



Marc Rigo Manresa, secretari general de l'Ajuntament de Lluçmajor (Illes Balears),

CERTIFIC:

Que el Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària celebrada el 27 de desembre de 2017, per unanimitat va adoptar el següent acord:

"Tot seguit es veu l'expedient per a la modificació puntual del PGO núm. 02/2017 relativa a l'exoneració d'implantació de xarxa de clavegueram a les urbanitzacions de Cala Pi, Vallgornera Nou i Es Pas de Vallgornera i la proposta.

El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada el 28 de setembre de 2016 va adoptar el seu compromís de dotar de xarxa de clavegueram la zona del sòl urbà denominada Cala Pi, Vallgornera i Es Pas de Vallgornera, actualment mancada d'aquesta dotació urbanística; també es va comprometre a aprovar el corresponent projecte de dotació de serveis per a l'execució de les obres de dotació de la xarxa de clavegueram.

Una vegada iniciats els treballs per dur a terme l'esmentat projecte, el primer que s'ha de resoldre es el punt d'abocament de les xarxes que s'han de projectar i executar.

Posats en contacte amb aquest organisme, en primer lloc per negociar el possible finançament i manteniment de la depuradora i, per altra banda, per obtenir el vistiplau respecte a la idoneïtat del terreny adquirit per a aquesta finalitat, es demana a l'Ajuntament, per tal de determinar la idoneïtat dels mateixos, que presenti un estudi hidrogeològic de la permeabilitat dels terrenys.

Aquest estudi s'encarrega a l'IGME, juntament amb altres qüestions d'interès per a la redacció del projecte, relatives a la vulnerabilitat dels terrenys, no només per la implantació d'una estació depuradora d'aigües residuals, sinó amb caràcter més general.

Rebut l'informe denominat "Estudio geoambiental y análisis de parámetros hidráulicos en el acuífero ubicado en la zona prevista para la construcción de la depuradora, las urbanizaciones de Cala Pi, Vallgornera, Es Pas y zonas adyacentes, para la viabilidad de construcción de alcantarillados específicos y sistemas individuales de aguas fecales en Lluçmajor, Mallorca", en ell es conclou, entre d'altres qüestions:

"1. Hidrogeológicamente, el área de las urbanizaciones es de vulnerabilidad muy alta y alta respecto a la contaminación de las aguas subterráneas y el posible impacto que puede tener en la cueva, lo que implica la necesidad de implementar un sistema eficaz para el tratamiento o recogida de las aguas pluviales y fecales.

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.



3. El ensayo de bombeo ha puesto de manifiesto la alta transmisividad del acuífero en la zona donde está previsto la construcción del alcantarillado. Por ello, en caso de construir la depuradora y que esta vierta las aguas tratadas sobre el terreno, podría modificar rápidamente la geoquímica de las aguas subterráneas, alterando en último término el agua de la cueva y el sistema ambiental asociado.

4. Los torrentes que atraviesan el sub-bloque acuífero Cala Pi-Vallgornera son todos perdedores, por lo que el vertido de aguas residuales depuradas en estos cauces supone un elevado riesgo de que el agua se infiltre a la cavidad. Aunque la depuración del agua sea muy elevada, no garantiza que no se modifiquen los parámetros hidrogeoquímicos del agua del acuífero y, también, del agua de la cueva, dando lugar a cambios ambientales e, incluso, un impacto en organismos troglóbios que viven en su interior.

5. 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. En relación a la segunda, la distancia entre ambos puntos y las características geológicas y topográficas del trayecto, supondrían un impacto ambiental muy notable en una zona altamente sensible como es la Marina de Lluçmajor.

6. 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."**

A la vista d'aquestes conclusions i de les recomanacions fetes, es fa impossible que l'Ajuntament redacti un projecte de clavegueram complint amb totes les garanties de seguretat de la cova, la qual cosa implicaria uns altres estudis més detallats, sense saber les possibilitats d'èxit que finalment es pogués fer la xarxa de clavegueram, atesos els obstacles existents tant pel que fa al punt d'abocament de les aigües residuals com pel risc de col·lapse de les cavitats.

Tot això sense tenir en compte les particularitats de caire tècnic que hauria de complir aquest clavegueram, la qual cosa fa que els costos siguin molt més elevats que qualsevol altre de tipus convencional.

Ens hi trobem per tant amb tres grans impediments:

- En primer lloc, la inexistència de punt d'abocament per a les aigües residuals, la qual cosa fa que sigui pràcticament inviable el projecte.
- L'alt risc de col·lapse de les cavitats amb motiu de l'execució de les obres. Això s'hi hauria d'afegir que l'execució de les obres de clavegueram duria com a conseqüència l'execució d'altres obres de canalització, degut als desperfectes que es produiríem per la mateixa execució de les obres.
- L'elevat cost de les obres del clavegueram, de l'estació depuradora, i les necessàries segons el punt anterior, així com el manteniment d'aquestes infraestructures.

Això fa necessari, per tal de solucionar tota la problemàtica existent a la zona, acollir-se a la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 2/2014 LOUS, i modificar el Pla General.



Per aquest motiu s'encarrega a l'arquitecta municipal la redacció d'un projecte de modificació puntual del pla general, d'exoneració d'implantació de xarxa de clavegueram a les urbanitzacions de Cala Pi, Vallgornera Nou i Es Pas de Vallgornera.

La conveniència i l'oportunitat de la modificació en relació als interessos públics i privats concurrents, exigida per l'article 58 de la LOUS, i per l'article 171 del seu Reglament, es defineix a la memòria informativa i justificativa de la modificació.

A l'apartat c) iii) de la memòria queda acreditat l'interès públic de la modificació proposada, principalment pel que fa a la conservació de la cova.

Vist l'informe jurídic lliurat el 15 de desembre 2017, que tot seguit es transcriu:

"Vist el projecte de modificació puntual del Pla general d'ordenació Urbana de Lluçmajor, redactat per l'arquitecta municipal "MODIFICACIÓ PUNTUAL Nº 02/2017 RELATIVA A LA EXONERACIÓ D'IMPLANTACIÓ DE XARXA DE CLAVEGUERAM A LES URBANITZACIONS DE CALA PI, VALLGORNERA NOU I ES PAS DE VALLGORNERA ", se emet el següent informe:

Vist el projecte de modificació puntual de Pla General que es planteja, redactat per l'Arquitecta municipal.

Vist el document ambiental estratègic- avaluació ambiental estratègica simplificada, elaborat per l'empresa Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial (GaaT).

L'objecte de la modificació es exonerar de la obligatorietat de xarxa de clavegueram a les urbanitzacions de Cala Pi, (inclòs el sector IV-D), Vallgornera Nou i Es Pas de Vallgornera, acollint-se a la Disposició addicional vuitena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sol.

S'encarrega projecte per donar solució a les distintes problemàtiques existents a aquesta zona degut a les especials circumstàncies que concorren a la mateixa.

FONAMENTS DE DRET

- Llei del sòl Balear 2/2014 LOUS.
- Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca.
- Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes balears.

Disposició addicional vuitena

Exempció de la implantació de la xarxa de sanejament

Sens perjudici de l'establert a aquesta llei per als assentaments en el medi rural, excepcionalment el planejament urbanístic general podrà preveure àmbits de sòl urbà a on no resulti exigible l'existència de xarxa de sanejament, sempre que es compleixin alguns dels requisits següents:

- a. Que l'execució de la xarxa de sanejament suposi, per les característiques geomorfològiques de la zona o per la baixa intensitat del nucli, un cost manifestament elevat.
- b. Que la seva implantació no suposi cap avantatge per al medi ambient.



En aquests casos, el planejament haurà de preveure la instal·lació de sistemes de depuració d'aigües residuals com depuradores d'aigua o fosses sèptiques estanques i homologades.

Article 58 LOUS:

"1. La modificació de qualsevol dels elements d'un instrument de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

No obstant això, l'ajuntament podrà modificar l'ús detallat d'un equipament definit pel planejament per a terrenys de titularitat pública a un altre diferent, dins d'aquest ús global, mitjançant un acord plenari que només s'ha de sotmetre al tràmit establert en l'apartat 2 de l'article 74 d'aquesta llei. L'acord d'aprovació definitiva i el contingut de la modificació de l'ús dels terrenys esmentats haurà de comunicar-se igualment a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.

En el cas del pla general municipal s'entén per modificació la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.

2. Si la modificació d'un instrument de planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats en l'article 43 d'aquesta llei, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m² per habitant o plaça en cas d'ús residencial o d'allotjament turístic, i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. A més, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que es deriven de la modificació.

3. Les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de raonar i justificar l'oportunitat i la conveniència de la iniciativa amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

4. Les propostes de modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a la seva finalitat, contingut i abast específics, d'entre les pròpies de l'instrument de planejament modificat i, en qualsevol cas, han de:

- a. Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- b. Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
- c. Incorporar l'informe corresponent per al procediment d'avaluació ambiental de l'instrument. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que la finalitat específica ho requereixi.



5. Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, hauran d'incorporar a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria."

A la vista dels articles transcrits i d'altres d'aplicació, s'informa el següent:

La proposta de modificació puntual del Pla general de Lluçmajor es fa de conformitat amb el que determina la **Disposició adicional vuitena** de la Llei 2/2014, de 25 de març LOUS .

D'acord amb el que determinen els articles 58.3 de la LOUS i l'article 171.3 del seu Reglament, és necessari que l'òrgan competent per tramitar la modificació prengui acord en relació a la conveniència i oportunitat de la iniciativa en relació als interessos públics i privats concurrents i, en cas de una valoració negativa, procedirà la seva denegació.

Examinat el projecte s'ajusta a les disposicions contingudes a l'article 36 i següents i 58 de la Llei 2/2014, i articles 169 i ss del reglament de la LOUS, i justifica el compliment de la normativa estatal i autonòmica que li es d'aplicació i justifica la modificació, amb la qual cosa es dona compliment als principis de motivació de les modificacions de planejament en el sentit que han de servir a l'interès públic (art. 17 Reglament de la LOUS).

Pel que fa a la seva tramitació, les modificacions s'han de subjectar a les mateixes disposicions que en regeixen per a la seva formació i aprovació, articles 53 i 54 de la LOUS i articles 153 i ss del reglament, relatius a la tramitació del Planejament General. De conformitat amb aquestes disposicions , el procediment a seguir per a la seva aprovació es el següent:

- Aprovació inicial, obrint-se un termini d'informació pública, per termini de 45 dies, mitjançant anunci en el BOIB i en un dels diaris de major difusió, així com a la seu electrònica en la qual constarà la documentació completa. Durant aquest termini s'ha de sol·licitar als organismes o entitats les competències dels quals es puguin veure afectades, entre d'ells l'informe previ del Consell Insular de Mallorca, previst a l'article 156 del reglament de la LOUS.
- A la vista del resultat de la informació pública, dels informes emesos i de la tramitació ambiental, s'introduiran les modificacions que siguin procedents i se sotmetran a nova informació pública si aquestes eren substancials. Si no ho eren, o un cop resolt el nou tràmit d'informació pública, es demanarà l'emissió dels informes previs preceptius, si n'és el cas, i, un cop introduïdes les modificacions que d'això resultessin, s'aprovaran provisionalment o definitivament, segons procedeixi.

Vist el punt V del projecte:

"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."



Vista també la motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada, feta pel gabinet GaaT.

L'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general és competència del Ple de l'ajuntament, d'acord amb el que disposa l'article 22.2.c) de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

En consideració a tot el que s'ha exposat, s'informa favorablement l'aprovació inicial de la modificació dalt esmentada."

L'assumpte es va veure a la Comissió Informativa d'Urbanisme de dia 20 de desembre i una vegada vist el dictamen es debat l'assumpte en qüestió /...

Una vegada acabades les intervencions i atès a tot l'exposat, se sotmet el fons de l'assumpte a votació i per unanimitat s'adopta el següent acord:

PRIMER: De conformitat amb el que estableix l'article 58.3 de la LOUS i 171.3 del seu reglament, valorar positivament la justificació de la conveniència i oportunitat en tramitar la modificació puntual del Pla general de ordenació urbana de Llucmajor nº 02/2017, relativa a l'exoneració d'implantació de xarxa de clavegueram a les urbanitzacions de Cala Pi, Vallgornera Nou i Es Pas de Vallgornera.

SEGON: Aprovar inicialment la modificació puntual del pla general de ordenació urbana de Llucmajor nº 02/2017, relativa a l'exoneració d'implantació de xarxa de clavegueram a les urbanitzacions de Cala Pi, Vallgornera Nou i Es Pas de Vallgornera, de conformitat amb el projecte redactat per l'Arquitectura Municipal,

TERCER: Aprovar també, el document ambiental estratègic - avaluació ambiental estratègica simplificada, redactat per l'empresa Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial (GaaT), per a tramitar davant de la comissió de Medi Ambient de les Illes balears la subjecció a avaluació ambiental estratègica simplificada.

QUART: Sotmetre a informació pública l'acord de aprovació inicial durant un termini de QUARANTA-CINC (45) DIES , mitjançant publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, en un dels diaris de major difusió de l'illa, i a la seu electrònica de l'ajuntament www.llucmajor.org on es publicarà la documentació completa de la referida modificació. També es podrà examinar l'expedient a l'àrea d'urbanisme d'aquest Ajuntament, Carrer fira, 14, i formular els suggeriments i al·legacions que es considerin oportunes.

CINQUÈ: Suspendre dins l'àmbit de la modificació, durant el termini de dos anys o fins l'aprovació provisional, l'atorgament de tota classe d'autoritzacions i llicències urbanístiques i la possibilitat de presentar comunicacions prèvies, així com l'aprovació provisional, de la tramitació i l'aprovació de plans de desenvolupament, d'instruments de gestió, de conformitat amb l'establert a l'article 50 de la LOUS i articles 138, 139 i 141 del seu Reglament. Tot això sense perjudici que puguin atorgar-se les llicències o presentar les comunicacions prèvies que es basin en el règim urbanístic vigent, i siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en els termes establerts en l'apartat 2 de l'article 141 del reglament de la LOUS.

SISÈ: Sol·licitar els informes corresponents als organismes o entitats, les competències de les quals es puguin veure afectades per la present modificació puntual, y en particular, l'informe previ del Consell Insular de Mallorca, de conformitat amb l'establert a l'article 54.5 de la Llei 2/2014 LOUS , de 25 de març, de ordenació i ús del sol."



I, perquè així consti, amb la condició de l'article 206 del ROF, expedesc aquest certificat, amb el vistiplau del batle.

Lluçmajor, 28 de desembre de 2017



Vist i plau
El batle

Bernadí Vives Cardona