



G CONSELLERIA
O MEDI AMBIENT
I I TERRITORI
B COMISSIÓ
/ MEDI AMBIENT
ILLES BALEARS

Exp: CMAIB 79E/2021

Document: informe tècnic

Data entrada: 07/06/2021

Emissor: CMAIB/GSG

O. substantiu: Ajuntament Es Castell

Promotor: GARDEBA S.A.

Informe Document d'Abast sobre l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) de l'Avançament del Pla Parcial PA I «Nou Repòs del Rei», al TM Es Castell, Menorca.

TRAMITACIÓ

Des de l'ajuntament d'Es Castell es tramet un ofici a la CMAIB (entrada 14/04/2021) amb el qual es vol iniciar el procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica Ordinària, tal com preveu l'article 18 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, amb la finalitat de que l'òrgan ambiental determini l'abast de l'Estudi Ambiental Estratègic del Pla Parcial PA I « Nou Repòs del Rei».

Amb l'ofici s'adjunta la documentació següent:

- Document de l'administradora de la mercantil Gardeba, S.A. que autoritza als arquitectes, que han elaborat el Document d'Avanç, per representar el promotor en els tràmits relacionats amb el Pla Parcial del Sector Residencial de «Repòs del Rei».
- Document d'Avançament del Pla Parcial sector PA I «Nuevo repòs del Rei» (Septiembre-Octubre 2020) redactat per Arquitectura, Urbanisme i Territori, SLPU i dbC arquitectura & Servicios SCP, Borja Carreras – Moysi, Lorenzo Seguí i Dora Castellà.
- Document Inicial Estratègic (DIE) de l'Avaluació Ambiental Estratègica Ordinària (Novembre 2020) redactat pel Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial (GAAT) per Aleix Calsamiglia i Aina Soler Crespi.
- Informe tècnic i jurídic municipal. Expedient E0455-1-2020 amb signatura electrònica 08/04/2021

Mitjançant l'ofici de sortida amb Núm Reg. 64265 en data 27/04/2021 l'òrgan ambiental realitza un requeriment d'esmena de documentació en relació al Pla

C/ del Gremi de Corredors, 10
(Polígon de Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib.caib.es

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



Parcial PA I «Nou repòs del Rei». Amb registre en data 04/06/2021 te entrada la documentació requerida (sol·licitud d'inici del procediment i taxa).

Mitjançant oficis (sortides 14 de juny i 5 d'agost de 2021) l'òrgan ambiental va realitzar les consultes a les administracions afectades i a les persones interessades, segons el que preveu l'article 19 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, donant-los un termini màxim de 30 dies hàbils des de la seva recepció perquè es pronunciïn tal com es contempla a la Llei.

Antecedents del sector «Es Repòs del Rei»

L'any 1992 el PGOU de Es Castell qualificava una superfície de 163.561 m² com a Sòl Urbanitzable Programat. L'any 1996 es va realitzar un Pla Parcial aprovat definitivament que assignava un aprofitament lucratiu vinculat a l'ús residencial de **0,50 m²/m²**, amb la possibilitat de construir 557 habitatges com a màxim.

Arran d'una MP (núm.8) del PGOU, l'aprofitament lucratiu del sector vinculat a ús residencial i turístic (hotel) va quedar reduït a **0,30 m²/m²** amb 220 habitatges possibles com a màxim. La Comissió Permanent de la CMAIB acordà per unanimitat l'exoneració de la realització d'un EIA per aquesta modificació ja que consistia en la concentració de l'edificació d'ús residencial, la reducció del sòl residencial i de la infraestructura viària en un 50%, el fet de garantir la preservació d'una àrea verge d'edificació d'Es Castell i Maó que correspon al sistema d'espais lliures i cessió a l'Administració local de terrenys, i perquè la MP plantejava la reducció del creixement de població d'Es Castell i les previsions eren inferiors a les previstes pel Pla.

La *Llei 6/1999 de Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i Mesures Tributaries*, desclassifica i reclassifica una part del sector catalogant com a sòl rústic protegit de tipus APT un total de 98.661 m² i deixant com a urbanitzable una superfície de 64.900 m². L'any 2003 s'aprova el PTI de Menorca que limita l'ús turístic a les modalitats de hotel de ciutat i turisme d'interior (art.46). Quasi un mes després, es signa un conveni del 19/05/2003 per part del consistori amb els propietaris dels terrenys.

El 2002 s'inicia la MP per adaptar el PGOU a les DOT (PGOU-DOT), la Comissió Permanent de la CMAIB informa desfavorablement el febrer de 2005 atès que hi havia una sèrie de mancances. El procediment continua i el maig de 2007 l'informe tècnic del comitè AIA proposa la realització d'una Avaluació Ambiental

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



Estratègica ja que considera que des del punt de vista ambiental no es poden establir mesures correctores sense prèviament analitzar-se i avaluar-se tots els canvis efectuats i per considerar que s'han d'exposar al públic els possibles impactes ambientals detectats. Entre les consideracions tècniques s'inclou que no hi ha justificació de disponibilitat de recursos hídrics en quantitat i qualitat suficient per a proveir la població. A més, no es realitza el càlcul de consum i sistema de depuració, i també l'EIA no tracta l'increment d'edificabilitat i número d'habitatges en el sector Repòs del Rei, entre altres mancances que són detectades l'any 2005 i no s'han solucionat.

L'informe jurídic de maig de 2007 indica que concorren els requisits perquè el comitè declari la inviabilitat, sense perjudici de l'adopció de mesures correctores, de sotmetre l'expedient a Avaluació Ambiental Estratègica i així ho acorda la Comissió Permanent l'11 de maig de 2007 amb cinc condicions. Entre elles que el creixement del sector Repòs del Rei sigui a compte del creixement total previst al PTI i que en el moment de la tramitació del pla parcial l'Ajuntament garanteixi la qualitat de l'aigua potable, entre altres.

L'aprovació definitiva, la qual té lloc l'any 2007, recull paràmetres urbanístics del sector a l'article 100. Aquests paràmetres contemplen un índex d'edificabilitat màxima bruta de **0,925m²/m²**, obtenint una superfície total edificable amb usos lucratiu de 53.974 m², repartits en un ús turístic com a establiment hotelier de sostre màxim de 16.680 m² i un ús residencial en habitatges plurifamiliars i ús comercial de 37.294 m² de sostre màxim total edificable, dels quals 6.600 m² es destinaran a un règim de protecció pública i que es tradueix en un nombre màxim d'habitatges de **300** dels quals 60 seran de protecció oficial (17,69% del sòl).

L'any 2009, amb motiu de la construcció de la rotonda de Son Vilar, es produí l'expropiació forçosa dels terrenys per a les obres del Consell Insular de Menorca i per les quals l'Ajuntament ingressà 323.620 euros ja que GARDEBA S.A. ho va cedir en favor del consistori. Segons l'esborrany de la memòria, en compliment del conveni, s'ha esbucacat el mur vell de tancament i s'ha realitzat un tancament nou de totes les finques de Repòs del Rei amb un pagament de 49.500 euros + IVA, es varen pagar 90.151,82 euros per adquirir els pous de la finca «Toraixa de la Figuera» i GARDEBA S.A. cedí una qualificada com a àrea de Protecció Territorial, concretament com Àrea de Transició (105.261 m²) en concepte de l'aprofitament

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



hoteler dels terrenys del sector «Repòs del Rei» en compliment de la LUIB (art.30.2.b).

A principis de 2010 s'aprova la partió amb la Servitud de Protecció (SP) i el Domini Públic Marítim Terrestre DPMT de la zona i uns mesos després, el març, GARDEBA S.A. interposa un recurs contra la partió dels béns de DPMT al qual s'hi adhereix l'Ajuntament des Castell el mes de juny. L'any 2014 el Tribunal Suprem anul·la doble protecció de la partió a una altra zona de l'illa en una situació semblant.

L'any 2017 l'Ajuntament aprova provisionalment el «Catàleg de protecció de patrimoni històric d'Es Castell» i el Consell Insular comunica mitjançant decret 2018/549 de 10/04/2018 una sèrie de deficiències per a l'aprovació definitiva. L'any 2019 GARDEBA S.A. torna a presentar un escrit respecte a la doble línia de partió de la SP a la qual l'Ajuntament informa favorablement i aprova l'adhesió a la defensa dels arguments del promotor (GARDEBA S.A.).

Resum Document Inicial Estratègic (data 2021)

Objectius de la planificació

L'objecte principal del Pla Parcial és realitzar el desenvolupament del sòl urbanitzable no ordenat del Sector Pa I «Nou repòs del Rei» d'Es Castell segons l'article 100 de l'adaptació del PGOU a les DOT, publicat en el BOIB núm. 162 de 18/11/2008 que estableix les dades numèriques.

Abast i contingut del Pla i de les seves alternatives

L'àmbit objecte del Pla Parcial i d'acord el Pla General aprovat el 17 de novembre de 2007 té un abast una superfície de 58.300 m². No obstant, segons topogràfic determina una superfície real de 57.770 m².

Els límits del sector són:

- Pel sud-oest, Carretera Maó-Es Castell
- Pel nord-oest, zona qualificada com a Àrea de Protecció Territorial.
- Al nord-est, amb el carrer Santa Bàrbara i amb la parcel·la urbana amb referència cadastral 9959001FE0195N0001XG.
- Al sud-est, amb el carrer María Sanz Amantegui.

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>
CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



Figura 1: Àmbit del Pla Parcial (en vermell) Font : IDEIB

	m² de sòl	%	m² de sostre
Sòl lucratiu			
Residencial plurifamiliar lliure	15.385,55	26,63	30.414,00
Residencial plurifamiliar protegit	1.952,57	3,38	6.540,00
Hoteler	7.934,42	13,73	16.531,22
TOTAL	25.272,54	43,74	53.486,22
Sòl no lucratiu			
Espais lliures	7.141,61	12,36	
Equipaments	8.799,89	15,23	
Vials	16.562,29	28,66	
TOTAL	32.507,46	56,26	
Total Pla Parcial	57.780	100	53.486,22

Taula 1: Superfícies corresponents a les diferents qualificacions previstes en el Pla Parcial Font : DIE GAAT 2020

El PGOU d'Es Castell preveu 373 places d'aparcament en la via pública amb una superfície del sector de 58.300 m², emperò segons les dades d'aprofitament de la superfície real del sector (57.780 m²) que varia en 520 metres menys, serien 370 places.

Segons el DIE no es plantegen alternatives d'ubicació per tractar-se d'un àmbit urbanitzable previst al PGOU vigent. Les alternatives es basen en l'alternativa zero

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>
CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



i dues alternatives (I, II) que proposen dues maneres de complir amb els paràmetres per distribuir les zones edificades, els espais lliures i donar continuïtat a la xarxa viària. L'alternativa I és la proposta definida al document d'avançament. En el DIE indiquen que tenint en compte la fase en la que es troba el procediment, només es perfilen estratègies i accions generals deixant per més endavant la definició detallada del projecte. I anuncien que a la fase d'aprovació inicial, una vegada es coneguin els detalls del projecte, s'avaluaran les alternatives en profunditat.

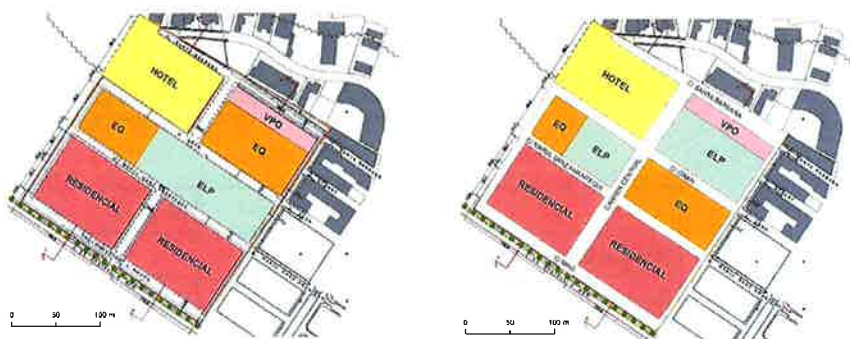


Figura 2: Alternativa I i Alternativa II Font : DIE GAAT 2020

CONSULTES A LES ADMINISTRACIONS AFECTADES I PERSONES INTERESSADES.

Tal com preveu l'article 19 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, la CMAIB en relació amb el Pla Parcial PA I «Nou Repòs del Rei» ha realitzat les consultes següents:

GOVERN BALEAR

Conselleria de Medi Ambient i Territorial

DG de Recursos Hídrics

- Servei d'Estudis i Planificació (entrada 19/01/2022)

Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica

DG d'Energia i Canvi Climàtic

- Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera (entrada 27/07/2021)

CONSELL INSULAR DE MENORCA

Departament de Medi Ambient i Reserva de la Biosfera

DI Reserva de la Biosfera

Departament d'Economia i Territori

DI d'Ordenació Territorial (entrada 27/09/2021)

Departament de Mobilitat

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



DI Carreteres
Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports
DI de Cultura i Patrimoni (data entrada 03/11/2021)

GOB MENORCA (entrada 08/09/2021)

A dia d'avui, han contestat les administracions i organismes següents:

- **Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera** de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic de la Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius - entrada 27/07/2021.

L'informe 132/21 -CA fa una sèrie de consideracions per tenir en compte segons la Llei 10/2019, de 22 de febrer de Canvi Climàtic i Transició Energètica especificant el contingut dels articles 18, 20, 23, 31, 32, 35, 36, 38, 42, 45, 61, 64. També fa una sèrie de consideracions sobre l'adaptació als efectes del canvi climàtic i sobre la qualitat de l'aire. Conclou que es requereix la documentació necessària conforme a l'estipulat en aquest document quant als vectors de canvi climàtic i contaminació atmosfèrica. Aquest informe aporta direccions <http://> amb diferents eines de gran utilitat. Com el visor d'escenaris per visualitzar prediccions per municipi o per àrea de territori elaborada per l'Agència Estatal de Meteorologia:

<http://adaptecca.es/escenarios/>. I la guia de bones pràctiques per tal de minimitzar la contaminació atmosfèrica:

<http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/>

[guia pel control de les emissions de pols de la construcció i demolició-30632/](#)

- **GOB Menorca** Alegacions- entrada 08/09/2021.

L'informe d'allegacions de l'entitat ecologista efectua una sèrie de consideracions sobre el creixement projectat, el consum d'aigua estimat, l'afectació de la Llei de costes, l'eficiència energètica i el compliment del Pla Territorial Insular.

- **Consell Insular de Menorca**. Resolució del Departament d'Economia i Territori en la qual s'emet informe tècnic per part del Departament d'Ordenació del Territori del CIM sobre l'expedient ISA-2021-000003 del Pla Parcial per a l'ordenació del Sector PA I «Nou Repòs del Rei» d'Es Castell.

L'informe està compost per sis apartats. Un primer (I) sobre l'objecte de l'informe, un segon (II) d'antecedents, un tercer (III) de documentació, un quart (IV) sobre l'objecte del document de l'assumpte, un cinquè (V) sobre disposicions legals i reglamentàries, un sisè (VI) sobre l'anàlisi del contingut de la documentació aportada que conté dos apartats, un sobre observacions i/o deficiències en relació al compliment del Pla Parcial dels requisits formals i de contingut que determina la normativa (LUIB, RPU i PGOU-DOT) amb diversos subapartats (a, b, c, d, e, f, g,

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



h, i, j) i un altre sobre observacions i/o deficiències en relació al compliment del contingut de la documentació aportada a les disposicions legals i reglamentàries aplicables amb diversos subapartats (1, 2, 3, 4, 5, 6). I finalment, conclou emetre un informe favorable i que totes les consideracions, observacions i/o deficiències justificades als apartats V i VI d'aquest informe s'hauran de tenir en compte en el document que es redacti per a la seva aprovació inicial.

- Consell Insular de Menorca. Resolució del Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports en la qual s'emet informe tècnic per part del Servei de Patrimoni Històric del CIM sobre el Pla Parcial per a l'ordenació del Sector PA I «Nou Repòs del Rei» d'Es Castell.

L'informe conté antecedents, tres apartats sobre fonaments de dret que tracten sobre la localització dels béns afectats per l'àmbit d'aplicació i la seva inclusió al Catàleg de protecció del patrimoni històric de l'ajuntament de Es Castell, a més de dos elements inèdits i la normativa per la qual estan protegits, així com línies d'acció per a la conservació dels béns. A més inclou set apartats de consideracions tècniques sobre la proposta d'ordenació de l'àrea en qüestió i l'afectació dels elements del patrimoni històric. Remarca mancances sobre la documentació aportada i assenyala la necessitat d'incloure estudis sobre els elements i la incorporació de canvis per tal de conservar en compliment de la normativa existent.

- Servei d'Estudis i Planificació de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient i Territori - entrada 19/01/2022.

L'informe conté antecedents, descripció del Pla Parcial, vuit consideracions tècniques i les conclusions. Les consideracions tècniques fan referència al compliment de la normativa en matèria d'aigües. Aquesta normativa és el Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, el Pla Hidrològic de les Illes Balears aprovat mitjançant Reial Decret 51/2019, de 8 de febrer (PHIB 2019) articles 60, 61, 63, 66, 75 i 87. Per altra banda, especifica que la massa d'aigua 1901M1 Maó de la qual s'abasteix el municipi està sobreexplotada 143% i s'han de prendre mesures per disminuir l'explotació fins arribar al 80%. Fa menció dels pous de «Toraixa de la Figuera» i del fet de tenir en compte no només del cabal suficient d'aquest pous sinó de la suficiència de la massa d'aigua. A més, esmenta tres pous CAT_564_Vigent-DI-8177, CAT_584_Vigent-DI_11218 i CAS_235_Vigent-DI-34690 situats a la zona de restriccions moderades de l'àmbit del Pla Parcial que s'hauran de tenir en compte els usos i activitats prohibits i els usos i activitats que requereixen informe favorable de l'Administració Hidràulica. L'informe conclou que en referència a la suficiència hídrica i capacitat de sanejament i a la protecció del domini públic hidràulic subterrani el Pla Parcial PAI «Nou Repòs del Rei» Es Castell i l'EAE ordinari que s'elaborin hauran d'incloure les determinacions i la documentació sol·licitada a

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>
CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



les consideracions tècniques d'aquest informe. I remarca que si el proveïment de l'àmbit d'aquest Pla parcial es vol fer d'aigua subterrània procedent de la massa 1901M1 Maó, actualment no hi ha suficiència hídrica per proveir aquest creixement d'unes 900 persones.

CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

Atès que el planejament municipal està adaptat a les DOT però no està adaptat al PTI, l'instrument de planejament que es desenvolupa, un Pla Parcial, es podrà tramitar i aprovar sempre que aquest Pla Parcial s'adapti al PTI i qualsevol altra normativa de rang superior que sigui d'aplicació en l'àmbit objectiu específic a que fa referència l'instrument de planificació esmentat.

El Pla Territorial Insular de l'Illa de Menorca que regeix actualment, va ser aprovat pel Ple del Consell Insular de Menorca el 25 d'abril de 2003. Aquest PTI va ser avaluat ambientalment per la Comissió Balear de Medi Ambient (CBMA), obtenint un acord favorable amb condicions per la Comissió Permanent de la CBMA de 16 d'abril de 2003. Quant a la modificació del PTI, aprovada pel Ple del Consell el 26 de juny de 2006 no consta cap avaluació ambiental per part de la CBMA. Actualment, la revisió del PTI es va aprovar inicialment el 21/12/2020, per un període màxim de dos anys a partir de l'endemà de la publicació al BOIB.

La integració del paisatge, el Conveni Europeu del Paisatge, Normes de la Revisió del PTI, la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

A l'avaluació ambiental s'han d'analitzar els efectes significatius que tenen o poden tenir els plans abans de la seva aprovació sobre el medi ambient incloent en aquesta anàlisi els efectes sobre diversos factors entre ells els paisatge. Dintre de l'annex IV, Contingut de l'estudi ambiental estratègic, de la Llei 21/2013, en l'apartat 6, sobre els probables efectes significatius en el medi ambient, inclou entre ells, els efectes en el paisatge. Aquests han de comprendre els efectes secundaris, acumulatius, sinèrgics, a curt, mitjà i llarg termini, permanents i temporals, positius i negatius.

L'informe del Departament d'Ordenació del Territori del Consell Insular, a l'apartat VI sobre l'anàlisi del contingut de la documentació aportada en el subapartat sobre les observacions i/o deficiències en relació al compliment del contingut de la documentació aportada a les disposicions legals i reglamentàries aplicables punt número quatre sobre la continuïtat i harmonia de l'ordenació proposada amb el seu entorn immediat diu:

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



«La documentació no aporta informació (ni escrita ni gràfica) que permeti justificar la integració i/o connexió del límit de la urbanització del Sector amb els terrenys de sòl rústic protegit que l'induen amb el sector qualificats pel planejament vigent de Sistema General d'espais lliures. En compliment a l'aprovació inicial de les Normes de la Revisió del PTI (article 99) a l'ordenació del Pla Parcial li seran d'aplicació les directrius del paisatge que, redactades de conformitat al Conveni Europeu del Paisatge (CEP) per l'Objectiu de Qualitat Paisatgística definit com a número 2 (ocp 2) EN EL Pla determinen, entre altres el següent: article 99 Directrius del OCP 2 ...» i cita el seu contingut.

«Entre la xarxa de nuclis urbans tradicionals en el corredor de la Mitjana-Alaior, Es Mercadal i Ferreries i el sud sud-est -Es Migjorn, Sant Lluís, Es Castell, Sant Climent integrats harmònicament en el paisatge, amb siluetes i façanes urbanes nítides, i entorns i accessos cuidats s'estableixen les següents directrius:

1. Adoptar mesures específiques d'ordenació dels fronts urbans i dels seus entorns que evitin la transformació, el deteriorament o l'empobriment dels valors paisatgístics de les seves imatges.....»

El Decret llei 9/2020, de 25 de maig de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears

Segons els promotors, el sector Repòs del Rei no es veu reclassificat com a sòl rústic pel Decret llei 9/2020, de 25 de maig de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears per estar contemplat a l'article 3.3 a) Que estigui inclòs en convenis urbanístics, a l'empar dels quals s'hagi obtingut sòl per la construcció d'equipaments i infraestructures ja construïdes o que tenguin per objecte destinar els seus usos lucratiu a habitatge de protecció oficial o altres règims de protecció pública.

Segons l'esborrany de la memòria compleix l'article 3.1 b) Decret llei 9/2020, de 25 de maig de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears per haver iniciat l'actuació material d'una nova urbanització a l'empar dels instruments de planejament i d'execució prevists en la legislació urbanística. I aquests són:

1) El fet de que la mercantil GARDEBA S.A cedeix gratuïtament a favor de l'ajuntament terrenys, així com que GARDEBA queda eximit del compliment de l'obligació consistent en la cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'Administració del percentatge establert de l'aprofitament lucratiu hotelier que és acceptat per l'Ajuntament en concepte d'aprofitament hotelier mitjançant l'escriptura pública signada el 26/04/2010 (Conveni que inclou l'Annex 1). Això vol dir que, segons l'avançament de la memòria del Pla Parcial, l'obligació legal que dicta l'article 30.2 b de la LUIB de cedir a favor de l'Administració Municipal el percentatge (15%) de cessió obligatòria i gratuïta de l'aprofitament lucratiu queda compensat per la cessió gratuïta dels 105.261 m² classificats com a sòl rústic amb vinculació a zones verdes i espais lliures. I queda pendent la definició de la cessió del 15% de sòl residencial.

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>
CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



2) El fet d'esbucar el mur vell i fer una nova paret seca de tancament de les finques Repòs del Rei valorat en 49.500 Euros més IVA.

3) El fet de pagar (90.151,82 Euros) a l'Ajuntament per l'adquisició dels pous d'aigua de «Toraixa de la Figuera» amb l'objecte de que l'Ajuntament pugui garantir el subministrament d'aigua per abastir el consum de la totalitat dels usuaris.

L'exempció dels apartats 1 i 2 de de l'article 3.3 del Decret Llei 9/2020 de re-classificació de sòl urbanitzable està relacionada amb destinar una part dels seus usos lucratiu a habitatge de protecció oficial i a què s'hagi obtingut sòl per a la construcció d'equipaments i infraestructures ja construïdes.

L'informe del Consell Insular de Menorca especifica que l'instrument de planejament que es desenvolupa es podrà tramitar i aprovar sempre que es produeixi l'adaptació al PTI i a qualsevol normativa de rang superior que sigui d'aplicació en l'àmbit objectiu específic a que fa referència l'instrument. I, diu que *«l'apartat 3.2 de la Memòria de l'Avanç del Pla Parcial ha justificat únicament la no aplicació de l'article 34 i 35 del PTI»*. A més, diu que en compliment a la LUIB haurà de justificar totes aquelles determinacions que són vinculants a l'ordenació de sòl classificat com a urbanitzable. I també esmenta que *«la referència al PTI també inclou la seva Revisió, aprovada inicialment en data 21/12/2020, per un període màxim de 2 anys si no s'ha produït abans la seva aprovació definitiva»*.

A sol·licitud del departament d'Ordenació del Territori del CIME el Sr. Bartomeu Trias Prats, professor de dret administratiu de la UIB, va emetre un *«Informe relatiu a l'afectació de les disposicions del Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears, sobre determinats sòls urbans i urbanitzables de l'illa de Menorca»* que conclou que el sector Repòs del Rei es tracta de sòls urbanitzables que no es veuen afectats per la re-classificació automàtica de l'article 3 del Decret Llei.

RECURSOS HÍDRICS

Les dades que haurà de contenir l'EAE sobre els potencials impactes relacionats amb els recursos hídrics i la incidència previsible que aquesta planificació suposarà en la gestió del recurs hídric tot tenint en compte que està a una zona amb vulnerabilitat de contaminació d'aqüífers alta.

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



Estació Depuradora d'Aigües Residuals (EDAR)

En relació a l'EDAR de Maó-Es Castell que depura les aigües del municipi d'Es Castell, s'haurà d'especificar quin disseny presenta en relació amb el cabal en metres cúbics per dia i la capacitat per habitant equivalent. Quin percentatge representen els paràmetres de funcionament actual en relació amb la capacitat de l'EDAR. Si hi ha màximes registrades respecte als paràmetres de disseny i si aquestes se superen i en quin percentatge. El cabal d'entrada per mesos de l'any.

Si l'EDAR ha assolit el llindar del funcionament a la màxima capacitat de les instal·lacions o si hi ha necessitat d'una ampliació. Si la càrrega de l'afluent (en habitants- equivalent) ha superat la capacitat de tractament de l'EDAR, i si és així en quins mesos es produeix. Si l'EDAR pot assumir l'augment de cabal associat al increment de població del Pla Parcial.

La xarxa de clavegueram d'Es Castell és separativa d'aigües negres i pluvials i segons el document d'avançament del Pla Parcial es preveu continuar amb la xarxa separativa. Les accions per adaptar les infraestructures existents a les necessitats futures d'aquest Pla Parcial es contemplaran com actuacions dintre del Pla Parcial. Es a dir, s'hauran de preveure les actuacions per adaptar la secció de les canalitzacions i que el cabal previst per la població prevista es pugui absorbir dintre del disseny de l'àmbit del Pla Parcial.

Pous de Toraixa de la Figuera

Dintre de l'esborrany de la memòria s'inclou l'adquisició per 90.151,82 euros del pous de «Toraixa de la Figuera» amb l'objecte de que l'Ajuntament garanteixi el subministrament d'aigua per abastir el consum de la totalitat dels usuaris i habitants de les instal·lacions i edificacions que se promoguin en el Sector de Repòs del Rei a l'empar de la Normativa aprovada en les mateixes condicions que la resta de la població d'Es Castell i en el suposat que el cabal de dits pous sigui suficient, com a mínim, per abastir el sector esmentat.

Segons l'article 100 del PGOU- DOT :

«per tal de tramitar el corresponent pla parcial s'ha de garantir la qualitat de l'aigua potable».

S'ha de garantir que Recursos hídrics i el Servei de Salut Ambiental es pronunciïn explícitament sobre els pous i si disposen de l'autorització per a l'ús i el volum

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>
CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



d'aigua o bé s'ha de tramitar. També s'acreditarà informació sobre la qualitat de l'aigua en referència a la presència de nitrats i sobre el compliment d'altres paràmetres de la normativa vigent relacionada amb els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum humà.

L'informe del Servei d'Estudis i Planificació de RR.HH. esmenta els pous de «Toraixa de la Figuera» i el fet de tenir en compte no només del cabal suficient d'aquest pous sinó de la suficiència de la massa d'aigua. A més, esmenta tres pous CAT_564_Vigent-DI-8177, CAT_584_Vigent-DI_11218 i CAS_235_Vigent-DI-34690 situats a la zona de restriccions moderades de l'àmbit del Pla Parcial que s'hauran de tenir en compte els usos i activitats prohibits i els usos i activitats que requereixen informe favorable de l'Administració Hidràulica.

Segons l'esborrany del Pla, a l'apartat 9.4 sobre la xarxa d'aigua potable es diu que l'aigua per a l'abastiment del sector procedirà de la pròpia xarxa municipal amb captacions ubicats fora de l'àmbit del pla parcial. Les dades sobre l'abastiment d'aigua han de quedar ben clarificades en la memòria del Pla i en l'estudi ambiental estratègic.

Es tracta de la tramitació del sòl urbanitzable no ordenat del Sector PaI «Nou repòs del Rei» d'Es Castell previst al PGOU, i d'acord l'article 66.1 del PHIB vigent aprovat pel R.D 51/2019 de 8 de febrer (B.O.E. número 47 de 23/02/2019), és necessari un informe vinculant de l'Administració hidràulica en aquells instruments d'ordenació territorial, planejament urbanístic i la resta d'instruments d'ordenació urbanística que impliquin un increment de la demanda de recursos hídrics. Aquest informe es pronunciarà sobre l'existència de recursos hídrics suficients i reconeguts legalment per atendre l'increment de les demandes hídriques i la suficiència de la xarxa de sanejament i depuració.

Es recorda que, el consistori o l'empresa concessionària encarregada del servei ha de subministrar les dades actualitzades d'aigua potable i pèrdues admissibles a la D.G. de Recursos Hídrics. En aquest sentit, la xarxa de sanejament prevista, les infraestructures de bombament d'aigües ha de garantir un nivell de pèrdues en el subministrament el més baix possible tenint en compte els millors materials disponibles per minimitzar les fuites d'aigua.

L'empresa concessionària del servei d'aigua i sanejament d'Es Castell és Hidrobal. La planta potabilitzadora d'electròlisi reversible subministra aigua a la major part del municipi d'Es Castell. En la fase de funcionament, es preveu que l'increment de

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>
CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



consum d'aigua sigui significatiu i que s'incrementi de forma notable la producció d'aigües residuals. Les noves actuacions hauran d'incorporar mesures d'eficiència de consum d'aigua, que contribuiran a minimitzar aquests efectes negatius.

Segons l'informe del Servei d'Estudis i Planificació el municipi d'Es Castell té un proveïment d'aigua subterrània de la massa 1901M1 Maó que segons el PHIB 2019 té un percentatge d'explotació de 142,91% i s'hauran de prendre mesures per disminuir aquest percentatge fins al 80%, per tant, si el proveïment de l'àmbit d'aquest Pla Parcial es vol fer de la massa 1901M1 Maó no hi ha suficiència hídrica per proveir aquest creixement d'unes 900 persones i no pot proveir d'aquesta massa. S'hauran de cercar fonts alternatives de proveïment que evitin extreure d'aquesta massa 1901M1 Maó.

EL RENOU

Segons la *Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears* article 28 apartat 5: La ubicació, l'orientació i la distribució interior dels edificis destinats als usos més sensibles des del punt de vista acústic se planificarà amb vistes a minimitzar els nivells d'immissió en els mateixos, adoptant dissenys preventius i suficients distàncies de separació respecte a les fonts de renou més significatives i, en particular, al trànsit rodar.

Donat que la planificació proposada el qualifica com a un sector amb predomini de sòl residencial, es tractaran com a àrees lleument sorolloses i zones de considerable sensibilitat acústica que requereixen una protecció alta contra el renou.

RESIDUS SÒLIDS URBANS

Es farà un càlcul aproximat sobre l'increment de residus sòlids urbans tenint en compte l'increment població prevista diferenciant les dades de població residencial i turística.

POBLACIÓ

La població d'Es Castell a l'any 2020 segons Institut Nacional d'estadística (INE) era de 7.572 habitants. Segons l'Esborrany el DIE, a l'apartat de potencial impactes indiquen als impactes negatius i relacionat amb el consum de recursos naturals que l'estima de població del sector és de 900 persones, aquesta dada no ve acompanyada de cap altra informació relacionada ni de cap fonament que indiqui

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>
CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



com han fet l'estimació. Aquesta dada suposa un creixement d'aproximadament un 11,89 % de la població. Anteriorment, a l'apartat dels impactes potencials de DIA especifiquen que els 240 habitatges tendran una capacitat de 600 persones i els 60 habitatges de protecció oficial unes 150 persones. Aquests càlculs justifiquen un total de 750 persones i es suposa que fins arribar als 900 seran les places turístiques.

S'haurà de presentar un càlcul per a l'estimació del creixement poblacional i l'increment de places turístiques que implica el Pla Parcial. Tant l'Estudi Ambiental Estratègic com la versió inicial del Pla hauran d'incloure càlculs de les estimes de increment de població, recursos hídrics, etc i l'argumentació en la qual es basen els càlculs. En relació amb l'establiment hotelier, hauran de tenir en compte, pel creixement turístic, el sostre de places de l'illa i la previsió de creixement-limitació d'aquesta, així com del municipi i el percentatge de places que suposarà l'establiment turístic.

Segons l'informe del Departament d'Ordenació del Territori del Consell Insular de Menorca en l'apartat 6 Observació en relació a les reserves de sòl per a ús públic

«D'acord al conveni, el nombre de places no podrà ser superior a 250 per hotel de ciutat, en compliment a les determinacions que estableix l'article 46 del PTI relatiu a l'ordenació de l'ús turístic en nucli tradicional. A aquest efectes, tal i com s'ha exposat anteriorment en aquest informe, la referència al PTI també inclou la seva Revisió, aprovada inicialment en data 21/12/2020 que haurà de ser tenguin en compte.»

COSTES

Si es pretén construir un establiment hotelier ha d'estar certificat de forma administrativa la no invasió de la legislació de costes. En el cas concret del sector «Repòs del Rei» no està certificat. La servitud de protecció és aquella franja de terrenys de propietat privada confrontant amb el domini públic marítim-terrestre, que està subjecte a determinades limitacions contemplades a la Llei de Costes amb la finalitat de protegir el DPMT. Entre aquestes limitacions estan la prohibició de noves construccions, habitatges o hotels.

La documentació present a l'Annex 2 de l'Esborrany de la memòria sobre la «justificació de la no procedència de la doble protecció de costes» menciona l'anul·lació de la doble protecció de la partió de costes del Tribunal Suprem amb data de 18/07/2014 respecte d'un cas similar al terme de Ciutadella. En aquest cas de Ciutadella mencionen una franja de sòl urbà al PGOU amb data de 1988 i Plans Parcial posteriors de 1991 i 1994. Finalment, la sentència conclou que la «doble

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



franja de protecció» constitueix una anomalia que no es sosté en la normativa de costes. Diu que l'article 23.1 de la Llei de Costes fa referència a una i no doble servitud de protecció, amb independència de l'amplada que pugui tenir segons els casos.

Aquest Annex 2 de l'Esborrany inclou un document il·legible sobre «La sol·licitud a demarcació de costes consideració relativa a abast de servitud de protecció al sector urbanitzable de «Repòs del Rei». En la documentació que s'adjunti a la versió inicial del Pla haurà d'estar en una resolució que resulti il·legible per poder realitzar l'adient anàlisi tècnica de l'expedient.

El PGOU d'Es Castell que qualifica els terrenys com a Sòl Urbanitzable Programat té una aprovació definitiva de l'any 1992, posterior a la Llei de Costes. I el Pla Parcial aprovat sobre el sector és de l'any 1996.

Sigui com sigui, el fet, tal i com se reproduïx en les figures 3,4 i 5, és que l'actual zona de servitud afecta el sector i, per tant, mentre sigui vigent, caldrà preveure i respectar les limitacions que fan referència a la prohibició de noves construccions, habitatges u hotels de cap tipus (art. 25).



Figura 3: Terrenys no edificats afectats per la SP imatge any 1989 (blanc i negre) i 2001 (color) Font: IDEIB

En tot cas, s'hauran de tenir en compte les característiques mediambientals de la zona que poden veure's afectades de manera significativa pel canvi climàtic i la seva evolució tenint en compte el termini de vigència del Pla i l'aplicació de la legislació a la que es pretén adaptar el planejament al canvi climàtic. També s'ha de ser conscient del moment en el qual ens trobam, l'any 2021, i la normativa destinada a la protecció del territori sobrevinguda.

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>
CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



Figura 4: WMS Domini Públic Marítim Terrestre (Rosa Límit SP aprovat, Taronja límit SP en tramitació, Blau Ribera de mar, Verd Límit DPMT en tramitació, Verd Límit DPMT aprovat) Font: IDEIB



Figura 5: Proposta de delimitació d'aprovació inicial pel tram costa Es Castell del Ministeri Font: <https://www.miteco.gob.es/es/costas/participacion-publica/08-des-castell.aspx>

El mes de juliol de 2021 en compliment d'allò previst a l'article 21.2.a) del Reglament General de Costes (Real Decret 876/2014), Demarcació de costes va procedir a realitzar la incoació i informació pública de l'expedient de partió perquè s'examinin els plànols del DPMT i les Servituds i puguin fer-s'hi alegacions. A aquesta proposta de partió la part de la costa afectada per SP del Sector queda desafectada (veure figura 10). Mentre es suspèn l'atorgament de concessions i autoritzacions en el DPMT i a la Zona de SP fins a la resolució de l'expedient.

Es demanarà un informe a Demarcació de Costes per certificar el compliment de la llei de costes del planejament previst en el sector «Es repòs del Rei».

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmalb@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>
CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



L'informe del Consell Insular també conclou que, si amb anterioritat a l'inici del tràmit d'exposició pública de l'aprovació inicial de l'expedient no s'ha aprovat definitivament la delimitació proposada per costes al TM d'Es Castell, caldrà informe de la Demarcació de Costes a les Illes Balears (art.22.3.b TRLS/2015; art.112 i art.117.1 L22/1988) sobre la partió i la protecció del DPMT.

Segons aquest Pla parcial, aquesta part, es qualificarà com a ús turístic, per tant, l'administració competent haurà de definir què s'hi pot fer. Donat que, ara per ara, amb la delimitació vigent no s'hi pot fer res.

PATRIMONI HISTÒRIC

En el Catàleg de patrimoni Històric del municipi d'Es Castell, TOM IV Catàleg de patrimoni etnològic (octubre 2017), consten amb el codi RDR-E02 Dues Sínies amb safareigs del Repòs del Rei i amb el codi RDR-E03 Camí vell de Maó, un camí rural que conduïa de Maó al Castell de Sant Felip, aixecat al llarg de la primera meitat del S.XVI. D'aquest camí, només es conserva el tram comprés entre la Me-2 i la darrera expansió urbana d'Es Castell, junt al C/ Fontanilles. Aquests béns estan afectats per la normativa del catàleg i per l'article 41 de la *Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears*.

Dins l'àmbit també hi consten una pedrera subterrània plena d'enderrocs situada en l'extrem sud-est de la illeta destinada a l'ús hotel·ler i una era dins la zona d'habitatges del C/ Santa Bàrbara. Aquest dos elements són inèdits, segons el Consell de Menorca, i estan protegits pel règim comú de la *Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears*.

Segons l'informe del Consell de Menorca del Servei de Patrimoni Històric en les consideracions tècniques:

«La proposta d'ordenació implica afectar directament part dels elements del patrimoni històric inclosos en el Catàleg de protecció del patrimoni històric municipal:

RDR-E02- Es conserva la sínia amb safareigs situada més al nord dins l'àrea de la zona verda pública tot i que una part del safareig situat més al nord es destrueix amb la perllongació del C/Gran. Es destrueix la sínia amb safareigs situada al sud, més propera a la carretera Maó-Es Castell que està situada en una illeta d'habitatges.

RDR-E03 – Es conserva la part que queda dins de la zona verda pública però la resta desapareix en la parcel·la d'equipament 2 i la illeta d'habitatges. La proposta no esmenta aquesta destrucció total de la

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>
CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



sínia situada més al sud ni la parcial del Camí vell ja que només es refereix als elements que es conserven de manera que no es tracta el fet que es contravé la normativa del Catàleg de protecció.»

L'informe del Departament d'Ordenació del Territori del Consell Insular, a l'apartat VI sobre l'anàlisi del contingut de la documentació aportada en el subapartat sobre les observacions i/o deficiències en relació al compliment del contingut de la documentació aportada a les disposicions legals i reglamentàries aplicables, punt número dos, en relació als béns catalogats existents en el sector, esmenta l'article 4 de la *Llei 13/2018, de 28 de desembre, de camins públics i rutes senderistes de Mallorca i Menorca* i en relació al contingut d'aquest article diu que l'Ajuntament haurà de justificar la titularitat del Camí vell de Maó així com l'adequació de la proposta d'ordenació del Pla Parcial a la protecció de l'esmentat bé i al compliment de la Llei 13/2018. I en relació amb les sínies caldrà justificar l'adequació de la proposta d'ordenació del Pla Parcial a la protecció de l'esmentat bé i al compliment de la Llei 12/1998.

ALTERNATIVES del Pla Parcial

L'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) avaluarà els possibles efectes significatius en el medi ambient de l'aplicació del Pla Especial així com unes alternatives raonables tècnicament i ambientalment viables que tenguin en compte els objectius i l'àmbit d'aplicació geogràfic del Pla Especial.

Contemplarà l'alternativa zero com a la desclassificació del sòl urbanitzable, per aplicació d'algun dels supòsits del Decret llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears, que reclassifica com a sòl rústic els terrenys classificats com a sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, destinats a ús residencial, turístic o mixt, que en el moment d'entrada en vigor de dit Decret llei compleixin una sèrie de requisits; o, si escau, tractant-se d'un sòl no transformat proper a la costa, valorar la conveniència i, en el seu cas, les possibilitats, de preservar-los de la urbanització, prèvia consideració dels drets urbanístics consolidats.

Contemplarà una alternativa en la qual es tenguin en compte l'adaptació a les previsions del canvi climàtic sobre els temporals i l'increment de la freqüència d'aquests així com la protecció de la franja litoral i l'erosió costanera. A aquesta alternativa es proposarà la inclusió de la vegetació adient per a la integració

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



ambiental i paisatgística d'espècies vegetals autòctones i característiques de la franja litoral per afavorir la dinàmica natural i la protecció mitjançant la conservació i restauració del sistema costaner.

Contemplarà una alternativa d'ordenació que respecti la conservació de tot el patrimoni històric inclòs en el catàleg municipal i els elements patrimonials. A més a més, es tindrà en compte la «Carta del patrimoni vernáculo construido» (ICOMOS 1999) que marca les línies d'acció per a la conservació d'aquests tipus de béns que consten a l'informe del Consell Insular de Menorca del Servei de Patrimoni Històric del CIM en l'apartat 3 de fonaments de dret.

El Pla Parcial inclourà un estudi històric de les sínies amb els safareigs i del seu estat actual així com de les mesures de rehabilitació que s'hauran d'adoptar per a la seva integració en el pla d'urbanització. El Pla parcial contindrà, també, la previsió dels recursos econòmics necessaris per garantir-ne la conservació. En el cas del safareig afectat per la perllongació del C/ Gran haurà de preveure el tractament d'aquest evitant-ne la destrucció total. El Pla Parcial inclourà un estudi sobre la possibilitat de conservar la sínia situada més al sud tenint en compte les següents possibilitats o les que els tècnics puguin proposar:

- Redimensionar la zona verda pública de manera que part es pugui traslladar a la sínia amb safareigs situada més al sud.

- Reubicar la zona verda privada de la illeta d'habitatges de manera que es pugui conservar la sínia.

Així mateix el tram del camí antic s'haurà d'integrar dins la zona verda pública. El Pla haurà d'incorporar les mesures a adoptar i els recursos econòmics necessaris per garantir-ne la seva conservació.

Respecte als elements inèdits el Pla ha d'analitzar la conveniència d'algunes actuacions per a procurar-ne la preservació: possible trasllat de l'era a una de les zones verdes i neteja de la pedrera subterrània per a poder-ne fer una valoració.

En relació amb els impactes negatius es farà esment de les afeccions sobre el patrimoni etnològic i es farà una argumentació o justificació en les alternatives en les que es produeixen afeccions.

Es proposarà un planejament d'alternatives coherent amb les polítiques d'actuació pública segons el caràcter econòmic, social, mediambiental.

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>
CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



Conclusió

Per tant, revisada la documentació presentada el 14 d'abril de 2021, es proposa que l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) tenguin en compte (a més del contingut mínim detallat a l'Annex IV i a l'art. 20 de la Llei 21/2013 i els apartats dels arts. 17 i 18 del Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears, que li siguin d'aplicació) els següents aspectes:

1. Tant l'Estudi Ambiental Estratègic com la versió inicial del Pla hauran d'anar signats, amb el visat col·legial si és el cas de forma que s'acrediti la identitat i la titulació professional dels redactors dels documents presentats. Tots els documents tant escrits com gràfics que es tramitin hauran d'estar signats i diligenciats electrònicament. A més a més, tots els documents adjunts, com és el cas dels Annexes de la versió inicial del Pla hauran d'estar en una resolució que permeti la seva lectura.
2. Tant l'Estudi Ambiental Estratègic com la versió inicial del Pla hauran d'incloure càlculs de les estimacions de l'increment de població, consum de recursos hídrics, increment de residus sòlids urbans (RSU) tenint en compte l'increment població prevista, diferenciant les dades de població residencial i turística, i l'argumentació en la qual es basen els càlculs.
3. La xarxa separativa d'aigües negres i pluvials i totes les actuacions per adaptar les infraestructures existents a les necessitats futures d'aquest Pla Parcial es contemplaran com actuacions dintre del Pla Parcial.
4. D'acord l'article 66.1 del PHIB vigent aprovat pel R.D 51/2019 de 8 de febrer (B.O.E. número 47 de 23/02/2019), és necessari un informe vinculant de l'Administració hidràulica en aquells instruments d'ordenació territorial, planejament urbanístic i la resta d'instruments d'ordenació urbanística que impliquin un increment de la demanda de recursos hídrics. El Pla Parcial incorporarà, com a mínim, la informació que s'enumera a l'article 66 del PHIB. Les noves actuacions hauran d'incorporar mesures d'eficiència de consum d'aigua, que contribuïran a minimitzar els efectes negatius derivats de l'increment del consum d'aigua i la producció d'aigües residuals.
5. En relació amb la capacitat de sanejament, les infraestructures d'aigües pluvials proposades en el Pla hauran de justificar el compliment de les determinacions del planejament municipal vigent (Art 57.6 PGOU-DOT) del PTI i de la seva revisió (art 24. 4) principalment pel que fa a la previsió de sistemes per a la recollida d'aigua de pluja (cisternes, tancs de pluja o aljubs) i les infraestructures de sanejament projectades hauran de donar compliment al PHIB vigent.
6. S'haurà d'elaborar un estudi acústic per tal d'avaluar l'impacte acústic i adoptar les mesures per reduir-lo, d'acord amb l'article 28 de la Llei 1/2007 contra la Contaminació Acústica de les Illes Balears, incorporant en les

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



seves determinacions, com a mínim, els aspectes prevists a l'apartat segon de l'esmentat article i tenint en compte la carretera Me-2 Es Castell com a font de renou del trànsit rodat.

7. La versió inicial del Pla haurà de contemplar dintre de les alternatives aquelles especificades a les consideracions tècniques d'aquest informe, l'alternativa zero, l'adaptació al canvi climàtic, la conservació del patrimoni històric... Oferint alternatives de planificació del sector «Es repòs del Rei» no únicament intentant fer un desenvolupament del màxim de les dades numèriques dels índex d'edificabilitat i usos lucratiu sinó amb consideracions socials, ambientals i paisatgístiques d'acord amb les característiques de la franja litoral on es situa i respectant el patrimoni històric municipal que facilitaran la tramitació en quant al compliment de normativa.
8. El Pla Parcial inclourà un estudi històric de les sínies amb els safareigs i del seu estat actual així com de les mesures de rehabilitació que s'hauran d'adoptar per a la seva integració en el pla d'urbanització. El Pla parcial contindrà la previsió dels recursos econòmics necessaris per garantir-ne la conservació. En el cas del safareig afectat per la perllongació del C/ Gran haurà de preveure el tractament d'aquesta evitant-ne la destrucció total. A més a més, es tindrà en compte la «Carta del patrimoni vernáculo construido» (ICOMOS 1999) que marca les línies d'acció per a la conservació d'aquests tipus de béns. Dintre de la possibilitat de conservar la sínia situada més al sud, es tendran en compte les següents possibilitats o les que els tècnics puguin proposar:
 - Redimensionar la zona verda pública de manera que part es pugui traslladar a la sínia amb safareigs situada més al sud.
 - Reubicar la zona verda privada de la illeta d'habitatges de manera que es pugui conservar la sínia. També contemplarà la integració dins la zona verda pública el tram del camí antic. El Pla haurà d'incorporar les mesures a adoptar i els recursos econòmics necessaris per garantir-ne la seva conservació. Respecte als elements inèdits el Pla Parcial haurà d'analitzar la conveniència d'algunes actuacions per a procurar-ne la preservació: possible trasllat de l'era a una de les zones verdes i neteja de la pedrera subterrània per a poder-ne fer una valoració.
9. El Pla Parcial inclourà els efectes sobre el paisatge tal i com indica l'annex IV sobre el contingut de l'estudi ambiental estratègic de la Llei 21/2013, i com indica el punt 5 de l'article 17 del Decret legislatiu 1/2020 «l'estudi ambiental estratègic inclourà una referència particular a la integració paisatgística» i com indiquen les directrius del paisatge redactades per l'Objectiu de Qualitat Paisatgística (OCP 2).
10. El Pla Parcial inclourà dintre del seu contingut, o bé com annexes, els quadres de l'informe del Departament d'Ordenació del Territori del Consell de Menorca de l'apartat 6 en relació a les reserves de sòl per a ús públic amb tota la informació que manca o està sense determinar o no definida.

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>
CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



11. El Pla Parcial inclourà un apartat específic destinat a la mobilitat d'acord amb la legislació vigent com la Llei 4/2014, de 20 de juny, de Transports Terrestres i Mobilitat Sostenible de les Illes Balears i d'acord amb el model del municipi segons el Pla de Mobilitat Urbana Sostenible (PMUS) que L'Ajuntament d'Es Castell actualment està tramitant.
12. El Pla Parcial inclourà totes les consideracions, observacions i/o deficiències justificades als apartats V i VI de l'informe del Departament d'Ordenació del territori del Consell de Menorca així com totes les consideracions tècniques de l'informe del Servei d'estudis i Planificació de la D.G. de Recursos Hídrics i els altres informes de les administracions consultades en aquest inici del procediment. A més, es tindrà en compte l'informe emès pel Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera de la DG d'Energia i Canvi Climàtic (entrada 27/07/2021) i la DI de Cultura i Patrimoni (data entrada 03/11/2021) del Consell de Menorca.
13. S'hauran d'evitar al màxim l'emissió de contaminants i calcular les emissions de CO₂ generades en les fases de construcció i funcionament. S'adjunta una eina per fer els càlculs: http://www.caib.es/sites/canviclimatic2/ca/calculadora_de_co2_per_al_plan_ejament/
14. D'acord amb el punt 7 de l'article 17 del Decret legislatiu 1/2020, l'estudi ambiental estratègic haurà d'incorporar la perspectiva climàtica.
15. S'han de contemplar mesures per tal de minimitzar la contaminació lumínica d'acord amb la Llei 3/2005, de 20 d'abril de protecció del medi nocturn de les Illes Balears.
16. Tant l'Estudi Ambiental Estratègic com la versió inicial del Pla hauran d'incloure una comparativa entre el Pla Parcial Vigent aprovat en l'any 1996 i la proposta que es vol tramitar.
17. S'hauran de cercar fonts alternatives de proveïment pel creixement previst al Pla Parcial que evitin extreure recursos hídrics de massa 1901M1 Maó.
18. A la zona de restriccions moderades de l'àmbit del Pla Parcial, s'hauran de tenir en compte els usos i activitats prohibits i els usos i activitats que requereixen informe favorable de l'Administració Hidràulica.

La còpia dels informes de les administracions s'adjunten amb el present Document d'Abast així les alegacions del GOB MENORCA (entrada 08/09/2021).

També es recorda que:

- Tal com preveu l'art. 18.1 del Text Refós de la Llei d'AA s'han d'incorporar els informes preceptius i determinants següents:
 - a) El de l'administració hidràulica sobre:
 - a.1. La disponibilitat d'aigua potable, en quantitat, qualitat i suficiència, i sobre la capacitat de la xarxa de sanejament i

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
crmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



depuració, en relació amb la capacitat de població que prevegin les actuacions d'urbanització que s'hi proposin.

a.2. La protecció del domini públic hidràulic i sobre les zones protegides pel Pla Hidrològic de les Illes Balears.

b) El de l'administració de costes sobre la delimitació i la protecció del domini públic marítimo-terrestre.

c) Els de les administracions competents en matèria de carreteres, ferrocarrils, ports, aeroports, residus, energia i altres infraestructures afectades, pel que fa a aquesta afecció i a l'impacte del pla o programa sobre la capacitat de servei d'aquestes infraestructures.

d) El de l'òrgan competent en matèria d'ordenació del territori del consell insular respecte de la incidència paisatgística del pla o programa.

- D'acord amb l'art. 20 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de Canvi Climàtic i Transició Energètica en els instruments de planejament municipal s'ha d'incorporar la perspectiva climàtica en el procés d'avaluació ambiental. A aquest efecte, han d'incorporar:

a) Una anàlisi del seu impacte sobre les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle directes i induïdes, així com mesures destinades

a minimitzar-les o compensar-les en cas que no es puguin evitar.

b) Una anàlisi de la vulnerabilitat actual i prevista davant els efectes del canvi climàtic i mesures destinades a reduir-la.

c) Una avaluació de les necessitats energètiques del seu àmbit d'actuació i la determinació de les mesures necessàries per minimitzar-les i per garantir la generació d'energia d'origen renovable.

- Tal com preveu l'art. 28.2 de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, les figures de planejament urbanístic general han d'incorporar en les seves determinacions, com a mínim, els aspectes següents:
 - a) Els plànols que reflecteixen amb detall suficient els nivells de renou en l'ambient exterior, tant en la situació actual com en la previsible una vegada escomesa la urbanització.
 - b) Els criteris de zonificació d'usos adoptats per prevenir l'impacte acústic.
 - c) La proposta de qualificació d'àrees de sensibilitat acústica en l'àmbit espacial d'ordenació, d'acord amb els usos prevists i les prescripcions d'aquesta llei.
 - d) Les mesures generals previstes en l'ordenació per minimitzar l'impacte acústic.

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



e) Les limitacions en l'edificació i en la ubicació d'activitats contaminants per renou i per vibracions que cal incorporar en les ordenances urbanístiques.

f) Els requisits generals d'aïllament acústic dels edificis en funció dels usos que s'hi tenen prevists i dels nivells de renou estimats en l'ambient exterior.

- Ateses les característiques mediambientals de la zona litoral i per tal de garantir la protecció de la costa i assegurar una adaptació del nou planejament al canvi climàtic i a la protecció contra l'erosió del sistema costaner i la normativa sobrevinguda, etc. la proposta ha de garantir el compliment de la legislació específica de la *Llei 22/1998, de 28 de juliol, de Costes* d'acord al fet de no estar classificat com a urbà i no tenir un Pla Parcial aprovat amb anterioritat a dia 1 de gener de 1988.
- Atesa la situació urbanística s'ha d'acreditar que li és d'aplicació el *Decret Llei 9/2020, de 25 de maig de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears*. En aquest sentit, l'ajuntament ha de descartar que el sector estigui incurs en algun dels supòsits del Decret Llei 9/2020, que reclassifica com a sòl rústic els terrenys classificats com a sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, destinats a ús residencial, turístic o mixt, que en el moment d'entrada en vigor de dit Decret Llei compleixin una sèrie de requisits; o, si escau, tractant-se d'un sòl no transformat proper a la costa, valorar la conveniència i, en el seu cas, les possibilitats, de preservar-los de la urbanització, prèvia consideració dels drets urbanístics consolidats.

Tramitació i consultes:

Respecte a la tramitació s'ha de recordar que, per tal de donar compliment a l'art. 21 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (BOE núm. 296 d'11/12/2013), l'òrgan substantiu ha de sotmetre a informació pública, durant un termini de 45 dies, la versió inicial del Pla Parcial PA I «Nou Repòs del Rei» acompanyat de l'Estudi Ambiental Estratègic (EAE), el qual s'haurà tengut en compte per a l'elaboració del Pla.

La informació pública s'efectuarà mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i l'òrgan substantiu farà publicitat d'aquest anunci en la seva pàgina web i en algun dels diaris de major difusió de l'illa (mitjans en català i en castellà), d'acord amb l'art. 17.4 del Decret Legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Avaluació Ambiental de les Illes Balears (BOIB núm. 150 de 29 d'agost de 2020).

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



Simultàniament, l'òrgan substantiu trametrà la versió inicial del Pla i l'EAE a les Administracions públiques afectades i a les persones interessades que disposaran d'un termini mínim de 30 dies per emetre els informes i alegacions que considerin oportunes, d'acord amb l'art. 22 de la Llei 21/2013 (modificat per la Disposició Final Tercera del Reial Decret Llei 36/2020 (BOE núm. 341 de 31/12/2020).

Per tant, finalment l'òrgan substantiu haurà de consultar a les Administracions afectades i persones interessades següents:

GOVERN DE LES ILLES BALEARS

Conselleria de Medi Ambient i territori

DG de Recursos Hídrics

Servei d'Estudis i Planificació

Servei d'Aigües Subterrànies

Agència Balear de l'Aigua de la Qualitat Ambiental (ABAQUA)

DG de Territori i Paisatge

Servei de Costes i Litoral

Conselleria de Transició Energètica i Sectors Productius

DG d'Energia i Canvi Climàtic

Servei de Canvi Climàtic i Atmosfera

Conselleria de Salut i Consum

DG Salut Pública

Servei de Salut Ambiental

CONSELL INSULAR DE MENORCA

Departament d'Economia i Territori

Direcció Insular d'Ordenació Territorial

Departament de Cultura, Educació, Joventut i Esports

Direcció Insular de Cultura i Patrimoni

Departament de Medi Ambient i Reserva de la Biosfera

Direcció Insular de Reserva de la Biosfera

Departament de Mobilitat

Direcció Insular de Carreteres

Demarcació de Costes

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



GOB MENORCA

Finalitzat el tràmit d'informació pública, l'Ajuntament trametrà a l'òrga ambiental la següent documentació degudament signada:

- La proposta final del Pla Parcial.
- L'Estudi Ambiental Estratègic (EAE).
- Còpia dels oficis de consulta, així com els informes rebuts i còpia de les alegacions presentades.
- Certificat de la informació pública i de les consultes, indicant expressament la documentació que s'ha exposat el públic.
- Document resum on es descriurà la integració en la proposta final del Pla dels aspectes ambientals, de l'EAE i de la seva adequació al present Document d'Abast, del resultat de les consultes realitzades i com s'han pres en consideració.

Signat a Palma, en data de la signatura electrònica que consta en aquest document

La tècnica de la CMAIB



M^aGuadalupe Suárez Garcés

Vist i plau
La cap de Servei d'Assessorament
Ambiental

Margalida Femenia Riutort

C/Gremi de Corredors, 10
(Polígon Son Rossinyol)
07009 Palma
Tel. 971 17 60 88
cmaib@cbma.caib.es
<http://www.caib.es>

<https://vd.caib.es/1643282756129-386797297-4165587129651488637>



Adreça de validació:
<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>
CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637



GOVERN
ILLES
BALEARS

DOCUMENT ELECTRÒNIC

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

1643282756129-386797297-4165587129651488637

ADREÇA DE VALIDACIÓ DEL DOCUMENT

<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

INFORMACIÓ DELS SIGNANTS

Signant

MARIA GUADALUPE SUAREZ GARCES

CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO

COMUNITAT AUTONOMA DE LES ILLES BALEARS

Data signatura: 27-ene-2022 12:32:57 PM GMT+0100

"Data signatura" és la data que tenia l'ordinador del signant en el moment de la signatura

Signant

MARGARITA MARIANA FEMENIA RIUTORT

CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO

COMUNITAT AUTONOMA DE LES ILLES BALEARS

Data signatura: 27-ene-2022 12:38:04 PM GMT+0100

"Data signatura" és la data que tenia l'ordinador del signant en el moment de la signatura

METADADES DEL DOCUMENT

Nom del document: Es_Repòs_del_Rei.pdf

Data captura: 27-ene-2022 12:38:00 PM GMT+0100

Les evidències que garanteixen l'autenticitat, integritat i conservació a llarg termini del document es troben al gestor documental de la CAIB

Pàgines: 28



Adreça de validació:

<https://csv.caib.es/hash/1643282756129-386797297-4165587129651488637>

CSV: 1643282756129-386797297-4165587129651488637