologadas.*

Esta modificación puntual se acoge no sólo a alguno sino a ambos requisitos, en tanto que:

- La geomorfología de las urbanizaciones, la existencia de la cueva de Es Pas de Vallgornera en el subsuelo y el bajo techo poblacional máximo (6502 habitantes\*) requiere, en caso de

ejecutar una red de alcantarillado, de una inversión de más de 20 millones de euros, como se expone en el apartado IV de la presente memoria.

\*Dato aproximado que depende, entre otros factores, de las posibles parcelaciones futuras de los solares.

- Su implantación no supone ninguna ventaja para el medio ambiental. La existencia de las cuevas de Es Pas de Vallgornera, de las cuales no se conoce todavía su extensión total, imposibilita la ejecución de un sistema tradicional de alcantarillado y dificulta la ejecución de un sistema de alcantarillado por vacío, como ya se pone de manifiesto en las conclusiones número 2 y 7 del informe del IGME que se adjunta al presente documento.

*"2. Dadas las características geológicas e hidrogeológicas del sub-bloque acuífero Cala Pi-Vallgornera, y de la Cova des Pas de Vallgornera, a tenor de los datos obtenidos, directos e indirectos, hasta el momento, una obra de alcantarillado supone un elevado riesgo de hundimiento, por lo que su ejecución es muy poco viable y, en caso de realizarse, debería contar con todas las garantías necesarias para evitar riesgos de colapso y alteración del sistema ambiental de la cavidad. Es por tanto necesario barajar alternativas a la construcción de un alcantarillado para las aguas fecales y pluviales que garanticen la calidad de las aguas subterráneas en general y la conservación de la cueva en particular. Este aspecto ya se ponía de manifiesto también en el informe de SGS realizado en junio de 2008."*

*"7. En relación a la segunda pregunta sobre la implantación de sistemas de individuales de recogida de aguas fecales homologados en Cala Pi, Vallgornera Nou y Es Pas de Vallgornera en edificaciones antiguas y modernas, es una opción viable, más sostenible y que genera menos impacto sobre el medio."*

Así mismo, la ejecución de un alcantarillado precisa, indudablemente, de la conexión de esta red con la correspondiente estación depuradora de aguas residuales (EDAR). De las dos opciones que se barajaron en todo momento (construcción de una nueva en unos terrenos adquiridos por el Ayuntamiento hace años o la conexión con la EDAR del Arenal), resulta contundente la conclusión número 7 del informe del IGME, según el cual:

*"7. En relación a las soluciones preguntadas al IGME por el Ayuntamiento de Lluçmajor, entre un sistema de recogida de aguas fecales por vacío en las urbanizaciones de Cala Pi, Vallgornera Nou y Es Pas de Vallgornera, con una conducción a una estación depuradora a 4,2 km al norte o, por el contrario, hasta la estación depuradora del Arenal, a 17,6 km, ambas son soluciones muy poco viables. Sobre la primera, se ha puesto de manifiesto en este informe el riesgo de modificar los parámetros geoquímicos del agua subterránea y la vulnerabilidad de los torrentes que cercanos si se vierte las aguas depuradas tratadas. En relación a la segunda, la distancia entre ambos puntos y las características geológicas y topográficas del transecto, podrían suponer un impacto geoambiental muy notable en una zona altamente sensible como es la Marina de Lluçmajor."*

Por tanto, si se analiza el contenido del supuesto b) de la disposición adicional octava de la LOUS, según el cual la implantación de una red de alcantarillado no debe suponer ninguna ventaja para el medio ambiente, parece ser la alternativa a ésta la más beneficiosa para el mismo, en tanto que el impacto resultante de la instalación de fosas sépticas homologadas en unas urbanizaciones de bajo techo poblacional, reducida extensión y uso limitado (siendo principalmente viviendas de segunda residencia o vacacionales) es mucho menor al que puede suponer la ejecución de un alcantarillado que ponga en riesgo de colapso las cavidades subyacentes.

Por otro lado, la conveniencia temporal de redactar la presente modificación durante el año 2017 viene justificada por los plazos marcados en la disposición transitoria cuarta de la LOUS, según la cual:

***Disposición transitoria cuarta. Procedimiento de implementación de la red de saneamiento.***

*1. d. ii: En los suelos urbanos de uso predominantemente residencial existentes en la fecha que la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears entre en vigor y que no dispongan de red de saneamiento y para los que no resulte procedente la categoría de asentamiento en el medio rural ni la aplicación de lo previsto en la disposición adicional octava de esta ley, se pueden otorgar licencias de edificación de nueva planta para uso residencial, así como los correspondientes finales de obra, licencias de primera ocupación y cédulas de habitabilidad de acuerdo con la normativa aplicable, siempre que concurren los siguientes requisitos:*

*a) Que no sean edificios plurifamiliares.*

*b) Que dispongan de un sistema de recogida de aguas residuales homologado que garantice su tratamiento adecuado.*

*c) Que los promotores garanticen, de cualquier forma admitida en derecho, la ejecución de las obras para la conexión a la red de saneamiento, una vez que esta esté efectivamente implantada y en funcionamiento.*

*d) Que el ayuntamiento, mediante un acuerdo plenario, haya expresado su compromiso de:*

*i. Dotar de alcantarillado a estas zonas urbanas que no dispongan de red de saneamiento.*

*ii. 0, en su caso, en zonas urbanas en las que esté inviable la dotación de alcantarillado, modificar el planeamiento general del municipio, de conformidad con lo indicado en la disposición adicional octava de esta ley.*

*e) Que la licencia se otorgue dentro de los plazos indicados en los puntos 2 y 3 de esta disposición.*

*En cumplimiento del requisito previsto en el apartado 1.b) anterior se acreditará que el interesado ha realizado una comunicación previa en la que se indicará detalladamente el sistema homologado de tratamiento ante la administración competente en recursos hídricos a fin y efecto de que controle los posibles impactos sobre el medio ambiente.*

*En cumplimiento del requisito previsto al apartado 1.d) anterior, el acuerdo del pleno será eficaz a partir de la fecha de su publicación en el "Boletín Oficial de las Illes Balears".*

*2. Para poder hacer efectiva la posibilidad de otorgar estas licencias de edificación en el caso del supuesto indicado en el punto 1.d).i, se establecen las siguientes plazas:*

*a) Se establece un plazo máximo de un año desde la aprobación de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.*

*Si durante este plazo el ayuntamiento correspondiente no hubiera aprobado el correspondiente proyecto de urbanización, de dotación de servicios o de obras ordinarias –según sea el caso– para implantar la red de saneamiento en la zona donde se demanda la licencia y las conexiones al sistema general de depuración, la exención que permite otorgar licencias, según lo establecido en el punto 1 anterior, quedará automáticamente sin vigor.*

*Cuando el proceso de aprobación del proyecto indicado requiera de un informe preceptivo y/o vinculante o autorización de otra administración, el plazo máximo establecido quedará interrumpido. Con este fin no computará en este plazo el periodo comprendido entre la fecha de solicitud del informe a la administración correspondiente y la fecha de entrada al ayuntamiento del citado documento.*

*Sin embargo, el plazo no quedará interrumpido en los periodos que excedan del legalmente previsto en que el ayuntamiento no cumplimente los requerimientos o las peticiones de documentación realizadas por la administración que tiene que informar o autorizar.*

*b) En las zonas en que se hubiera cumplimentado lo indicado en el apartado 2.a) anterior, se establece un plazo añadido de dos años desde la aprobación del correspondiente proyecto.*

*Si durante este plazo el ayuntamiento correspondiente no hubiera adjudicado las obras correspondientes al proyecto anteriormente referido, la exención que permite otorgar licencias, según lo establecido en el punto 1 anterior, quedará automáticamente sin vigor.*

*c) En las zonas en que se hubiera cumplimentado lo indicado en el apartado 2.b) anterior, se establece otro plazo añadido de dos años desde la adjudicación de las referidas obras.*

*Si durante este plazo el ayuntamiento correspondiente no hubiera ejecutado dichas obras, la exención que permite otorgar licencias, según lo establecido en el punto 1 anterior, quedará automáticamente sin vigor.*

*d) En las zonas en que se hubiera cumplimentado lo indicado en el apartado 2.c) anterior, se establece un último plazo de un año desde el acta de recepción de las referidas obras.*

*Si durante este plazo la administración responsable, el ayuntamiento y/o el Gobierno, no ha puesto en funcionamiento el sistema de depuración, distribución y emisión de las aguas depuradas de forma adecuada, la exención que permite otorgar licencias, según lo establecido en el punto l anterior, quedará automáticamente sin vigor.*

*3. Para poder hacer efectiva la posibilidad de otorgar estas licencias de edificación en el caso del supuesto indicado en el punto l.d).ii, se establecen las siguientes plazas:*

*a) Se establece un plazo máximo de un año desde la aprobación de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears.*

*Si durante este plazo el ayuntamiento correspondiente no hubiera aprobado inicialmente la modificación del planeamiento general, la exención que permite otorgar licencias, según lo establecido en el punto l anterior, quedará automáticamente sin vigor.*

*b) En las zonas en que se hubiera cumplimentado lo indicado en el apartado 3.a) anterior, se establece un plazo añadido de dos años desde la aprobación inicial de la modificación del planeamiento general.*

*Si durante este plazo el ayuntamiento no hubiera obtenido la aprobación definitiva de la modificación del planeamiento general, la exención que permite otorgar licencias, según lo establecido en el punto l anterior, quedará automáticamente sin vigor.*

*Cuando el proceso de aprobación requiera de informes de otras administraciones, el plazo máximo establecido quedará interrumpido. Con este fin, no computará en este plazo el periodo comprendido entre la fecha de solicitud de los informes a las administraciones correspondientes y la fecha de entrada en el ayuntamiento del último de los citados documentos.*

*4. Aunque la exención quede sin vigor por el transcurso de los plazos establecidos, las licencias ya otorgadas podrán obtener los correspondientes finales de obra, licencias de primera ocupación y cédulas de habitabilidad.*

De este modo, habiendo expirado los plazos expuestos por la misma, el ayuntamiento actualmente no puede otorgar licencias de edificación de nueva planta para uso residencial, lo que genera un agravio a los propietarios de solares en suelo urbano que no pueden ver satisfecho su derecho a edificar en urbanizaciones ya recepcionadas. Por ello, la conveniencia de la redacción de la presente modificación puntual pasa por solventar, de

forma improrrogable e inaplazable, la casuística en que se encuentran las urbanizaciones de Cala Pi, Vallgornera Nou y Es Pas de Vallgornera.

Así mismo, es preciso reiterar la conveniencia ambiental y económica de esta modificación de planeamiento, en tanto que se pretende garantizar la seguridad, estabilidad y conservación del LIC de las Cuevas de Vallgornera a través de un sistema de depuración de aguas residuales homologado y conforme al Plan Hidrológico de las Islas Baleares, a la vez que se genere el mínimo impacto sobre las arcas públicas municipales y los propietarios de los terrenos.

### iii. Acreditación del interés público

De acuerdo al artículo 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana,

*Artículo 4. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.*

*1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.*

En este caso, la acreditación del interés público viene amparada por:

1. La necesidad y voluntad de conservación de la cueva de Es Pas de Vallgornera, situada parcialmente bajo las urbanizaciones de Cala Pi, Vallgornera Nou y Es Pas de Vallgornera, así como del terreno rústico colindante. Actualmente la posibilidad de ejecución de un alcantarillado que garantice la integridad de las cuevas se pone en duda de acuerdo al estudio redactado por el IGME, por lo que se pretende la ejecución de fosas sépticas homologadas que den cumplimiento a los requisitos del actual Plan Hidrológico de las Islas Baleares para la zonificación que le corresponde en cuanto a la vulnerabilidad de acuíferos se refiere.

En el punto 8 de las conclusiones del estudio del IGME, se expone que "*8. De los sistemas tipificados para recogida de aguas fecales homologados en el Plan Hidrológico de les Illes Balears, 2015 (Anexo 4) a los que se pregunta a este IGME, se considera el más efectivo el sistema de oxidación total ya que cumple con las necesidades previstas para una zona altamente vulnerable como la estudiada. No obstante y dada las características del subsuelo, debería considerarse en cada caso, la posibilidad elevarlos sobre la superficie del terreno, a fin de minimizar el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas y de la cueva en caso de fuga o vertido.*"

2. La necesidad de establecer una normalidad y estabilidad en la concesión de licencias municipales de obras en las tres urbanizaciones, las cuales han sufrido distintos períodos de suspensión de otorgamiento de licencias con motivo de la falta de red de saneamiento y que ha puesto en duda en numerosas ocasiones la condición de solar de los terrenos de las tres urbanizaciones.

Por ello y abierta la posibilidad justificada de la exención de implantación de red de saneamiento, tanto por motivos económicos como ambientales, se pretende resolver de forma definitiva la problemática medioambiental de las cuevas de Es Pas de Vallgornera y la urbanística que vienen sufriendo las tres urbanizaciones, ya recepcionadas, objeto de la presente modificación puntual.

#### iv. Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas

Se modifican los siguientes artículos del Plan General de Ordenación Urbana de Lluçmajor, que pasan a tener la siguiente redacción:

Artículo	Redacción actual	Redacción propuesta
333	<p>1.- Las aguas residuales se conducirán al alcantarillado público por medio de albañales, debiéndose instalar en el extremo de los mismos un sifón hidráulico inodoro.</p> <p>2.- En donde no exista alcantarillado público, las aguas residuales se conducirán, previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas construidas con material impermeable, a pozos absorbentes.</p>	<p>1.- Las aguas residuales se conducirán a la red de alcantarillado existente.</p> <p>2.- En donde no exista alcantarillado público, las aguas residuales serán conducidas, depuradas y/o vertidas de conformidad con lo dispuesto en cada momento por el Plan Hidrológico y resto de normativa sectorial de aplicación.</p>
334	Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes será necesaria una previa depuración que deberá ser objeto del oportuno proyecto facultativo.	(Se anula el presente artículo)
335	La instalación de depuración se adaptará como mínimo a las Normas Sobre FOSAS SEPTICAS dictadas por la Junta Central de Puertos, aprobadas en septiembre de 1.966.	La instalación de depuración se adaptará como mínimo a las condiciones establecidas en el Plan Hidrológico de las Illes Balears y demás normativa sectorial de aplicación.
337	Podrán proyectarse sistemas de depuración diferentes de los establecidos en estas Normas, siempre que se justifiquen debidamente.	(Se anula el presente artículo)
84	<p>[...]</p> <p>Parcela mínima: A efectos de parcelación y edificación: 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>[...]</p> <p>Condiciones de uso: * Usos permitidos: 1º. Vivienda en su tipo unifamiliar o vivienda pareada. Se exceptúa la zona 7 de la Urbanización Las Palmeras donde se permitirá un máximo de tres viviendas agrupadas.</p>	<p>[...]</p> <p>Parcela mínima: A efectos de parcelación y edificación: 600 m<sup>2</sup>.</p> <p>Se exceptúa Es Pas de Vallgornera, cuya parcela mínima será de 800m<sup>2</sup> de acuerdo a la modificación introducida por el PTIM.</p> <p>[...]</p> <p>Condiciones de uso: * Usos permitidos:</p>

	<p>2º. Instalaciones deportivas privadas.</p> <p>3º. Garajes privados anexos a la vivienda.</p>	<p>1º. Vivienda en su tipo unifamiliar o vivienda pareada. Se exceptúa la zona 7 de la Urbanización Las Palmeras donde se permitirá un máximo de tres viviendas agrupadas, así como la zona 7 de las urbanizaciones de Cala Pi, Vallgornera Nou y Es Pas, donde se permitirá un máximo de una vivienda por parcela. (*)</p> <p>2º. Instalaciones deportivas privadas.</p> <p>3º. Garajes privados anexos a la vivienda.</p>
--	---	---

(\*) Redacción de acuerdo a los condicionantes que han venido introduciendo las distintas moratorias para la ejecución de licencias en ámbitos sin alcantarillado *“que no sean edificios plurifamiliares”*.

**v. Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable.**

De acuerdo a los mapas de hidrología expuestos en el visor IDEIB, las tres urbanizaciones se encuentran en área de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderada, calculada mediante el método DRASTIC.

La vigente redacción del Plan Hidrológico de las Islas Baleares establece en la tabla 2 de su anexo 4 las siguientes condiciones para las zonas de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderada, donde no se encuentra ningún pozo de abastecimiento entre 250m y 1000m de radio (Zonas II y III, artículo 87 PHIB) y donde no se trata de una zona vulnerable a la contaminación por nitratos.

**TABLA 2. POSIBLES COMBINACIONES PARA DISEÑO DEL SISTEMA DE DEPURACIÓN QUE NO PREVEAN LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS DE DEPURACIÓN NATURALES**

SUPERFICIE PARCELA	RIESGO DE CONTAMINACIÓN	RENDIMIENTO EQUIPO DE DEPURACIÓN				ESQUEMA DE TRATAMIENTO	SUPERFICIE SISTEMA DE VERTIDO				
		DBO (%)	DQO (%)	SS (%)	Nitratos (mg/l)						
Parcela inferior a 5000 m <sup>2</sup>	Dentro de Zona I de pozos de abastecimiento urbano.	85	75	85	<50	(OX) + (CL) + (V)	La que minimice las infiltraciones en el acuífero.				
	En zonas de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos alta; dentro de Zonas II i III de pozos de abastecimiento urbano; y/o dentro de zona vulnerable a la contaminación por nitratos.	85	75	85	<50	(OX) + (V)	La que minimice las infiltraciones en el acuífero.				
	En zonas de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos moderada o baja; fuera de perímetros de protección de pozos de abastecimiento urbano y fuera de zona vulnerable a la contaminación por nitratos.	85	75	85	>50	(OX) + (V)	La que minimice las infiltraciones en el acuífero. En cualquier caso >25 m <sup>2</sup> /h-eq				
		85	75	85	<50	(OX) + (V)	La que minimice las infiltraciones en el acuífero.				
					(OX) + (Z)	A determinar in situ (necesita de informe favorable de la administración hidráulica)					
Parcela superior a 5000 m <sup>2</sup>	Dentro de Zona I de pozos de abastecimiento urbano.	85	75	85	<50	(OX) + (CL) + (V)	La que minimice las infiltraciones en el acuífero.				
	En zonas de vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos alta; dentro de Zonas II i III de pozos de abastecimiento urbano; y/o dentro de zona vulnerable a la contaminación por nitratos.	85	75	85	<50	(OX) + (V)	La que minimice las infiltraciones en el acuífero.				
						(OX) + (Z)	A determinar in situ (necesita de informe favorable de la administración hidráulica)				
	Riesgo de vulnerabilidad moderado o bajo, fuera de perímetros de restricciones de pozos de abastecimiento urbano y fuera de zona vulnerable a nitratos.					70	60	70	>50	(F-P) + (V)	La que minimice las infiltraciones en el acuífero. En cualquier caso >100 m <sup>2</sup> /h-eq
						85	75	85	>50	(OX) + (V)	La que minimice las infiltraciones en el acuífero. En cualquier caso >25 m <sup>2</sup> /h-eq
						85	75	85	<50	(OX) + (V)	La que minimice las infiltraciones en el acuífero.
(OX) + (Z)	A determinar in situ (necesita de informe favorable de la administración hidráulica)										

(F-P) Fosa séptica con filtro percolador

(OX) Fosa séptica con oxidación total

(Z) Zanja de infiltración

(V) Infiltración por zona verde

(CL) Cloración

Las instalaciones con equipos de depuración sin pretratamiento integrado deberán prever un sistema de pretratamiento externo

#### **d. Relación y justificación de las modificaciones de los planos**

La presente modificación puntual no afecta a los planos del PGOU en vigor.

## **II. PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

El siguiente mapa de suelo vacante de 2015 muestra los solares libres de edificaciones en las urbanizaciones incluidas en el ámbito de actuación. Todas las construcciones existentes serán objeto, una vez realizada la aprobación definitiva de la presente modificación puntual, de requerimientos para la comprobación de la efectiva instalación de las fosas sépticas homologadas de acuerdo a las especificaciones del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, estimándose que serán, en gran parte, todas aquellas construcciones ejecutadas con anterioridad al año 2007.

Dicho requerimientos instarán a las personas propietarias a demostrar la adecuación de las mismas. En caso de no ser así, se instará a las personas propietarias a cambiar las fosas sépticas antiguas por las establecidas en el PHIB, dando un plazo de ejecución máximo de 2 años. En caso de no proceder al requerimiento, se actuará de acuerdo a las especificaciones recogidas en la ley del suelo en vigor en cuanto a las órdenes de ejecución se refiere.

Así mismo, el Ayuntamiento velará, a través de un servicio de inspección y vigilancia, por el riguroso cumplimiento de la eliminación de cualquier fosa séptica no homologada y por el correcto uso y mantenimiento de todas las ejecutadas conforme a PHIB.

Se acompaña al presente documento un extracto de los expedientes en tramitación o finalizados desde el año 2007, en el cual se empezó a requerir a todos los promotores de obras la implantación o sustitución de las fosas sépticas con los condicionantes normativos que en cada momento eran de aplicación, y actualizado a mayo de 2017.



Mapa de suelo vacante 2015. Fuente: IDEIB. Fuente del SITIBSA.

### **III. NORMAS URBANÍSTICAS**

La modificación de los artículos del PGOU queda expuesta en el apartado l.c.iv de la presente memoria.

### **IV. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

De acuerdo al artículo 36.d de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, debe incorporarse el informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas, y el orden de prioridades o previsiones temporales de estas actuaciones, con el contenido especificado en el artículo 39 de la misma Ley.

Dado que no se trata de ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 29.a y b, el contenido del informe de sostenibilidad económica debe contener la estimación del coste económico de las actuaciones previstas, la determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan, las previsiones de financiación pública, y el análisis de la viabilidad económica de las actuaciones derivadas de la ejecución del plan, tanto si son a cargo de fondos públicos como privados.

Por tanto, se muestran los siguientes datos obtenidos de los archivos municipales y en colaboración con el ingeniero técnico municipal, donde se exponen los distintos presupuestos elaborados y/o recibidos por el Ayuntamiento años atrás para la ejecución del alcantarillado en las urbanizaciones de Cala Pi, Vallgornera Nou y Es Pas de Vallgornera, los costes reales alcanzados en obras municipales y los costes de instalación de fosas sépticas conformes al PHIB, a modo de justificación económica por coste manifiestamente elevado (disposición adicional octava de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo).

El Ayuntamiento dispone de un proyecto de red de saneamiento completo de las tres urbanizaciones mediante el sistema de alcantarillado convencional. Dicho proyecto, redactado el año 2002, presenta un presupuesto de ejecución por contrata de 2.204.117,43€ (2.666.982,09 € IVA incluido), para un total de 18.332ml de red de alcantarillado, sin perjuicio de los costes de conexión a la EDAR disponible o la necesidad de ejecución de una nueva. Este proyecto, no obstante, no llegó a ejecutarse debido a la declaración LIC de la cueva de Es Pas de Vallgornera, de forma que el alcantarillado convencional ya no garantizaba los requisitos de protección que requería la declaración LIC.

Por otro lado y a los efectos de compararlo con los últimos datos reales de ejecución, de acuerdo al último proyecto de alcantarillado convencional ejecutado en la urbanización de s'Estanyol (Llucmajor), actualizado con el respectivo IPC e incluyendo el coste de ejecución de una estación depuradora de aguas residuales (EDAR),

ascendería a un total aproximado de 9.332.123,66€ (11.291.869,63€ IVA incluido). Estos presupuestos se encuentran realizados en condiciones mínimas, esto es: sin tener en cuenta las posibles roturas de otras redes existentes ni las expropiaciones o servidumbres necesarias, renovación del asfalto sólo en el tramo de cequia ejecutado, costes de mantenimiento asociados a un bajo uso en urbanizaciones de segunda residencia con escasos vertidos la mayor parte del año, etc.

No obstante todo ello, la ejecución de un alcantarillado convencional no garantiza suficientemente el grado de estanqueidad necesario para la conservación de las cuevas de Es Pas de Vallgornera. Otro sistema que garantizaría de mayor modo tal grado de estanqueidad, sin perjuicio del riesgo de colapso existente (ver recomendación nº 1 del estudio realizado por el IGME), es el sistema de alcantarillado por vacío. Sobre este sistema se dispone de un presupuesto para las tres urbanizaciones (dado que no se plantea la ejecución parcial al estar todavía en exploración el LIC) de 16.023.285,80€, sobre lo que habría que sumar los gastos, en su caso, de la EDAR, expropiaciones y líneas eléctricas necesarias, ascendiendo a un total de 21.334.340,87€ IVA incluido.

Este presupuesto debería repartirse entre el número de solares totales, que para las tres urbanizaciones es un total de 1157 parcelas aproximadamente (a falta de actualizar los datos con las últimas parcelaciones urbanísticas). Por tanto, la repercusión por solar asciende a un total de 18.439,36€ IVA incluido.

Igualmente dicho coste no contempla otros posibles gastos como la rotura que pudiera producirse en otras redes existentes, tal como el abastecimiento de agua.

Por último y a efectos comparativos, la instalación de una fosa séptica de oxidación total, tal y como recomienda el informe del IGME en su conclusión número 8 y que daría cumplimiento a las especificaciones del PHIB en su redacción actual para la zona en cuestión, tendría un coste total estimado de 3946,79€/solar, en caso de tratarse de una vivienda de hasta 10 habitantes. Dicho presupuesto se obtienen en base a la base de datos de precios y a los presupuestos contenidos en los expedientes de obra de los archivos municipales. Por último, el mantenimiento de dichas fosas sépticas supone un coste aproximado total de 250€/anuales, en concepto de un vaciado anual de las  $\frac{3}{4}$  partes de los fangos.

Lo expuesto anteriormente se muestra de forma resumida en la siguiente tabla:

	<b>Alcantarillado</b>	<b>Fosas sépticas</b>
<b>Coste estimado implantación red de alcantarillado por vacío (no contempla posibles roturas en redes existentes)</b>	21.334.340,87€, IVA incluido	-
<b>Coste estimado mantenimiento red de alcantarillado, a repercutir en el presupuesto municipal anual</b>	Desconocido***	-
<b>Coste estimado instalación de fosa séptica homologada (según especificaciones PHIB), a repercutir a los propietarios</b>	-	3946,79€/solar, IVA incluido.*
<b>Coste estimado de mantenimiento de fosa séptica homologada de acuerdo a PHIB (evacuación anual de los fangos), a repercutir a los propietarios</b>	-	250€/anuales*
<b>COSTE TOTAL INICIAL AYUNTAMIENTO</b>	Mínimo 10% = 2.133.434,08€	0€
<b>TOTAL INICIAL PARTICULARES</b>	Máximo 90% = 19.200.906,78€ (16.595,42€/solar, independientemente de si se encuentra construido o no)	3.946,79€/solar edificado, no debiéndose sustituir en aquellos solares ejecutados ya de acuerdo a PHIB
<b>TOTAL COSTE ANUAL AYUNTAMIENTO</b>	115.579,74€**	Costes asociados a la función inspectora
<b>TOTAL COSTE ANUAL PROPIETARIOS</b>	Cuota/tasa de alcantarillado	250€
<p>*Caso de fosa séptica para vivienda de hasta 10 habitantes.</p> <p>** <math>5000 &lt; h_e &lt; 15000</math> <math>C = (77413 + 5,87 \cdot h_e) / h_e</math> , obtenido de la publicación "ANÁLISIS DE LOS COSTES DE EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ESTACIONES DEPURADORAS DE AGUAS RESIDUALES DE PEQUEÑAS AGLOMERACIONES URBANAS." Publicado por el Centro de Innovación Tecnológica en Edificación e Ingeniería Civil. (CITEEC), Universidade da Coruña (UdC). Campus de Elviña s/n, A Coruña 1507, ESPAÑA.</p> <p>*** No se dispone de datos sobre el mantenimiento de alcantarillados por el sistema de vacío.</p>		

Por tanto, a modo de resumen, se establecen los siguientes parámetros:

1. La estimación del coste económico de las actuaciones previstas: en caso de la ejecución de fosas sépticas homologadas según las especificaciones del PHIB para una vivienda de hasta 10 habitantes es de 3946.79€/vivienda + 250€/anuales de mantenimiento.
2. La determinación del carácter público o privado de las inversiones necesarias para la ejecución del plan: la ejecución de las fosas sépticas deberá correr a cargo de las personas propietarias. No obstante, existirá un coste público asociado a la necesidad de la función inspectora sobre el efectivo cumplimiento de la ejecución y mantenimiento de las fosas sépticas adecuadas a PHIB.
3. Las previsiones de financiación pública: no está previsto, a nivel municipal, ningún tipo de financiación pública para la ejecución de las fosas sépticas, sin perjuicio de posibles ayudas o subvenciones que pudieran surgir.

## V. DOCUMENTACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Se adjunta a la presente memoria el documento ambiental redactado por el gabinete GAAT, así como el informe recibido por el Instituto Geominero Español (IGME).

Tal y como se establece en el punto 1.2 del documento ambiental estratégico, se trata de una evaluación ambiental simplificada, por los motivos expuestos en el mismo. Igualmente se anexa el estudio de repercusiones ambiental, en atención a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

Cabe destacar que la presente modificación puntual se acoge a los dos supuestos de exoneración de red de alcantarillado que prevé la disposición adicional octava de la LOUS (económico y ambiental), siendo uno de los objetivos principales de ésta la de garantizar la seguridad, estabilidad y conservación del LIC de las cuevas de Es Pas de Vallgornera.

Por tanto, y haciendo hincapié en la recomendación número 4 del informe del IGME, este Ayuntamiento considera también de necesidad imperante la creación de una comisión mixta entre el Ayuntamiento de Llucmajor y todas las Administraciones cuyas competencias se vean afectadas, así como con otros organismos expertos en la materia, con el objetivo de trabajar conjuntamente en la evaluación de todas y cada una de las posibilidades que garanticen la conservación de la Cueva de Es Pas de Vallgornera, sin perjuicio de la necesidad de sostenibilidad económica de las actuaciones y de los derechos de los propietarios en suelo urbano.

## VI. CATÁLOGO DE ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS

De acuerdo al visor de patrimonio del Consell de Mallorca, dentro del ámbito de actuación se encuentran los siguientes elementos catalogados:



Imagen del visor de Patrimonio Histórico de la web del Consell de Mallorca (02/08/2017)

BIC: Torre de Cala Pi (arquitectura defensiva).

BIC: Pedrera antiga de Cala Pi / Punta de sa Dent (yacimiento arqueológico)

BIC: Es Torrent Fondo (yacimiento arqueológico)

En la presente modificación puntual MP nº 02/2017 no se incluye ni se modifica ningún elemento catalogado municipal o supramunicipalmente en el ámbito de actuación de la presente modificación puntual.

En cuanto a los espacios protegidos, se encuentra el LIC de la Cova d'Es Pas de Vallgornera, rigiéndose por su normativa específica y el plan de gestión de cuevas aprobado.

## ANEJOS

### AI. LISTADO DE EXPEDIENTES DE LICENCIAS EN TRÁMITE O FINALIZADOS CON POSTERIORIDAD AL AÑO 2007

## A2. INFORME DEL INSTITUTO GEOMINERO ESPAÑOL (IGME)

### A3. DOCUMENTACIÓN MEDIOAMBIENTAL

## A4. RESUMEN EJECUTIVO