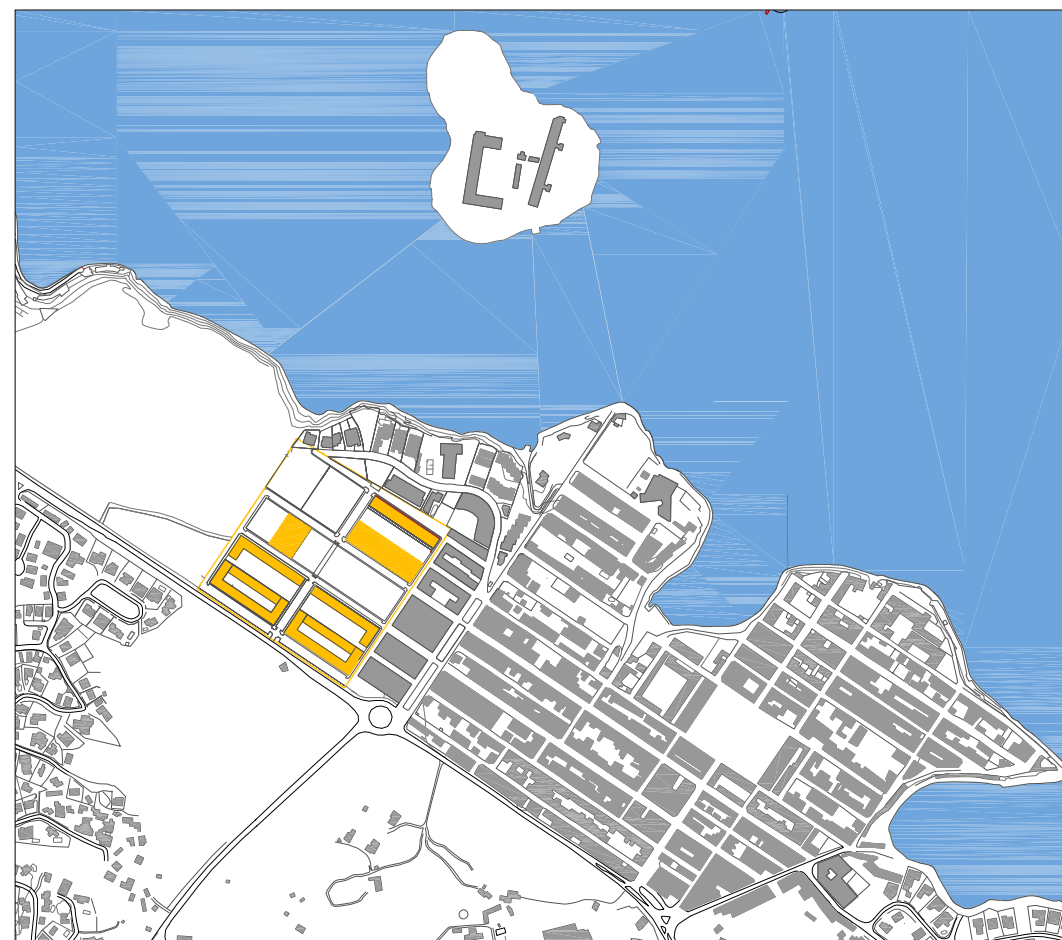


PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI" ES CASTELL (MENORCA)



AVANCE DE PLANEAMIENTO



ÍNDICE

MEMORIA

1. General

- 1.1. Objeto
- 1.2. Promotor
- 1.3. Equipo Redactor del Plan Parcial
- 1.4. Marco jurídico de aplicación
- 1.5. Antecedentes

2. Ámbito y extensión del Plan Parcial

3. Justificación legal de la procedencia de la formulación del presente plan parcial

- 3.1. En relación al planeamiento municipal
- 3.2. En relación al Plan Territorial Insular
- 3.3. En relación al Decreto Ley 9/2020 de 25 de Mayo de “Mesueres Urgentes de Protecció del Territori de ses Illes Balears”

4. Información del ámbito objeto del Plan Parcial

- 4.1. Modificaciones que ha sufrido el ámbito del Plan Parcial
- 4.2. El convenio urbanístico
- 4.3. Clasificación y calificación urbanística del suelo según el PGOU vigente
- 4.4. Parámetros urbanísticos que se derivan de la aplicación del Real Decreto 2159/1978 Reglamento de Planeamiento.
- 4.5. Superficie real del sector, repercusión de la misma en los aprovechamientos y grado de transformación urbanística.
- 4.6. Geología e hidrología.
- 4.7. Climatología
- 4.8. Vegetación.
- 4.9. Topografía.
- 4.10. Usos edificaciones e infraestructuras preexistentes.
- 4.11 Estructura de la propiedad del suelo

5. Criterios y objetivos

- 5.1. Objetivos
- 5.2. Criterios

6. Descripción de la propuesta

6.1. Sistemas

- 6.1.1. Sistema viario público
- 6.1.2. Sistema de espacios libres públicos.
- 6.1.3. Equipamientos

6.2. Zonas

7. Cuadros resumen de superficies y aprovechamientos

8. Gestión urbanística

- 8.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización
- 8.2. Cesión del 15 % de aprovechamiento medio
- 8.3. Compromisos entre el urbanizador y la Administración y entre aquel y los futuros propietarios.
- 8.4. Garantías de cumplimiento.
- 8.5. Medios económicos de los promotores.

9. Descripción de los servicios urbanísticos.

- 9.1. Red viaria
- 9.2. Red de Media Tensión, Baja Tensión y alumbrado Público.
- 9.3. Red de Telecomunicaciones.
- 9.4. Red de agua potable
- 9.5. Red de alcantarillado.
- 9.6. Red de pluviales
- 9.7. Otros servicios

10. Plan de etapas.

11. Estudio económico-financiero.

12. Medidas correctoras que se deberán introducir en base a lo que disponga la CMAIB.

13. Normativa.

Anexo 1: Convenio urbanístico

Anexo 2: Justificación de la no procedencia de la doble protección de costas

Anexo 3: Notas simples fincas que pertenecen al sector Repòs del Rei

Anexo 4: Reportaje fotográfico.

Anexo 5: Plano justificativo límite propiedad

PLANOS:

INFORMACION

- I 1 Situación
- I 2 Fotoplano
- I 3 1 PGOU Clasificación de Suelo y Cesiones
- I 3 2 PGOU Estructura Orgánica del Territorio
- I 3 3 PGOU Caminos de Titularidad Pública y zonas de prohibición de edificar
- I 3 4 PGOU Sistemas técnicos Generales
- I 4 Antecedentes, cesiones y parcelario catastral.
- I 5 Delimitación del sector. Fincas Aportadas
- I 6 Parcelas Catastro
- I 7 Topográfico
- I 8 Afecciones

PROPUESTA

- P 0 Encaje Urbano
- P 1 Calificación urbanística del sector
- P 2 Ordenación volumétrica
- P 3 Planta de Ordenación General
- P 4 Sección Transversal de la Ordenación A A'
- P 5 Sección Transversal de la Ordenación B B'
- P 6 Planta y Sección tipo de las Manzanas Residenciales
- P 7 Axonometría de las Manzanas Residenciales
- P 8 Planta y Sección de la Manzana de Vivienda Protegida

SERVICIOS

- S 1 Esquema de Red de Agua potable
- S 2 Esquema de Red de Pluviales
- S 3 Esquema de Red de Saneamiento
- S 4 Esquema de Red de Media Tensión

1. **GENERAL**

1.1. **Objeto**

La presente memoria, con los documentos y planos que la acompañan, constituyen el Avance del Plan Parcial para la ordenación del Sector Pa I “NUEVO REPÒS DEL REI” de Es Castell, Menorca. Este documento desarrolla el artículo núm. 100 “Sector de Suelo Urbanizable Delimitado Nuevo Repòs del Rei” de la adaptación del PGOU a les DOT de Es Castell, publicado en el BOIB núm. 162 de 18-11-2008.

1.2. **Promotor**

La propiedad del ámbito del Plan Parcial es la sociedad “**GARDEBA, S.A.**”, con C.I.F. A48-273288, constituida mediante Escritura Pública otorgada el día 10 de Octubre de 1.988 ante el Notario de Bilbao, D. Juan Ignacio Gomeza Villa, e inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, en el Folio 118, Tomo 2101, Hoja BI-3603-A.

1.3. **Equipo redactor Plan Parcial**

Los técnicos responsables de la redacción del presente Plan Parcial son:

La sociedad DBC Arquitectura y Servicios SCP con CIF J644576674, domiciliada en 08037 – Barcelona, C/ Provença, nº 281, 5º-6ª, siendo sus Arquitectos responsables D. Borja Carreras-Moysi y Dña. Dora Castellà, colegiados ambos en el COAC con núm. 6924-8 y núm. 30104-3 respectivamente.

La sociedad profesional Arquitectura, Urbanisme i Territori SLPU domiciliada en Mahón, Menorca, c/ Arravaleta 13-A 1º, siendo el Arquitecto responsable D. Lorenzo Seguí Triay, colegiado en el COAIB con el nº 262722.

1.4. **Marco Jurídico de Aplicación**

El presente Plan Parcial se regirá en base a la siguiente legislación:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB).
- Reglamento de Gestión Urbanística aprobado mediante Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto. Publicado en los BOE núm 27 y 28 de 31 de enero y 1 de febrero de 1979.
- Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas.
- Ley 6/1999 de Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears (DOT) de 3 de Abril de 1999.
- Ley 21/2013 de 9 de Diciembre de evaluación ambiental.
- Ley 12/2016 de 17 de Agosto, de evaluación ambiental de las Islas Baleares.

- Ley de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.
- Plan Territorial (PTI) aprobado definitivamente el 25/04/2003 y modificado el 26/06/2006
- NTT Norma Territorial Transitoria.
- Derogación Parcial de la Norma Territorial Transitoria
- Plan General de Ordenación Urbana de Es Castell adaptado a las DOT. Publicado en el BOIB núm. 162 de 18-11-2008.
- Convenio Urbanístico firmado 16 de julio de 2004 entre la propiedad y el Ayuntamiento.

1.5. **Antecedentes**

Los terrenos del sector de “Repòs del Rei” han sido objeto de diferentes ordenaciones y modificaciones de las mismas motivadas por modificaciones del marco normativo y jurídico que le han ido afectando. Los hitos más importantes son:

- 1992: El Plan General de Ordenación Urbana de Es Castell, aprobado definitivamente el día 30 de Octubre de 1992, atribuía al sector, que en aquellos momentos tenía una superficie de 163.561 m2, la Calificación de Suelo Urbanizable Programado.
- 1996: Sobre dichos terrenos se redactó un Plan Parcial que fue aprobado definitivamente por la Comisión Insular de Urbanismo del Consell Insular de Menorca en fecha 29 de Abril de 1996. Este Plan Parcial asignaba al sector urbanizable un aprovechamiento lucrativo global – vinculado al uso residencial- de 0,5 m2/m2, susceptible de ser materializado en un número máximo de 557 unidades de vivienda.
- 1999: El anterior Plan Parcial se vio alterado en el año 1999 como consecuencia de la modificación puntual (núm. 8) operada del Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobada definitivamente por la Comisión Insular de Urbanismo del Consell Insular de Menorca en sesión de 25 de Mayo. Conforme a las nuevas determinaciones de ordenación introducidas en el instrumento de planeamiento general, el aprovechamiento lucrativo global del sector – vinculado al uso residencial y también al uso turístico en modalidad hotelera- quedaba reducido al coeficiente 0,30 m2/m2 a materializar en su caso en un número máximo de 220 unidades de vivienda.
- 1999: En fecha 18 de Abril de 1999 entró en vigor la Ley 6/1999 de Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y Medidas Tributarias, aprobada el 3 de Abril de 1999. Dicha ley, por determinación legal (en aplicación de lo señalado en el apartado 2 de la disposición adicional decimosegunda en conexión con el artículo 19 de la citada Ley) altera y/o modifica las condiciones de ordenación de los terrenos propiedad de la mercantil Gardeba S.A., en concreto, representa la automática desclasificación y subsiguiente reclasificación (también operada de manera inmediata y automática por disposición legal, como suelo rústico protegido (con la categoría de Área de Protección Territorial), de buena parte de los terrenos incluidos dentro del sector llamado “Repòs del Rei”, en concreto, de una superficie total aproximada de 98.661 m2, de tal manera que los terrenos clasificados como urbanizables quedaban a una superficie aproximada de 64.900 m2. Todo ello debido a la aplicación de la excepción establecida por el propio apartado w de la disposición adicional decimosegunda de la Ley 6/1999 que conlleva la desclasificación- reclasificación automática producida como

consecuencia de quedar comprendida dentro de la proyección ortogonal posterior a la ribera del mar de los suelos urbanos integrantes del núcleo de Es Castell.

- 2002: La delimitación formal (gráfica) de los terrenos que permanecen como urbanizables y de los que quedaron calificados como Área de protección territorial por las DOT se hizo efectiva en fecha 5 de marzo de 2002, mediante Orden del Consejero de Obras públicas, vivienda y transportes del Govern Balear de las Illes Balears, en la que aparecía definida – al amparo de lo señalado en la disposición transitoria doceava de la Ley 6/1999- la proyección ortogonal hacia el interior (posterior a la ribera del mar) de los terrenos urbanos integrantes del núcleo de Es Castell

Como resultado de todo lo expuesto en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Es Castell procedió a elaborar y redactar una modificación de su Plan General de Ordenación Urbana, principalmente dirigida a la adaptación del mismo a la Ley 6/1999 de Directrices de Ordenación del Territorio.

- 2003: El 25 de Abril de 2003 el Pleno del Consell Insular de Menorca aprueba definitivamente el PTI. Dicho planeamiento mantiene como suelo urbanizable del sector “Repòs del Rei” los 62.200 m2 y los incluye dentro de la delimitación del núcleo tradicional de Es Castell, según resulta de sus determinaciones gráficas. Remite al planeamiento urbanístico municipal al efecto del establecimiento de las determinaciones oportunas relativas a las condiciones de implantación de los usos residencial e industrial y limita el uso turístico a las modalidades de hotel de ciudad y turismo de interior, conforme los requisitos que establece el propio Plan Territorial Insular en el artículo 46 de las normas de la ordenación territorial insular.
- 2003: En el transcurso de la adaptación del Plan General de Es Castell a las DOT se firma el Convenio Urbanístico en el que se fijan los parámetros urbanísticos del sector de “Repòs del Rei” (ver anexo 1). El Convenio es firmado el 19 de Mayo de 2003.
- 2007: El 19-11-2007 se aprueba definitivamente la Modificación puntual del PGOU des Castell para su adaptación a las DOT. El nuevo plan general recoge el convenio firmado donde se establecen los parámetros urbanísticos del sector de “Repòs del Rei”.
- 2009: Cesión o renuncia en favor del Ayuntamiento (Acta Pública de 11 de Mayo de 2009) de cuantos derechos correspondieren a GARDEBA S.A. en el expediente expropiatorio incoado por el Consell Insular de Menorca para la construcción de la Rotonda de Son Vilar, derechos que se tradujeron en el cobro por parte del Ayuntamiento de Es Castell de la cantidad de 323.620,50€, según acuerdo del jurado Provincial de Expropiación Forzosa de 30 de Marzo de 2012.
- Cumplimiento de la Cláusula segunda punto IV del convenio por parte de GARDEBA SA, consistente Demolición del viejo muro y construcción de la nueva pared seca de cerramiento de todas las Fincas de Repos del Rei, con inclusión de las cedidas al Ayuntamiento con un coste de Ejecución de 49.500 € + IVA
- Cumplimiento de la cláusula adicional del convenio urbanístico consistente en el Pago al Ayuntamiento de la cantidad convenida de 90.151,82 €, para la adquisición de los pozos de

agua existentes sobre la finca denominada “Toraixa de la Figuera”. Con el objeto de que el Ayuntamiento garantice el suministro de agua para abastecer el consumo de la totalidad de los usuarios y moradores de las instalaciones y edificaciones que se promuevan en el Sector de Repòs del Rei al amparo de la Normativa aprobada, en las mismas condiciones que el resto de la población de Es Castell y en el supuesto que el caudal de dichos pozos sea suficiente, como mínimo, para abastecer dicho sector.

- 2010: En cumplimiento del Pacto Segundo del Convenio firmado por ambas partes, Gardeba S.A. cede gratuitamente al Ayuntamiento de Es Castell mediante escritura pública firmada el 26 de Abril de 2010 los terrenos que a consecuencia de la aprobación de la Ley 6/1999 de Directrices de Ordenación del Territorio fueron calificados como área de Protección Territorial y los que fueron calificados como Área de Transición (105.261 m2). Dicha cesión se hace en concepto del aprovechamiento hotelero de los terrenos urbanizables del sector “Repòs del Rei”.
- 2010: En fecha 20 de enero de 2010 se aprueba el deslinde, deslinde que introduce una doble protección en los terrenos urbanizables de “Repòs del Rei”.

El 25 de marzo Gardeba S.A. interpone recurso contra la orden ministerial de 20 de Enero de 2010 por la cual se aprueba el deslinde de los bienes de dominio público marítimo terrestre.

El 29 de junio el Ayuntamiento des Castell acuerda al adhesión a la reclamación de Gardeba SA por motivos de la delimitación de Costas.

- 2014: En fecha 18 de Julio de 2014 (Recurso 2379/2012) el Tribunal Supremo anula la doble protección del deslinde de costas en otra zona de Menorca, generando jurisprudencia sobre el asunto. (Ver Anexo 2)
- 2015: En fecha 25 de Mayo de 2015 se resuelve favorablemente a Gardeba S.A. el recurso a la orden ministerial por la que se aprueba el último deslinde de Costas.
- 2017: El 18 de julio el Ayuntamiento de Es Castell aprueba provisionalmente el “Catàleg de protecció de patrimoni històric d’Es Castell”. El Consell Insular comunica mediante el decreto 2018/549 de 10/04/2018 una serie de deficiencias para su aprobación definitiva.
- 2019: En fecha 14 de Mayo de 2019 la propiedad presenta un nuevo escrito respecto a la doble línea de deslinde, que el Ayuntamiento informa favorablemente y aprueba su adhesión a la reclamación de Gardeba SA por motivos de la delimitación de Costas, para permitir la viabilidad de la ejecución del planeamiento del Sector.

2. **ÁMBITO Y EXTENSIÓN DEL PLAN PARCIAL**

El ámbito objeto del presente Plan Parcial de acuerdo con el Plan General aprobado el 17 de Noviembre de 2007 abarca una superficie de 58.300 m2. Sin embargo, la medición según topográfico que se adjunta nos da una superficie real de 57.770 m2, que es la superficie que determinará los parámetros del presente Plan Parcial.

Los límites del sector son:

- Por el Suroeste Carretera Maó – Es Castell
- Por el Noroeste zona calificada como Área de Protección Territorial que Gardeba S.A. ya cedió en su día al Ayuntamiento de Es Castell en cumplimiento del Convenio Urbanístico de fecha 15 de Julio de 2004.
- Al Noreste con la Calle Santa Bárbara y con Parcela Urbana con referencia catastral 9959001FE0195N0001XG.
- Al Sureste Con la Calle María Sanz Amantegui

3. **JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE PLAN PARCIAL**

3.1. En relación al planeamiento municipal

El ámbito clasificado en el PGOU de Es Castell como suelo urbanizable, delimitado “Nuevo Repòs del Rei” Sector Pa I de acuerdo con la LUIB, determina el derecho a promover la transformación de dicho suelo, de 58.300 m2 (57.770 m2 según topográfico que se adjunta) mediante la presentación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

En consecuencia, la procedencia de la formulación del presente Plan Parcial viene justificada en el propio P.G.O.U vigente.

Por otra parte, en la actualidad hay escasez de suelo Urbano y no hay suelo en proceso de Urbanización en el municipio de Es Castell. Así mismo la idoneidad del emplazamiento, la tipología de usos previstos y su coherencia con las necesidades detectadas en el municipio avalan la necesidad y conveniencia del desarrollo y urbanización que se pretende.

3.2. En relación al planeamiento territorial insular

El Plan Territorial Insular establece en la Disposición Transitoria primera “Planeamiento urbanístico en vigor”, que los Planes de ordenación Urbanística existentes al tiempo de la entrada en vigor de PTI continuarán en vigor sin perjuicio de los dispuesto en los artículos 4 y 5 del deber de adaptación a que se refiere la disposición final primera.

Durante la tramitación del expediente relativo a la Modificación del PGOU a las DOT, el Consell Insular informó favorablemente la misma sin necesidad de proceder a la adaptación del planeamiento al PTI.

El sector de “Repòs del Rei” ha tenido un Plan Parcial aprobado por lo que entendemos que no le sería de aplicación el Artículo 35 del PTI que obliga a los suelos urbanizables que en el momento de la entrada en vigor del PTI no tengan un Plan Parcial aprobado inicialmente hacer una reserva de suelo del 20% para vivienda con algún tipo de protección pública. Así y todo, el Plan Parcial prevé una reserva del techo edificable sea destinado a vivienda de protección, recogiendo como no podía ser de otra manera, el espíritu del artículo 35 del PTI que en relación a las <Reservas mínimas en suelo clasificado como urbanizable para vivienda sujeta a régimen de protección> establece que los planes urbanísticos municipales reservarán para uso de vivienda de protección oficial o sujeta a cualquier otro régimen de protección pública que cuando menos habilite a la Administración pública para tasar el precio en venta o alquiler como mínimo el 20% de la superficie de suelo con destino residencial que, estando clasificado como urbanizable a la entrada en vigor del Plan Territorial Insular, esté este incluido en sectores, polígonos o unidades de ejecución que en dicho momento carezcan de Plan Parcial aprobado inicialmente.

Del mismo modo, y por los mismo motivos expuestos anteriormente, tampoco sería de aplicación el artículo 34 Capítulo III del PTI. En dicho artículo se regulan las alturas y números de plantas en los nuevos sectores unidades o polígonos. Entendemos que este no es el caso

ya que el Sector de Repòs del Rei es un terreno urbanizable muy anterior a la aprobación del PTI. De hecho, ha tenido un Plan Parcial Aprobado.

3.3. En relación al Decreto Ley 9/2020 de 25 de Mayo de “Mesueres Urgentes de Protecció del Territori de ses Illes Balears”

El artículo 3 del Decreto Ley 9/2020 de 25 de Mayo de Medidas Urgentes de Protección del Territorio de las Illes Balears, establece una serie de supuestos y excepciones para los que un suelo urbanizable puede quedar clasificado como suelo rústico con la categoría de suelo rústico común. Entendemos que **NO** es nuestro caso en base a:

- Nuestro sector es un suelo urbanizable programado, por lo que no le sería de aplicación el Artículo 3.1.a. del Decreto Ley mencionado.
- En nuestro caso se han iniciado actuaciones materiales de nueva urbanización al amparo de los instrumentos de planeamiento, por lo que no le sería de aplicación el artículo 3.1.b, en concreto:

Se han cedido terrenos en concepto del aprovechamiento hotelero de los terrenos urbanizables del sector “Repòs del Rei, mediante escritura pública firmada el 26 de Abril de 2010.

Demolición del viejo muro y construcción de la nueva pared seca de cerramiento de todas las Fincas de Repos del Rei, con inclusión de las cedidas al Ayuntamiento con un coste de Ejecución de 49.500 € + IVA.

Pago al Ayuntamiento de la cantidad convenida de 90.151,82 €, para la adquisición de los pozos de agua existentes sobre la finca denominada “Toraixa de la Figuera”. Con el objeto de que el Ayuntamiento garantice el suministro de agua para abastecer el consumo de la totalidad de los usuarios y moradores de las instalaciones y edificaciones que se promuevan en el Sector de Repòs del Rei al amparo de la Normativa aprobada, en las mismas condiciones que el resto de la población de Es Castell y en el supuesto que el caudal de dichos pozos sea suficiente, como mínimo, para abastecer dicho sector.

En el artículo 3.3. del Decreto Ley 9/2020 dice claramente que no se verán afectados por esta norma aquellos suelos en los que concorra cualquiera de las circunstancias siguientes:

“Que estén incluidos en convenios urbanísticos firmados, al amparo de los cuales se haya obtenido suelo para la construcción de equipamientos e infraestructura ya construidas o que tengan por objeto destinar sus usos lucrativos a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública”

Este sería claramente nuestro caso, nosotros tenemos un convenio urbanístico firmado, en base al que se van a obtener suelo para equipamientos, se han hecho cesiones y parte del suelo se destinará a vivienda de protección.

Por todo ello entendemos que no es de aplicación el artículo 3 del Decreto Ley 9/2020 y que el Sector objeto de este Avance de Planeamiento, continúa siendo un Suelo Urbanizable Programado a todos los efectos.

4. INFORMACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DEL PLAN PARCIAL

4.1. Modificaciones que ha sufrido el ámbito del Plan Parcial

Como se ha expuesto en el punto 1.5. de la presente memoria, el sector ha sufrido una serie de modificaciones tanto de edificabilidad como de superficies, modificaciones que han sido motivadas en su mayor parte por el continuo cambio legislativo y normativo que ha acontecido en estos últimos años.

El cambio más importante lo introdujo la aprobación de las DOT que recalificó como Área de Protección Territorial 98.661 m2 de los terrenos que antes eran urbanizables y con Plan Parcial aprobado. Lo que hace inviable el desarrollo del Plan Parcial que se aprobó en 1996. Debido a ello, el Ayuntamiento, el Consell Insular y la propiedad firman el 16 de Julio de 2004 un convenio urbanístico donde se establecen los parámetros que regirán el desarrollo de los terrenos que después de la aprobación de las DOT continúan siendo urbanizables.

La delimitación formal (gráfica) de los terrenos que permanecen como urbanizables y de los que quedaron calificados como Área de protección territorial por las DOT se hizo efectiva en fecha 5 de marzo de 2002, mediante Orden del Consejero de Obras públicas, vivienda y transportes del Govern Balear de las Illes Balears, en la que aparecía definida – al amparo de lo señalado en la disposición transitoria doceava de la Ley 6/1999- la proyección ortogonal hacia el interior (posterior a la ribera del mar) de los terrenos urbanos integrantes del núcleo de Es Castell.

Como resultado de todo lo expuesto anteriormente el Ayuntamiento de Es Castell inició la modificación del PGOU para su adaptación a las DOT. En este sentido, las nuevas determinaciones de ordenación proyectadas para la aplicación a la totalidad de los terrenos que inicialmente tenía el sector (163.561 m2) pueden concretarse principalmente en los siguientes puntos:

- Cambio de clasificación de parte de los terrenos. En concreto, reclasificación como suelo rústico de especial protección, con la categoría de “Área de Protección Territorial” que resulta de la aplicación de las determinaciones de la Ley 6/1999, de una superficie aproximada de 96.761 m2, con vinculación de los terrenos al sistema general de zonas verdes y espacios libres de uso público.
- Reclasificación como suelo rústico común, con la categoría de “Área de Transición”, de una superficie total aproximada de 6.600 m2, con vinculación de la totalidad de los terrenos al sistema general de zonas verdes y espacios libres públicos.
- Tanto en los terrenos que se clasifican como Área de Protección Territorial como en los que se clasifican como Área de Transición, se permitirá la ubicación de instalaciones móviles destinadas a actividades recreativas o festivas, así como otras edificaciones que resulten propias de la vinculación de los mismos al sistema general de zonas verdes y espacios libres. Igualmente se admitirá la ubicación de instalaciones descubiertas para actividades deportivas. En ningún caso la superficie ocupada podrá exceder el 5 % del total de estos terrenos.
- Mantenimiento de la clasificación del suelo urbanizable del resto de terrenos que quedan excluidos de la reclasificación referida en el apartado anterior, y que ocupan una extensión aproximada de unas 6 hectáreas.

4.2. El convenio urbanístico

El 16 de Julio de 2004 el Ayuntamiento de Es Castell y Gardeba s.a. firman un convenio urbanístico en el que se establecen los aprovechamientos, usos lucrativos y cesiones que deben hacer los propietarios de los terrenos del Sector de “Repòs del Rei”. Dicho convenio fue elevado a público el 26-04-2010 mediante escritura firmada ante el notario Jesús María Morote. Dicho convenio es reproducido en su totalidad en el Anexo 1 del presente documento.

Los usos lucrativos que se establecen en dicho convenio para los terrenos que mantienen la clasificación de urbanizable son: uso residencial, en vivienda plurifamiliar, uso turístico en establecimiento hotelero y uso de equipamiento privado. Estos usos estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- Uso turístico en establecimiento hotelero y uso de equipamiento privado: un techo máximo total edificable de 16.680 m2, comprensivo indistintamente de uno y otro uso, con una altura máxima de la edificación correspondiente a PB + 3 en el caso de establecimiento hotelero, y de PB en el caso de equipamiento privado.
- Uso residencial en vivienda plurifamiliar: un techo máximo edificable de 37.294 m2, distribuidos en un número máximo de 300 unidades de vivienda y superficie comercial, con una altura máxima a la edificación de PB+3, si bien la tercera altura deberá quedar necesariamente retranqueada respeto de la fachada frontal a la vía pública, sin que pueda sobrepasar la superficie construida en dicha tercera planta el porcentaje del 70% de la superficie ocupada por las plantas tipo. De este techo máximo edificable, 6600 m2 correspondientes a un total de 60 unidades, (20%9 quedan vinculados al uso de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que habilite a la Administración para tasar el precio de venta o alquiler, dicha tramitación no será aplicable a las viviendas protegidas en el supuesto de que estas se construyan en la manzana más próxima al edificio San Felipe. Al menos un 70 % del total de unidades de vivienda que se edifiquen en el sector, tendrán una superficie construida superior a 95 m2.
- Usos no lucrativos en el suelo que mantiene la clasificación de urbanizable: espacios libres y equipamientos de uso y dominio público, con reserva para esta finalidad de la superficie de suelo que resulte preceptiva conforme a la normativa vigente aplicable, y cuya ubicación y extensión deberá quedar concretada en el pertinente planeamiento de detalle.

4.3. Clasificación y calificación urbanística del suelo según el PGOU vigente

El PGOU vigente y su adaptación a las DOT clasifica como suelo urbanizable delimitando el ámbito del presente Plan Parcial. A tales efectos, se reproduce la ficha específica del sector Pa I “Repòs del Rei” que se contempla en el Artículo 100 Plan General de Es Castell y que se concreta en lo siguiente:

a) Superficie sector:	5,830ha.
b) Índice de edificabilidad máxima bruta:	0,925 m2/m2
c) Índice complementario de edificabilidad bruta:	0,075 m2/m2
(para equipamiento público, en suelos de cesión gratuita)	
d) Superficie total edificable usos lucrativos (*):	53.974 m2

e) Usos lucrativos admitidos: uso residencial en vivienda plurifamiliar, uso turístico en establecimiento hotelero o apartahotel y uso comercial y de equipamiento privado, sujeto a las condiciones siguientes:

• Uso turístico en establecimiento hotelero:

- Techo máximo edificable: 16.680 m2
 - Altura máxima de la edificación (según ordenanzas que establezca el Plan Parcial): PB+3
- Uso residencial en vivienda plurifamiliar y uso comercial:
- Techo máximo total edificable: 37.294 m2
 - Techo mínimo viviendas protegidas: 6.600 m2
 - Núm máximo de viviendas (**): 300
 - Núm de viviendas protegidas (***): 60
 - Altura máxima de la edificación (según las ordenanzas que establezca el Plan Parcial): PB+3(****)

(*) Incluye el 10% de cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo.
(**) Como mínimo un 70% del total de unidades de vivienda que se edifiquen en el sector tendrán una superficie construida superior a 95 m2.
(***) Estas viviendas quedan sujetas a cualquier régimen de protección pública que habilite a la Administración para tasar el precio de venta o alquiler.
(****) La tercera planta deberá quedar obligatoriamente retranqueada respecto a la fachada frontal a la vía pública, pudiendo esta 3ª planta ocupar únicamente un 70% de las plantas tipo. Dicha limitación no será aplicable a las viviendas protegidas en el supuesto que éstas se construyan en la manzana confrontada al edificio San Felipe.

f) Reservas mínimas para zonas verdes, viales y equipamientos públicos:

- Espacios libres: 12,35 % - 7.201 m2 de suelo
- Equipamientos: 15,23 % - 8.880 m2 de suelo

El Plan Parcial ubicará, además, un mínimo de 300 m2 de techo para equipamiento comercial y 900 m2 de techo para equipamiento social y especificará el uso concreto.

- Viales: El trazado viario respetará la trama urbana ortogonal de Es Castell dando continuidad como mínimo a las calles C/ Sant Jordi, C/Gran y C/ Santa Bàrbara, más aquellas paralelas al mar que en el Plan Parcial se justifiquen necesarias.
- Aparcamiento: El Plan Parcial ubicará un mínimo de 373 plazas de aparcamiento público en superficie.

g) Sistema de actuación: Compensación, y se cederá gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector.

h) Para la aprobación definitiva del Plan Parcial será condición previa la cesión al Ayuntamiento del Sistema General de Espacios Públicos en suelo rústico, que aparece cartografiado como tal en las determinaciones gráficas (plano 2bis-1).

Para tramitar el correspondiente plan parcial se deberá garantizar la calidad del agua potable.

4.4. Parámetros urbanísticos que se derivan de la aplicación del Real Decreto 2159/1978 Reglamento de Planeamiento

- 4.4.1. Reservas de aparcamiento:
- Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 m
 - La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.
 - Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará un 2%, como mínimo para usuarios minusválidos. Estas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 m.
 - Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 % del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50% máximo se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas.

4.4.2. Dotaciones. Al tener el sector el número de viviendas limitado a 300, estaríamos ante una unidad básica. Así los módulos mínimos de reserva para dotaciones serían:

En lo que se refiere a espacios libres de dominio y uso público:

- Jardines: 15 m2 suelo / vivienda
- Áreas de Juego y recreo de niños: 3 m2 suelo / vivienda

En lo que se refiere a centros docentes:

- Preescolar / guarderías: 2 m2 suelo / vivienda
- E.G.B : 10 m2 de suelo / vivienda
- Parque deportivo: 10 m2 suelo / vivienda
- Equipamiento comercial: 1 m2 construido / vivienda
- Equipamiento social: 3 m2 construidos / vivienda

En lo que se refiere a reservas de aparcamiento: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 edificación.

A modo de resumen y teniendo en cuenta que la superficie real del sector son 57.780 m2

	Reglamento de Planeamiento
Sistema de espacios libres de dominio y uso público	
Jardines m2 suelo/vivienda	15 m2 suelo/vivienda (4.455 m2)
Áreas de juego y recreo niños	3 m2 suelo/vivienda (891 m2)
TOTAL ZONAS VERDES	5.346 m2
Equipamientos	
Preescolar/guardería m2 suelo/vivienda	2 m2 suelo/vivienda (594 m2)
EGB m2suelo/vivienda	10 m2 suelo/vivienda (2.970 m2)
Parque deportivo m2suelo/vivienda	6 m2 suelo/vivienda (1.782 m2)
Equipamiento comercial	1 m2 suelo/vivienda (297 m2)
Equipamiento social	3 m2 suelo/vivienda (891 m2)
TOTAL EQUIPAMIENTOS	6534 m2 suelo

4.5. Superficie real del sector, repercusión de la misma en los aprovechamientos y grado de transformación urbanística

La medición topográfica confirma que el sector tiene en realidad 57.780 m2, es decir 520 m2 menos de lo que dice la ficha de aprovechamientos y cesiones del Plan General de Ordenación Urbana de es Castell. Debido a ello este avance del Plan General propone reducir proporcionalmente tanto los aprovechamientos como las zonas.

El grado de transformación urbanística del sector, a pesar de que en su día tuvo un Plan Parcial aprobado definitivamente se puede cifrar en el porcentaje del 0%, referido tanto al grado de ejecución de las obras de urbanización como al grado de consolidación de la edificación.

4.6. Geología e hidrología

Desde el punto de vista geológico la zona objeto de ocupación por el Plan Parcial se halla integrada en la región de MIGJORN correspondiente a una zona de fosa rellenada por depósitos calcarenitas (Fácias de lagoon) del miceno (Trotonia).

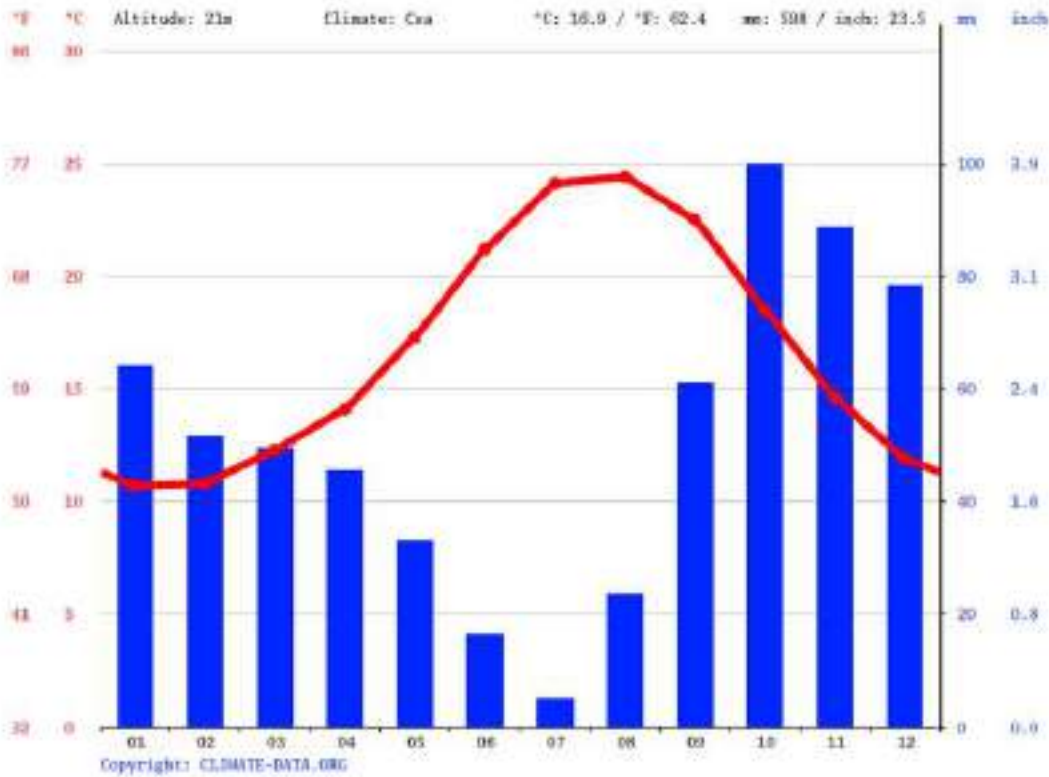
El sector no es atravesado por ningún cauce de torrente, pero si, de acuerdo con el plano de Riesgos de la Norma Territorial Transitoria, el ámbito está afectado en su mayor parte por riesgo de contaminación de acuíferos.

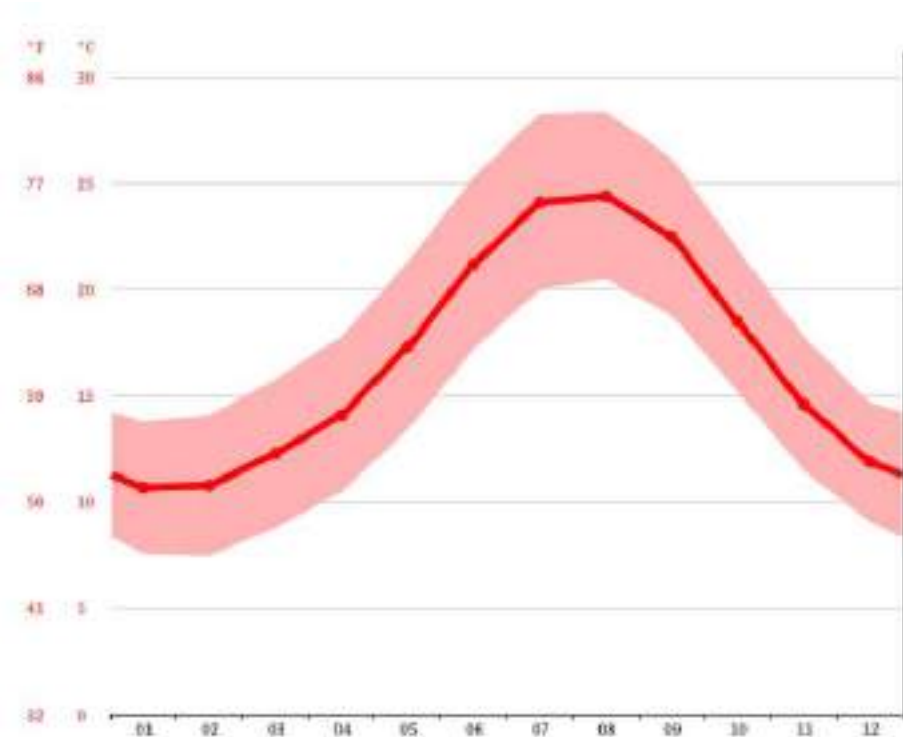
No obstante lo anterior se tiene que puntualizar que la zona de está afectada principalmente por contaminación por nitratos, si bien con la previsión y ejecución de las infraestructuras viarias y de canalización de las aguas fecales y pluviales para su tratamiento posterior, se imposibilitará la contaminación de los acuíferos.

4.7. Climatología

Según la fuente Climate-Data. Org:

El clima de Es Castell lo podemos clasificar como clima suave y generalmente cálido y templado. La lluvia cae sobre rodo en el invierno, con relativamente poca lluvia en el verano. La clasificación del clima de Köppen-Geiger es Csa. Presenta temperaturas medias anuales de 16,9 ° C y precipitaciones medias de 598 mm.





4.8. Vegetación

Aunque en el sector hay dos antiguas “Sinies” que indican que antiguamente los terrenos del sector se utilizaban agrícolamente. En estos momentos el enclave es prácticamente urbano, con lo que no hay vegetación propia, ni pastizales ni cultivos. Aparecen áreas desprovistas de vegetación, que se ha perdido como consecuencia de la implantación de actividades urbanas colindantes en los últimos veinticinco años, así como áreas de vegetación banal y degradada.

4.9. Topografía

El terreno que se ordena está formado por un terreno con una cierta pendiente hacia el mar. Presenta un corte o desnivel en su parte central de unos 4 m. Se encuentra entre las cotas 17,50 m y 28,50 m (en su punto más alto correspondiente a la sinia que se encuentra al lado de la carretera Maó –Es Castell).

4.10. Usos, edificaciones e infraestructuras preexistentes

- Agrícola: Las “sinias” preexistentes nos indican que antiguamente los terrenos tuvieron un uso agrícola. En estos momentos son terrenos abandonados improductivos que han visto como se han transformado los terrenos inmediatos y colindantes.
- Edificaciones: no existen edificaciones preexistentes.
- Infraestructuras eléctricas: en el plano 3.4. del presente avance se puede observar que en estos momentos el sector está cruzado por una línea aérea de media tensión 15 KV y una línea subterránea de la misma potencia.
- Caminos: En estos momentos el sector contiene un pequeño el tramo restante del antiguo camino que unía Mahón con el Castillo de San Felipe y la antigua población de Es Castell denominada “Raval del Castillo de San Felipe. Está en mal estado de conservación y el firme es de tierra.

4.11. Estructura de la propiedad del suelo

En estos momentos el único propietario del sector es la sociedad GARDEBA S.A. En concreto las fincas que conforman el ámbito del Plan parcial son:

- Finsa 72/2 de Villacarlos. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mahón, Tomo 2217 , Libro 184, Folio 206. Cuya descripción es: RUSTICA: Molino harinero derruido, con porción de terreno y un pequeño huerto o patio contiguo, situado en las inmediaciones de Es Castell 07720, que ocupa una superficie de doscientos metros cuadrados. Linda: al Este, con Camino viejo de Es Castell; y al norte, al sur y al Oeste, con finca de los hermanos Sánchez –Rodrigo. Su referencia catastral es: 9856101FE195N0001LG.
- Finsa 3481 de Villacarlos. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mahón, Tomo 2217, Libro 184, Folio 210 . Cuya descripción es : RUSTICA: Parcela sita en las inmediaciones de Es Castell 07720, que según reciente medición practicada ocupa una superficie de mil doscientos setenta y dos metros cuadrados. Es la parcela número 40 del polígono 5 del Catastro. Linda: al oeste, con el camino viejo de Es Castell; al Norte y al Este, con finca “Proar 14 S.A., que es la parcela catastral 9658115FE1105N0001YF, comprendido en su mismo sector 1 del P.G.O.U.- y al Sur, con porción segregada de mil novecientos setenta y cinco metros cuadrados, afectada por el Proyecto de Compensación y Parcelación de la Unidad de Ejecución UA 3.9. Su referencia catastral es: 9658117FE1105N0001QF.
- Finsa 94 de Villa Carlos. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mahón, Tomo 1841, Libro 146, Folio 101. Cuya descripción es: Urbana Resto de estancia situada en el término municipal de Es Castell 07720, Calles Agamenón y Fontanillas, que ocupa una superficie de una hectárea, diecisiete áreas y cuarenta centiáreas, con casas, era, boyera, pajar, noria, aljibes y demás edificios. Linda: al Norte con Fincas de Ralph Patterson, Pedro Montañés Villalonga y otros señores, sitas en la calle ; al Este, con parcela de siete mil seiscientos dieciséis metros cuadrados segregada de esta finca e integrada en el Proyecto de Compensación y Parcelación de la Unidad de Ejecución U.A. 3.9; al Sur, con Camino viejo de Es Castell a Mahón; y al Oeste, con finca de los hermanos señores Sánchez – Rodrigo, aportada a la misma Junta de Compensación del Sector Repòs del Rei. Referencias Catastrales: 9659116FE1105N0001GP y Referencia Catastral: 9658115FE1105N0001YF.
- Finsa 2897 de Villacarlos. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mahón, Tomo 2217, Libro 184, Folio 202. Cuya descripción es: Rústica: Finca formada por el resto de los antiguos Grupo segundo y tercero de una finca situada en Es Castell 07720, en las inmediaciones del Puerto de Mahón. Consiste en dos porciones de terreno separadas por el camino viejo de Es Castell, que mide en

conjunto, tras segregación practicada, cuarenta y dos mil doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados, cuya descripción es la siguiente: Grupo Primero antes Segundo: Porción de terreno que mide tras segregación practicada, veintiún mil doscientos treinta metros cuadrados, coincidente con la parcela catastral 9856101FE0195N0001LG y linda: al Norte con finca segregada y cedida al Ayuntamiento de Es Castell, al sur, con porción segregada afectada por el Proyecto de Compensación y Parcelación de la Unidad de Ejecución UA 3.9 y con otra porción que fue anteriormente segregada y cedida al Ayuntamiento de Es Castell. Grupo Segundo, antes Tercero: Porción de terreno que tras segregación sufrida tiene una extensión superficial de veintiún mil cincuenta y cuatro metros cuadrados coincidente con la parcela catastral 9658118FE0195N0001PG y linda: al Norte, con porción segregada y cedida a favor del Ayuntamiento de Es Castell; al Sur, con finca propiedad de Gardeba S.A; al Este, con el deslinde marítimo terrestre del Grupo de Puertos y al Oeste con el camino viejo de Es Castell Esta finca está incluida en la Junta de Compensación del Sector de Repòs del Rei del Plan General de Ordenación Urbana de Es Castell. Referencias Catastrales 9856101FE0195N0001LG y Referencia Catastral: 9658118FE0195N0001PG.

- 3 Una pequeña porción del antiguo “Cami Vell” que cruza el sector. A día de hoy no sabemos si este antiguo camino era una servitud de paso para ir al antiguo Castillo de San Felipe o era un camino público. En el transcurso de la elaboración del Plan Parcial se resolverá esta cuestión.

Ver anexo 5 planos justificativos límite propiedad.

Todas estas fincas tienen como Titular único a:

Nombre:GARDEBA S.A.

DNI/NIF.....: C.I.F. A48273288

Participación.....Pleno Dominio

Gargas: Todas están afectadas por el Convenio Urbanístico aprobado por el Ayuntamiento de Es Castell en el Sector Repòs del Rei. Ver notas simples en Anexo 4.

Además de las fincas registrales expuestas anteriormente hay tres fincas que ocupan provisionalmente parte del sector “Repòs del Rei”. Estas son:

- 1 Parcela 5 de la U.A. 3.2. de Es Castell de 501 m2. Situada en la C/ Agamenón número 38, es la catastral 9959001FE0195N0001XG. Actualmente parte de su jardín, la rampa del aparcamiento y acceso de vehículos están dentro del Sector de “Repòs del Rei”. La cabida actual de la parcela es de aproximadamente del doble de m2, de lo que establece el documento urbanístico de la UA.3.2. En el transcurso de la redacción del Plan Parcial se tendrá que encontrar una solución a esta ocupación provisional. Ver plano en Anexo 5 de la compraventa de dicho suelo por parte de Gardeba s.a. a la familia Sánchez Rodrigo y el protocolo del Notario adjunto, así como en Anexo 5, plano de la U.A. 3.2. de Es Castell.
- 2 Parte del “Cul de Sac” final de la Calle Agamenón también está dentro del sector. Todo parece indicar que es una ocupación provisional por parte del Ayuntamiento de unos terrenos del Sector de “Repòs del Rei” con el objeto de que los vehículos puedan girar en una Calle que en estos momentos no tiene salida. Esta situación quedará resuelta con la prolongación de la Calle Santa Bárbara, la cual dará una salida natural a la Calle Agamenón. En el transcurso de la elaboración del Plan Parcial se resolverá esta cuestión

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS

5.1. OBJETIVOS

El presente Plan Parcial desarrolla los objetivos que el Ayuntamiento de Es Castell determinó con la aprobación de la adaptación del PGOU a las DOT. Objetivos que pueden resumirse en:

5.1.1. Completar el desarrollo urbano de Es Castell ordenándolo de forma coherente a la trama urbana de esta población.

La “creación” de núcleo urbano de Es Castell es un caso singular en la historia urbana de la Isla de Menorca.

No responde como suele ser habitual en la mayoría de casos, a un pequeño asentamiento inicial, de origen rural o portuario con trazado medieval o prerromano entorno al cual se fueron asentando nuevos barrios, con recintos amurallados en algunos casos...etc.

Es Castell surge de un solo trazo , de la nada , de “nueva planta”, por una necesidad política y militar , para “crear un nuevo asentamiento” que sustituya el antiguo “Arraval” que se ubicaba, demasiado cerca, junto al Castillo de San Felipe.

Responde a modelos similares de la época, para garantizar el asoleo y las condiciones higiénicas de las viviendas, e introduce como singularidad la gran plaza de Armas central y la adaptación de los bordes de la trama, a la topografía del puerto

El casco urbano de Es Castell es un trazado unitario, moderno, ya sin murallas en pleno Sig. XVIII que surge de una idea de conjunto, con un potente planteamiento viario que se extiende en sentido paralelo al puerto, en todo su ancho.

Por último indicar que en estos más de 250 años desde su fundación, apenas ha variado su configuración general ni prácticamente su extensión, manteniendo sus límites, excepto un pequeño ensanche a partir de la calle Fontanillas hacia poniente ,en dirección a Mahón, colindante con el Sector Pa I .

El desarrollo urbano durante todo este tiempo ha consistido en un proceso de colmatación o “relleno” de los huecos interiores de la trama urbana sin extenderse más allá de los límites originales.

Como se plasma en los Antecedentes 1.5. hace más de 30 años (desde los años 90 del siglo pasado) ha persistido la voluntad Municipal y la iniciativa de la misma mercantil GARDEBA S.A. para la consolidación de esta ampliación de Es Castell, tramitando y aprobando Planeamientos ,que por vicisitudes urbanísticas no ha sido posible consolidar.

En el momento actual, el Ayuntamiento de Es Castell y Gardeba siguen compartiendo el objetivo de llevar a cabo esta ampliación de la trama urbana, que con el carácter de un ensanche contiguo al casco urbano, remate y defina la última pieza posible en el extremo NW, hasta alcanzar el Área de Protección Territorial.

El objetivo de sostenibilidad territorial, se consigue precisamente por su posición contigua al casco urbano existente, que es la mejor garantía de un menor consumo de territorio, de aprovechamiento de las infraestructuras existentes y de coherencia respecto a la ciudad existente.

5.2. CRITERIOS

1- Sin duda el criterio más determinante para la propuesta del presente Plan Parcial , es el establecido en el Artículo 100 del PGOU cuando concreta:

“VIALES. El trazado viario respetará la trama urbana ortogonal de Es Castell dando continuidad como mínimo a las calles....”

La prolongación de las calles Sant Jordi (ahora Maria Sanz Amantegui) y Carrer Gran, sustancialmente paralelas a la carretera Mahón –Es Castell y a la costa constituyen los dos ejes vertebradores de la propuesta.

Estos dos nuevos viales generan una nueva pieza dotacional central de más de 10.000m2 donde se ubicarán los sistemas de la propuesta como eje estructurante de la misma.

Dos manzanas a cada lado acogen los aprovechamientos residenciales y hoteleros del Sector

2- A este primer criterio de implantación viaria, se le añade un segundo criterio de tamaño o “Dimensión” de las manzanas residenciales buscando una buena relación con las manzanas originales de Es Castell.

El PTI 2003 establece que el Sector Nuevo Repòs del Rei , será una ampliación “del Nucleo Tradicional” y es en este sentido que se plantea una versión actualizada de la manzana tradicional, que permita desarrollar unas promociones de vivienda con criterios de sostenibilidad, adaptados al CTE

La propuesta plantea una manzana compleja con un doble bloque, alineado en el frente de la prolongación de la calle Mahón, de 37m de anchura (“casi” igual que la dimensión de la mayoría de manzanas tradicionales) alineado sobre un peatonal con la anchura de la prolongación visual de la calle Rosario.

Un segundo frente edificado alineado con la prolongación de la calle Sant Jordi (Maria Sanz Amantegui) completa la manzana tipo. La longitud de las manzanas es de 102,5 m similar o inferior a muchas del casco tradicional.

3- En definitiva ,el criterio del “encaje urbano” es lo que define la propuesta de ordenación Plan Parcial para el Sector Pa I Nuevo Repòs del Rei

Otros criterios que sigue el presente Plan Parcial para conseguir los objetivos descritos anteriormente son asimismo coincidentes con los determinados en el PGOU:

1º) Mantenimiento del aprovechamiento determinado por el PGOU:

- Edificabilidad bruta máxima: 0,925 m2t/m2s
- Índice complementario de edificabilidad bruta: 0,075 m2/m2
- (para equipamiento público, en suelos de cesión gratuita)

- Superficie total edificable usos lucrativos: ajusta a la superficie real del sector)	53.974 m2 (53.483 m2 si se
- Uso turístico en establecimiento hotelero ajusta a la superficie real del sector)	16.680 m2 (16.528 m2 si se
- Uso residencial en vivienda plurifamiliar y uso comercial se ajusta a la superficie real del sector)	37.294 m2 (36.955 m2 si
- Techo mínimo viviendas protegidas se ajusta a la superficie real del sector)	6.600 m2 (6540 m2 si
- Número máximo de viviendas:	300
- Número mínimo de viviendas protegidas	60
CUADRO A DOS COLUMNAS PGOU / PP	

2º) Establecimiento de reservas para dotaciones públicas dentro de los límites establecidos por la legislación vigente para las cesiones gratuitas en suelo urbanizable.

3º) Ubicación de los espacios libres públicos en una zona central, con el objeto de crear un pulmón verde y una nueva centralidad para el ocio, las relaciones humanas y para la ciudad.

4º) Que la ordenación propuesta integre en la medida de lo posible a las “sinias” preexistentes. La ubicación de éstas condiciona, también la zonificación que se propone. Estas “sinias” se grafían en los planos que se acompañan, resultando una de ellas compatible con la ordenación prevista en el Plan Parcial, ya que se sitúan en una de las zonas verdes previstas.

6.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

6.1. SISTEMAS

6.1.1. SISTEMA VIARIO PÚBLICO

6.1.1.1. ANÁLISIS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Todas las ordenaciones vienen a considerar la estructura viaria perimetral existente. Los puntos de obligado cumplimiento según el PGOU son:

- El trazado viario respetará la trama urbana ortogonal de Es Castell.
- Se dará continuidad como mínimo a las Calles Sant Jordi, Carrer Gran y Calle Santa Bàrbara, más aquellas que el Plan Parcial se justifiquen necesarias.

Las posibles redes viarias parten del marco y entramado viario de Es Castell. Teniendo en cuenta que después del ámbito del Plan Parcial, en su lado Noroeste, están unos terrenos que nunca se podrán urbanizar, al estar catalogados como área de Protección Territorial, se ha optado por dar continuidad solo a las Calles que exige el PGOU que son Calle Sant Jordi, Carrer Gran y Calle Santa Bàrbara, más el Carrer Maó que transcurrirá al lado de la Carretera Maó- Escastell. De esta manera, se consigue un triple objetivo; apaciguar de tráfico rodado este sector, dar acceso a todos los frentes edificables, equipamientos y zonas verdes y por último hacer la urbanización y el mantenimiento de la misma viable económicamente.

El no pasar el resto no calles, no quiere decir que no se respete el grano y la escala de las manzanas de la población de Es Castell. De hecho, se prolongan visualmente calles como la Calle Rosario y la calle Stuart que dividirá mediante un eje peatonal privado las manzanas que se van a destinar a vivienda.

Perpendicular a las Calles descritas anteriormente se realizarán dos nuevas Calles una que transcurrirá tangente al Edificio San Felipe y otra que definirá el límite del sector respecto a la zona calificada como Área de Interés Territorial, que fue cedida al Ayuntamiento de Es Castell por Gardeba S.A. en concepto del 10% de aprovechamiento.

El trazado y características de toda la red se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas-arquitectónicas que pudieran afectar a las personas discapacitadas o de movilidad reducida.

En las calles descritas anteriormente su ubicarán las 373 Plazas de aparcamiento que exige el PGOU de Es Castell (370 plazas si se tiene en cuenta que el sector tiene algo menos de superficie que la que indica el PGOU)

6.1.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Los espacios libres se concentran en una posición central dentro del sector. Se situarán entre el Carrer Gran y el Carrer Sant Jordi. Con esta ubicación se consiguen múltiples objetivos:

- Crear un especio de nueva centralidad para esta zona de Es Castell ya alejada de la Plaza Explanada.

- Esta zona verde por su dimensión y ubicación podrá dar servicio a las nuevas viviendas del sector y a las viviendas que hay desde la Calle Fontanillas hacia Maó.
- Poder conservar una de las Sínias preexistentes.
- Poder mantener de alguna manera la traza de lo que queda del antiguo Camí Vell de Es Castell a Maó.

La anchura de la zona verde es superior a los 30 metros y en la misma se puede inscribir perfectamente una circunferencia de 30 m de diámetro. Para cumplir, además, con las exigencias del Anexo del Reglamento de Planeamiento, se ha delimitado en la misma una zona destinada a área de juegos.

De acuerdo con el art. 30.4 del PTI estos espacios se desarrollarán mediante especies vegetales de nueva plantación compatible con la vegetación autóctona natural que pudiera existir integrándola en el diseño de los mismos. Las especies de nueva plantación serán compatibles en términos biológicos con la vegetación natural del área a fin de evitar la invasión de especies nocivas. El arbolado deberá tener porte suficiente para poder funcionar como controlador ambiental, de hoja caduca y copa ancha para proteger, en su caso, las plantas inferiores en verano y permitiendo el acceso del sol en invierno. Lógicamente el porcentaje mayoritario de la superficie de los espacios libres será ajardinado al objeto de mantener la porosidad natural del terreno. Para facilitar el drenaje natural del mismo se adecuarán parterres y áreas de pavimentos rocosos que faciliten el almacenamiento del agua hasta la absorción. Todo ello siguiendo los criterios básicos establecidos en el anteriormente citado artículo 30.4. del Plan Territorial, cuyo dimensionamiento será preceptivo en el correspondiente proyecto de urbanización que desarrolle el Presente Plan Parcial.

6.1.3. EQUIPAMIENTOS

6.1.3.1. EQUIPAMIENTO PÚBLICO

El equipamiento de carácter público constituye la reserva efectuada, de acuerdo con los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, para los usos docente y servicios de interés público y social tales como parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social. De acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento. De acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento al estar previstas en el sector entre 250 y 500 viviendas estaríamos en la denominada unidad básica, lo que implicaría las siguientes reservas de suelo:

- Reserva de suelo para Centros docentes – preescolar: 2m2 de suelo / vivienda, lo que da lugar a 600 m2 suelo (594m2 de suelo si se atiende a la superficie real del sector).
- Reserva de suelo para Centros docentes-EGB (Centro de educación primaria): 10 m2 de suelo por vivienda. lo que da lugar a 3000 m2 de suelo (2970 m2 si se atiende a la superficie real del sector).
- Reserva de suelo para Parque deportivo: 6 m2 de suelo por vivienda lo que da a lugar a 1800 m2 de suelo (1782 m2 si se atiende a la superficie real del sector).
- Reserva de suelo para equipamiento comercial: 1 m2 de suelo por vivienda, lo que da a lugar a 300 m2 de suelo (297 m2 si se atiende a la superficie real del sector).
- Reserva de suelo para Equipamiento social: 3 m2 de suelo por vivienda, lo que da a lugar a 900 m2 de suelo (891 m2 si se atiende a la superficie real del sector).

6.1.3.2. EQUIPAMIENTO PRIVADO

No se prevé reservas de suelo para equipamiento privado.

6.1.3.3. INFRAESTRUCTURAS

Se compone de las reservas de suelo destinadas a construcciones complementarias de los servicios de infraestructura, esto es, el área destinada a las estaciones transformadoras – ET- para el suministro de energía eléctrica en baja tensión. Ver plano núm S4

6.2. ZONAS

En conjunto, el Plan Parcial propone para este suelo privado los siguientes tipos de zonas:

- Una zona destinada a residencial plurifamiliar de promoción privada ubicada en las manzanas A y B que tienen una superficie de suelo de 7695,10 m2 y 7690,45 m2 respectivamente. Lo que da una superficie total de 15.385,55 m2 de suelo para una edificabilidad total de 30.694 m2 de techo (30.420,23 m2 de techo si se atiende a la superficie real del sector). En estas dos manzanas se podrán construir como máximo 240 viviendas (120 en cada manzana).

Los parámetros de la ordenación, edificabilidad, ocupación, altura, etc. Se especificarán en la normativa que se incluirá en el documento de Aprobación Inicial del Presente Plan Parcial. Se ha optado por la definición de un tipo de manzana compleja, en la que se refuerce la idea de fachada apoyada en el viario perimetralmente, como en el casco urbano tradicional.

Se ha fijado una profundidad edificable máxima para los edificios de 12,5 m, para favorecer las viviendas pasantes, con ventilación cruzada, requisito imprescindible para cualquier crecimiento sostenible actual y de futuro.

Los edificios con frente a la calle son de PB+2 y tienen un Ático retranqueado que ocupa el 70% de la planta inferior.

La condición del PGOU que exige que el 70% como mínimo de las viviendas tengan una superficie superior a los 95m2 contruidos hace muy viable la propuesta del Plan Parcial.

Con fondos máximos de 12,5 m. para viviendas del entorno de los 100m2 tendríamos “doble” fachada de 8m para desarrollar un programa funcional actual, vivienda pasante con doble ventilación y doble asoleo por su orientación NE-SW

Es en el interior donde aparece la singularidad de la propuesta: Se crea una gran zona verde privada de 2.300m2 que permite además la aparición de una segunda línea de edificación, con frente a un pasaje peatonal incluido en esta zona verde.

Es importante resaltar que este edificio deberá estar alineado con la prolongación de la calle Rosario, permitiendo su prolongación visual

Este mecanismo de ordenación nos permite disponer de mayor longitud de fachada y por tanto mejorar la habitabilidad de las viviendas.
En el global de la ordenación (considerando las dos manzanas en conjunto) los giros invertidos asimétricamente de los testeros permite que ambas zonas verdes privadas se prolonguen visualmente ofreciendo un esponjamiento al conjunto de más de 4.500m2

- Una zona destinada a residencial plurifamiliar con algún tipo de protección pública., ubicada en la manzana D y tiene una superficie de suelo de 1.952,57 m2 para una edificabilidad total de 6.600 m2 (6541,13 m2 si se atiende a la superficie real del sector). En esta zona se podrá ubicar tanto residencial plurifamiliar entre medianeras de PB + 3. En esta manzana se podrán construir como máximo 60 viviendas. Los parámetros de la ordenación, edificabilidad, ocupación, altura, etc. Se especificarán en la normativa que se incluirá en el documento de Aprobación Inicial del Presente Plan Parcial.
- Una zona destinada a uso Hotelero ubicada en la manzana E. Tiene una superficie de suelo de 7934,42 m2 y una edificabilidad de 16.680 m2 (16.531,22 m2 si se atiende a la superficie real del sector). Su altura será de PB + 3 y será de volumetría libre. Los parámetros de la ordenación, edificabilidad, ocupación, altura, etc. Se especificarán en la normativa que se incluirá en el documento de Aprobación Inicial del Presente Plan. El Hotel deberá cumplir lo establecido en el PTI y en la NTT para hoteles de Ciudad, así como lo que se establezca la normativa turística que esté en vigor en el momento de la solicitud de la licencia. La categoría del Hotel deberá ser de 4 o 5 estrellas. También deberá cumplir con los siguientes parámetros ambientales:
 - a) Realización de la jardinería mediante plantas autóctonas.
 - b) Implantación de sistemas de recirculación de aguas grises.
 - c) Recogida y almacenaje de aguas pluviales para destinarlas a regar la jardinería.
 - d) Implantación de sistemas de ahorro de agua.
 - e) Implantación de sistemas de riego de bajo consumo
 - f) Implantación de energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria.
 - g) Recogida selectiva de residuos.

Se acompaña a continuación la ficha pormenorizada prevista en el Plan General así como el “CUADRO GENERAL DE ESTANDARES URBANÍTICOS” del presente Plan Parcial.

Cuadro de aprovechamientos previstos en el Plan General y Aprovechamientos ajustados a la superficie real del sector

	Aprovechamientos Según PGOU	Aprovechamientos Según superficie real sector
DATOS GENERALES		
Superficie Sector	58.300 m2	57.780 m2
Índice edificabilidad máxima bruta	0,925 m2/m2	0,925 m2/m2
Índice complementario de edificabilidad bruta (para equipamiento público en suelos de cesión gratuita)	0,075m2/m2	0,075 m2/m2
USOS LUCRATIVOS		
Superficie total edificable usos lucrativos	53.974 m2	53.492,58 m2
Uso turístico en establecimiento hotelero	16.680 m2	16.531,22 m2
Uso residencial en vivienda plurifamiliar y uso comercial	37.294 m2	36.961,36 m2
Techo mínimo viviendas protegidas	6.600 m2	6.541,13 m2
Núm. Máximo de viviendas	300	300
Núm. de viviendas protegidas	60	60
RESERVAS ZONAS VERDES VIALES Y EQUIPAMIENTOS		
Espacios libres	12,35 % (7.201 m2)	12,36%(7.141,61 m2)
Equipamientos	15,23 % (8.880 m2)	15,23%(8.799,89 m2)
Aparcamientos	373 ud	370 ud
Equipamiento comercial	Min 300 m2	Min 297,32 m2
Equipamiento social	Min. 900 m2	Min.891,97 m2

7.- CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS

Cuadro justificativo del cumplimiento del RD 2159/1978 Reglamento del Planeamiento

	Reglamento de Planeamiento	Plan parcial
Sistema de espacios libres de dominio y uso público		
Jardines m2 suelo/vivienda	15 m2 suelo/vivienda (4.455 m2)	
Áreas de juego y recreo niños	3 m2 suelo/vivienda (891 m2)	
TOTAL ZONAS VERDES	53.46 m2	7.162,38 m2
Equipamientos		
Preescolar/guardería m2 suelo/vivienda	2 m2 suelo/vivienda (594 m2)	
EGB m2suelo/vivienda	10 m2 suelo/vivienda (2.970 m2)	
Parque deportivo m2suelo/vivienda	6 m2 suelo/vivienda (1.782 m2)	
Equipamiento comercial	1 m2 suelo/vivienda (297 m2)	
Equipamiento social	3 m2 suelo/vivienda (891 m2)	
TOTAL EQUIPAMIENTOS	6534 m2 suelo	8.782,46 m2
Plazas de aparcamiento		
Plazas de aparcamiento en superficie		373 ud
Plazas de aparcamiento subterráneas		300 ud en viviendas 165 ud en hotelero
TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 aparcamiento / 100 m2 edificación (535 aparcamientos)	835 aparcamientos

Cuadro Resumen de edificabilidades y aprovechamientos del Plan Parcial

Datos numéricos	%	M2 suelo	M2 techo
Viales	28,66 %	16.562,29 m2	-----
Aparcamientos		373 ud	
Espacios libres	12,36 %	7141,61 m2	
Equipamientos	15,23 %	8799,89 m2	
Total sistemas	56,26%	32.507,46 m2	
Residencial plurifamiliar libre	26,63 %	15.385,55 m2	Max. 30.415,00 m2
Residencial plurifam. protegido	3,38%	1.952,57 m2	Max. 6.540,00 m2
Hotelero	13,73%	7.934,42 m2	Max.16.531,22m2
Total zonas	43,74%	25.272,54 m2	
TOTAL PLAN PARCIAL		57.780,00 m2	

8.- GESTIÓN URBANÍSTICA

8.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización

El sector se halla delimitado en el propio Plan General de Ordenación Urbana de es Castell como un único sector, el Pa I.

El ámbito delimitado para la ejecución del Plan Parcial es considerado susceptible de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del plan.

Se fija como sistema de actuación el de Compensación.

En cumplimiento del Artículo 83 de la LUIB, los propietarios se constituirán en Junta de Compensación, a menos que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, como es el caso.

De acuerdo con el Reglamento de Gestión Urbanística, Art. 173 y 174, “En el supuesto de propietario único, corresponderá a este la formulación del Proyecto de Compensación y su elevación a la Administración actuante”...

”Dicho Proyecto de Compensación, se limitara a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan Parcial ,así como la localización de las parcelas edificables,....”

Asimismo, el promotor y propietario de los terrenos objeto del Plan Parcial, realizarán a su cargo la urbanización en los términos y las condiciones que se determinen en el convenio, el planeamiento o en el acuerdo de aprobación definitiva.

En las sucesivas fases de tramitación del Planeamiento, se establecerán en su caso el Plan de Etapas o Fases de dicha Urbanización.

8.2. Cesiones de aprovechamiento medio

De acuerdo con el Artículo 30.2.b de la LUIB se corresponde con el 15 % del aprovechamiento lucrativo resultante del equipamiento privado y de las zonas (parcelas privadas edificables) que se definirá en el preceptivo proyecto de Compensación que deberá redactarse.

A tales efectos cabe destacar que la propiedad GARDEBA S.A. de acuerdo con las obligaciones manifestadas en el convenio elevado a público (ver Anexo 1) la cesión gratuita de los 105.261 m2 que quedaron incorporados a la clasificación de Suelo Rústico con vinculación a zonas verdes y espacios libres sustituía la obligación legal de ceder a favor de la Administración Municipal el porcentaje de cesión obligatoria y gratuita del Aprovechamiento Lucrativo Hotelero.

Al haberse ya formalizado dicha cesión gratuita mediante escritura pública, en el proyecto de compensación solo se deberá definir la cesión del 15 % del suelo residencial ya que la cesión del 15% del aprovechamiento hotelero ya ha sido llevada a cabo.

8.3. Compromisos entre el urbanizador y la Administración, y, entre aquel y los futuros propietarios

- Se fijan los siguientes compromisos:
- El plazo para la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización será el que se derive de la legislación vigente una vez se haya aprobado el Plan Parcial y del Plan de Etapas que se apruebe conjuntamente con el presente Plan Parcial.
 - El plazo para la ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, será el que se derive de la legislación vigente una vez se haya aprobado el Plan Parcial y del Plan de Etapas que se apruebe conjuntamente con el presente Plan Parcial.
 - La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación que se constituya en tanto la urbanización no se recepcione por la Administración.
 - Los sistemas de espacios públicos y equipamientos públicos serán cedidos, debidamente urbanizados y acondicionados para el fin a que serán destinados, gratuitamente al Ayuntamiento.

8.4. Garantías de cumplimiento

Para mayor garantía del cumplimiento de las obligaciones que vincularán a los propietarios de las parcelas, inmuebles y demás unidades resultantes del planeamiento, derivadas de los compromisos y de las cargas del planeamiento, el Ayuntamiento utilizará la ejecución forzosa y la vía de apremio a requerimiento de la Junta de Compensación.

Los promotores están obligados a depositar garantías para el exacto cumplimiento de los compromisos y obligaciones adquiridas, por un importe del 6% que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización. Las garantías podrán presentarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario. La constitución de la garantía se ha de realizar en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de la notificación del requerimiento que, con esta finalidad formule la administración actuante, una vez adoptado el acuerdo de aprobación definitiva del plan y siempre será requisito previo a la ejecución de cualquier obra de urbanización y a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva.

8.5. Medios económicos de los promotores

Los promotores del Plan Parcial se encargarán de encontrar los medios económicos para poder llevar a cabo las actuaciones que se deriven del Estudio Economico financiero y el Plan de Etapas que se incluirá en el documento de aprobación, por lo que el financiamiento global quedará asegurado según se indicará en el estudio económico y financiero que deberá llevar incorporado el Plan Parcial en el documento de aprobación inicial.

9. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS

Las redes de servicios a instalar juntamente con la red viaria son la Media Tensión, la Baja Tensión, la Telecomunicaciones, el Agua Potable y riego, el Alumbrado Público, el Alcantarillado y la red de Pluviales; según se describen a continuación. Se procurará integrar, en la medida posible y siempre que los distintos servicios lo toleren, varios servicios en el mismo registro reduciendo así los puntos de intervención en las aceras para su mantenimiento.

A tales efectos el presente documento, a modo orientativo incluye los siguientes planos de los servicios:

- S 1 Esquema de Red de Agua potable
- S 2 Esquema de Red de Pluviales
- S 3 Esquema de Red de Saneamiento
- S 4 Esquema de Red de Media Tension

9.1. Red viaria

Para la redacción del presente Plan Parcial se han seguido los siguientes criterios:

Que el sector tenga un trama viaria que sea continuación a la red Viaria de Es Castell, con calles que dan continuidad a la misma, en concreto se da continuidad a las Calles Sant Jordi, Carrer Gran i Carrer Santa Bàrbara. Respetando unas distancias entre calles que permiten la realización de unas zonas ajardinadas para uso privado de las viviendas.

El acceso a las parcelas será a través de los viales que se proyectan así como de los existentes, exceptuando la Carretera Maó Es Castell, eliminando de esta forma, la peligrosidad que ello conllevaría.

Se dota al polígono con todos los aparcamientos en superficie requeridos distribuidos en la vialidad exterior.

Las rasantes de las calles están diseñadas de tal forma que el agua pluvial se recoja por escorrentía superficial de la misma, colocando imbornales a una distancia idónea para su correcta recogida.

Las rasantes de las nuevas calles están condicionadas por las conexiones a las existentes, todas ellas tendrán una pendiente mínima de drenaje superficial del 0,5%.

Los acuerdos verticales, donde los haya en las rasantes, se han hecho coincidir con las intersecciones de las calles y dichos acuerdos tienen una longitud igual a la anchura de la calle que atraviesan.

El preceptivo proyecto de urbanización que desarrolle el plan parcial justificará adecuadamente el dimensionamiento del firme de la calzada.

Las secciones de las distintas vías, quedan reflejadas en el correspondiente plano de la red viaria.

Las anchuras de las aceras varia desde los 1,50 hasta los 3,00 metros.

9.2. Red de Media Tensión, Baja Tensión y Alumbrado Público

La alimentación eléctrica al ámbito del Plan Parcial se efectuará, de acuerdo con la Compañía suministradora GESA, sustituyendo la red eléctrica aérea existente que atraviesa el sector por una red subterránea que alimentará las estaciones transformadoras que se proyecten a la vez que se interconectará con la red de media tensión subterránea existente en el municipio.

Los proyectos de electrificación que desarrollen este Plan Parcial, deberán ajustarse a los Reglamentos Electrotécnicos de Alta y Baja tensión actualmente vigentes, así como a las Normas aceptadas por la Compañía suministradora GESA.

Para determinar la Potencia Instalada prevista, y las necesidades de Centro de Transformación se establecen las siguientes hipótesis:

- La superficie media de las viviendas es inferior a 160 m2 construidos con lo que de acuerdo con el nuevo RBT bastaría prever 5.750 W por unidad de vivienda, no obstante para la previsión de potencias eléctricas se estima una potencia media de 9.200 W/viv.
- Para el hotel de 4-5 estrellas y con una superficie construida máxima de 16.528 se contabilizan 600 Kw.
- Los equipamientos se contabilizan a razón de 100W/ m2 techo. Al no dar la edificabilidad el PGOU, de cara hacer una previsión de potencia establecemos una edificabilidad de 0,4 m2
- La previsión de alumbrado público se realiza para un total de 150 puntos de luz a razón de 100W/punto.

	POTENCIA MEDIA	POTENCIA TOTAL
300 viviendas	9.200 W	2.760,00Kw
1 Hotel de 16.528 m2	600 KW	600 KW
3550 m2t equipamiento	100W/m2t	355 Kw
150 puntos alum. público	100W/pto	15 KW
TOTAL		3730 kw

Las necesidades de los centros de Transformación serán las siguientes, en KVA:

3730Kw x 0,4/0,90 = 1657 KVA

Con lo que la potencia de los centros de transformación a instalar será de 1800 KVA más el propio centro de transformación que deberá estar en el Hotel lo que dará un total de 2400 Kw, superior a las necesidades previstas en el propio Plan Parcial. En consecuencia podrán coexistir viviendas de superficie mayor a la prevista, con demanda de mayor potencia, sin que por ello quede desautorizada la previsión aquí realizada.

Red de Media Tensión:

La línea de alimentación eléctrica a la ordenación procederá de la red general de distribución de la compañía GESA de energía en MT a 15 KV. Dado el emplazamiento de la línea existente, que discurre enterrada por la Carretera Maó Es Castell, se establece el punto de conexión según indicaciones de la compañía suministradora en la esquina situada más al sur del sector (ver plano de media tensión) a partir del punto de conexión se realizará una red de media tensión que discurrirá por la red viaria de nueva creación según se indica en el plano de media tensión hasta los centros de transformación que se especifican en los planos de media tensión. Esta red de proyecto subterránea estará constituida por cables con tres conductores unipolares de Aluminio de 1 x 150 mm2 con aislamiento seco y capa exterior de PVC., aptos para una tensión de servicio de 12/20 KV.

Las líneas de media tensión discurrirán bajo acera, colocadas en zanjas con los cables a una profundidad de 0,8 m como mínimo, sobre lecho de arena y protegidas con manto de arena, rasilla y cinta señalizadora. En los cruces, los conductores irán protegidos con tubos de PVC de 160 mm de diámetro / 4 atm, hormigonados y a una profundidad mínima de 0,80 m.

Los centros de transformación se han dispuesto de tal manera que se eviten en lo posible pérdidas de carga de la red de baja y que no ocupen zonas edificadas que puedan tener subterráneos. La relación de transformación corresponderá a la normalizada: 15 KV/380V entre fases, o 230V entre fase y neutro. Los centros de transformación tendrán que ser homologados por la compañía suministradora. Está previsto colocar 3 transformadores de 600 KVA más una conexión de media para la manzana con calificación hotelera (el hotel tendrá que hacer su propio centro de transformación). En los planos de media tensión se adjunta la localización de las Estaciones transformadoras así como la localización de la línea de media tensión prevista (estos planos son indicativos, no normativos, de tal manera que el proyecto de urbanización podrá modificar tanto la ubicación de las E.T. como la línea de media tensión).

Red de baja tensión:

La distribución eléctrica de Energía eléctrica a las parcelas se realizará mediante líneas subterráneas de BT. Se instalarán en zanja, y estarán alimentadas por corriente alterna de 50 Hz a la tensión de servicio de 230/400 V en sistema de distribución trifásico con neutro puesto a tierra.

Las líneas de B.T. se iniciarán en el cuadro de Baja Tensión del Centro de Transformación y alimentarán el conjunto de parcelas y equipamientos.

Se instalarán en zanja bajo acera, sin entubar. Los cruces de calzada se realizarán entubados y hormigonados según Normas.

Las líneas de baja tensión discurrirán en zanjas bajo acera, que tendrán una anchura mínima de 50 cm y una profundidad de 80 cm. Los conductores deberán quedar a una profundidad de 60cm del pavimento terminado.

En los cruces de calzada, la profundidad de los cables colocados deberá ser de 80 cm. Respecto al nivel del suelo terminado. La anchura de las zanjas en estos tramos será de 50 cm con una profundidad de 1 m, y se colocará un tubo de PVC corrugado exterior y liso interior de 160 mm de diámetro y 4 atm de presión para dada línea, más uno de reserva, que se alojarán en un dado de hormigón de 30 cm de altura. El tubo de reserva deberá dejarse vacío.

Los puntos de conexión y suministro a parcelas se realizarán a través de Armarios normalizados por GESA, de poliéster, adecuados a la sección del cable de la Red de BT.

A efectos de diseñar la red de suministro en BT se tendrá en cuenta que los cables a emplear serán normalizados de 90, 150 Y 240 mm2 de Aluminio. Las redes o esquemas previstas y que se calcularán en el PU se estiman adecuadas en cuanto a la reducción de las pérdidas en su transporte y distribución.

Red de alumbrado público:

Para el alumbrado viario del Sector se prevé la siguiente tipología:

Puntos de luz provistos de lámparas tipo led, con el consiguiente ahorro energético que esta clase de lámparas lleva aparejado, de entre 15 y 30 W, con doble nivel de iluminación. El cálculo del alumbrado y características específicas del mismo se decidirá en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización. Se garantizará el cumplimiento de la Ley 3/2005 de 20 de Abril de protección del medio nocturno de las Illes Balears.

Se establecerán circuitos independientes para el alumbrado de doble nivel.

Las conexiones a cada punto de luz se realizará en el interior de la columna con protección mediante fusibles.

Los cables que componen las líneas estarán formados por conductores unipolares de cobre aislados con PRC y capa exterior de PVC, con un aislamiento de 0,6/1KV, instalados en zanjas entubados y a una profundidad mínima de 0,5 m.

Los tubos irán protegidos con hormigón, y en los cruces irán a una profundidad mínima de 0,8 m

Se instalarán arquetas adecuadas en los cambios de dirección y cruces de calzadas.

La tensión de alimentación será de 230/400 V con una caída máxima de tensión de un 3% en el lugar más desfavorable.

Los niveles lumínicos de la red viaria no serán inferiores a 10 lux.

9.3. Red de Telecomunicaciones

El objeto de este plan parcial es definir las características técnicas que deben cumplir las instalaciones subterráneas para dotar el polígono de una red de telecomunicaciones adecuada y apropiada para dicho sector.

Toda la red será enterrada y canalizada por tuberías homologadas por las compañías receptoras. Se conectará la red a la existente de Es Castell.

La red diseñada según la normativa de telefónica, consistirá en la instalación de tuberías de PVC de y 63 mm de diámetro, instaladas en zanjas y protegidas con hormigón. El intercambio de cables, conexiones y cambios de dirección se realizará mediante arquetas normalizadas por la compañía.

Las tuberías se instalarán en acera así como las arquetas. En los cruces de calzada siempre se dispondrán arquetas en los dos extremos del cruce.

Los cables de las líneas telefónicas y/o fibra óptica se alojarán en el interior de tubos de PVC de 110 y 63 mm de diámetro, instalados en zanjas cuyas dimensiones y características se indicará en el proyecto de ejecución.

Estas zanjas discurrirán bajo acera, y tendrán una anchura de 40 cm y una profundidad de 95 cm. Los conductores deberán quedar a una profundidad mínima de 50 cm del pavimento terminado, y los tubos se colocarán en el interior de un dado de hormigón de 40 x 40 cm de grosor.

En los cruces de calzada se instalará arquetas provistas de tapas de hierro fundido. El fondo de las arquetas será de hormigón, e irán provistas de un orificio de drenaje de 4 cm de diámetro.

Para las previsiones del servicio de televisión por cable se prevé una canalización de pvc de 50 mm de color azul.

9.4. Red de agua potable

De acuerdo con la cláusula Adicional del Convenio Urbanístico el suministro de agua potable está prácticamente garantizado ya que según dice la misma:

“GARDEBA S.A. abonará la cantidad de 90.151,82 € para la adquisición a favor del Ayuntamiento de Es Castell de los pozos de agua existentes sobre la finca rústica denominada “Toraixa de la Figuera”, finca inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 1405, Folio 12, finca 4.642, bien entendido que la Administración Municipal garantizará el suministro de agua para abastecer el consumo de la totalidad de los usuarios y moradores de las instalaciones y edificaciones que se promuevan en el Sector de Repòs del Rei al amparo de la Normativa aprobada, en las mismas condiciones que del resto de la población des Castell y en el supuesto que el caudal de dichos pozos sean suficiente, como mínimo, para abastecer dicho sector. En el supuesto de la insuficiencia de caudal de los referidos pozos, para cubrir dichas necesidades, GARDEBA S.A. asume el compromiso de aportar el caudal necesario para dicho sector de “Repòs del Rei”.”

En el documento para la aprobación inicial, se aportará anexo al expediente documentación de la compañía suministradora por el que se garantiza el suministro de agua para el sector.

Así el agua para el abastecimiento del sector procederá de la propia red municipal con captaciones ubicados fuera del ámbito del plan parcial.

Los criterios seguidos son los siguientes:

- Garantizar un correcto servicio de la red para las condiciones previstas.
- Dotar a las parcelas de agua de forma eficiente, sin que las conducciones interfieran las propiedades privadas.
- Garantizar la impermeabilidad de los distintos componentes de la red, de modo que se evite la posibilidad de fugas, especialmente por las juntas o uniones, para así evitar las pérdidas incontroladas al terreno.
- Abastecimiento sin estancamientos de las aguas, pero a la vez que sea compatible con las velocidades máximas y mínimas aceptable.
- La accesibilidad a las distintas partes de la red, permitiendo una adecuada limpieza de todos sus elementos en caso necesario, así como posibilitar las reparaciones o reposiciones que sean necesarias en un futuro.

- La red de abastecimiento discurrirá bajo las aceras de forma que las conexiones a las acometidas quedarán a una distancia inferior a 3 metros.
- La profundidad de la red siempre tendrá un mínimo de 0,6 metros y un máximo de 0,9 metros respecto de la cama de la tubería para solucionar las posibles interferencias con otros servicios.
- La rasante de las canalizaciones se procurará en lo posible que sea la misma que la rasante del vial para su fácil localización y mantenimiento.
- En todos los puntos de la red en que exista unión de diferentes mallas se colocarán llaves de paso para facilitar las posibles reparaciones.
- Se colocarán arquetas de registro en todas las singularidades de la red.
- De la red de abastecimiento se alimentarán los ramales o antenas para el riego del arbolado y especies vegetales que se prevén en la red viaria y en los espacios libres públicos. Para la red de riego se emplearán sistemas de ahorro de agua como microirrigación, goteo o aspersores que se definirán en el preceptivo proyecto de urbanización.

9.5. Red de Alcantarillado

En la población de Es Castell hay en estos momentos una red separativa de aguas negras y pluviales. Por esta razón el Plan Parcial prevé continuar con esta red separativa.

La red de aguas negras que se proyecta abarca la totalidad del polígono. Las aguas fecales serán conducidas hasta el punto más bajo del sector que se ubica en la intersección de las calles “Carrer María Sanz Amantegui” con Carrer Stuard. En este punto se ubicará la conexión con la red municipal preexistente.

En el caso de que el diámetro de la canalización de la Calle Santa Barbará no tenga la suficiente sección para poder absorber todo el Caudal que se le va a aportar, se deberá realizar una actuación fuera del ámbito del Plan Parcial para llevar a cabo las aguas fecales donde indique la compañía responsable de la gestión de las mismas.

Para el diseño de la red de aguas negras se han seguido los criterios siguientes:

- Garantizar una evacuación adecuada para las condiciones previstas.
- Garantizar la impermeabilidad de los distintos componentes de la red, de modo que se evite la posibilidad de fugas, especialmente por las juntas o uniones.
- Evacuación rápida sin estancamientos de las aguas usadas en el tiempo más breve posible, pero a la vez que sea compatible con la velocidad máxima aceptable.
- La accesibilidad a las distintas partes de la red, permitiendo una adecuada limpieza de todos sus elementos, así como posibilitar las reparaciones o reposiciones que sean necesarias en un futuro.
- La red de saneamiento discurrirá bajo los viales por su centro de tal forma que las conexiones a las acometidas quedarán a una distancia entre 5 y 10 metros.
- La profundidad de la red siempre tendrá un mínimo de 1,3 metros respecto del lecho de arena de la tubería para solucionar las posibles interferencias con otros servicios que han de realizarse a una cota superior a la que se encontrarán las tuberías de conexión de las acometidas.
- En ningún caso la pendiente de los conductos será inferior al 0,5 % y la rasante de las canalizaciones se procurará en lo posible que sea la misma que la rasante del vial.
- En todos los puntos de la red en que existan uniones de conductos se construirán pozos de registro.

- Se colocan pozos de registro en todas las singularidades de la red y normalmente a distancias entre 25 m y un máximo de 50 m.
- Por razones de mantenimiento el diámetro mínimo a adoptar en alcantarillas será de 30 cm de diámetro interior.
- La red será exclusiva para las aguas residuales, puesto que las aguas pluviales tienen su propia red de evacuación.
- La red funcionará por gravedad hasta el punto de conexión con la red municipal preexistente.

9.6. Red de Pluviales

En la población de Es Castell hay en estos momentos una red separativa de aguas negras y pluviales. Por esta razón el Plan Parcial prevé continuar con esta red separativa.

La red de aguas pluviales que se proyecta abarca la totalidad del polígono. Las aguas pluviales serán conducidas hasta el punto más bajo del sector que se ubica en la intersección de las calles “Carrer María Sanz Amantegui” con Carrer Stuard. En este punto se ubicará la conexión con la red municipal preexistente.

En el caso de que el diámetro de la canalización de la Calle Santa Barbará no tenga la suficiente sección para poder absorber todo el Caudal que se le va a aportar, se deberá realizar una actuación fuera del ámbito del Plan Parcial para llevar a cabo las aguas pluviales donde indique la compañía responsable de la gestión de las mismas.

Los criterios seguidos para el diseño de la red son los siguientes:

- Garantizar una evacuación adecuada para las condiciones previstas.
- Garantizar la impermeabilidad de los distintos componentes de la red, de modo que se evite la posibilidad de fugas, especialmente por las juntas o uniones.
- Evacuación rápida sin estancamientos de las aguas usadas en el tiempo más breve posible, pero a la vez que sea compatible con la velocidad máxima aceptable.
- Evacuación capaz de impedir, con cierto grado de seguridad, la inundación de la red, la entrada en carga de las tuberías y el consiguiente retroceso del agua.
- La accesibilidad a las distintas partes de la red, permitiendo una adecuada limpieza de todos sus elementos, así como posibilitar las reparaciones o reposiciones que sean necesarias en un futuro.
- La red de pluviales discurrirá bajo los viales por su centro de tal forma que las conexiones a las acometidas quedarán a una distancia entre 5 y 10 metros.
- La profundidad de la red siempre tendrá un mínimo de 1,3 metros respecto del lecho de arena de la tubería para solucionar las posibles interferencias con otros servicios que han de realizarse a una cota superior.
- En ningún caso la pendiente de los conductos será inferior al 0,5 % y la rasante de las canalizaciones se procurará en lo posible que sea la misma que la rasante del vial.
- En todos los puntos de la red en que existan uniones de conductos se construirán pozos de registro.

- Se colocan pozos de registro en todas las singularidades de la red y normalmente a distancias entre 45 m y un máximo de 75 m.
- Por razones de mantenimiento el diámetro mínimo a adoptar en alcantarillas será de 30 cm de diámetro interior.
- Todos los conductos de la red tendrán su recubrimiento interior de PVC o material similar respecto su capacidad de impermeabilización y su grado de rugosidad.
- La red será exclusiva para las aguas pluviales, puesto que las aguas fecales tienen su propia red de evacuación.
- La red funcionará por gravedad hasta el punto de conexión con la red municipal preexistente.

9.7. Otros servicios

Al no haber en estos momentos red de gas en el municipio de Es Castell, no se hace ninguna previsión para para red de gas ciudad.

La recogida de residuos sólidos urbanos será prestada por el servicio municipal que atenderá las necesidades del desarrollo previsto en el Plan Parcial. Se grafían los puntos donde se ha previsto un emplazamiento adecuado en la vía pública que permita una recogida fácil y práctica.

10. PLAN DE ETAPAS.

Aunque este se desarrollará más extensamente en el documento de aprobación inicial como un documento específico. En la documentación de aprobación inicial se establecen las siguientes indicaciones:

- Para la ejecución de las obras de urbanización en establece una única etapa de 24 meses de duración.
- Los plazos de ejecución comenzarán a contar a partir de la aprobación definitiva del respectivo Proyecto de Urbanización que se presentará ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de doce meses a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- En el mismo plazo máximo deberá presentarse el correspondiente Proyecto de Compensación en el que se formalizará la cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas y la cesión y localización de cesiones para llegar al 15% del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial. En este punto cabe recordar que la cesión de terrenos que fueron calificados como área de Protección Territorial y los que fueron calificados como Área de Transición (105.261 m2) se aceptó mediante el convenio urbanístico firmado que esta cesión iba a cuenta del 10 % del aprovechamiento objetivo de los terrenos urbanizables.
- Una vez ejecutadas las obras de urbanización de conformidad con el proyecto y cumplidos los deberes de cesión se adquirirá el derecho al aprovechamiento urbanístico pudiendo solicitar licencia de edificación.

11. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

La documentación para la aprobación definitiva el Plan deberá llevar incorporado su estudio Económico Financiero de acuerdo a lo que se establece en la LUIB y en el art. 57 del Reglamento de Planeamiento. Dicho estudio deberá incorporar:

- Valoración de las obras. Se realizará una medición aproximada de las obras necesarias para la realización del Plan Parcial estimándose su coste. Dicha valoración se podrá hacer por comparación de otros trabajos de urbanización realizados en los últimos años en Menorca. La valoración final de los costes se realizará en el preceptivo proyecto de urbanización que deberá redactarse en la fase siguiente después de la aprobación del Plan Parcial.
- Valor de los terrenos.
- Valor en venta de los aprovechamientos resultantes de la ejecución del Plan Parcial y el correspondiente proyecto de urbanización.

12. MEDIDAS CORRECTORAS QUE SE DEBERÁN INTRODUCIR EN BASE A LO QUE DISPONGA LA CMAIB Y OTRAS ADMINISTRACIONES

Junto a este Avance del Plan Parcial se presenta una memoria ambiental. Los dos documentos deberán tramitarse ante la Consellería de Medio Ambiente de las Illes Balears. Dicha Consellería podrá establecer las medidas correctoras que se considere oportunas.

Una vez se haya redactado el documento del Plan Parcial para su aprobación inicial, este se remitirá a las diferentes administraciones para su revisión.

13. NORMATIVA.

Este punto se desarrollará más extensamente en el documento que se deberá redactar para la aprobación inicial del Plan Parcial. En este documento solamente se establecerán los criterios generales que deberán regir la elaboración de la documentación de la normativa del Plan Parcial. En concreto:

- La normativa se deberá ajustar a lo estipulado en el artículo 100 del PGOU.
- Las edificabilidades, aprovechamientos, zonas verdes, zonas destinadas a equipamientos, etc. Se ajustarán a las superficies reales del sector
- Los aparcamientos en superficie se regularán según el artículo 52 del PGOU. El criterio general será: La integración de los mismos en el paisaje urbano a ser posible mediante arbolado, jardinería, etc.
- Los garajes y aparcamientos en el interior de los edificios se regirán según el art. 53, 54 y 55 del PGOU donde se establecen las previsiones mínimas de plazas de aparcamiento para los diferentes usos edificatorios. En resumen serían 1 por vivienda en residencial vivienda, 1 por cada cinco habitaciones dobles en hoteles, 1 por cada empleado del hotel, 1 por cada 80 m2 de edificación comercial.
- Los parámetros de la ordenación se regularán según los artículos 71, 72, 73, 74, 75 y 76 del PGOU.
- Los espacios libres o zonas verdes ubicados en la manzana C, se regirán según el artículo 79 del PGOU. En los mismos podrán haber pequeñas edificaciones destinadas a uso cultural, comercial, etc. Según se establece en los artículos 79.4 y 100.f del PGOU dichas edificaciones en ningún caso sobrepasarán el 5% de ocupación ni podrán tener más de una planta.
- Se deberá concretar y regular algunos puntos que no quedan claros en el artículo 100 del PGOU. En concreto: El uso comercial de las plantas bajas en los plurifamiliares, La edificabilidad máxima de las parcelas destinadas a equipamiento, la parcela mínima en la manzana destinada a uso hotelero, la parcela mínima en las zonas destinada a uso plurifamililar, la parcela mínima de las parcelas destinadas a equipamiento, la edificabilidad máxima de las parcelas destinadas a equipamiento, los usos permitidos en las parcelas destinadas a equipamiento, la regulación de las profundidades edificables, las alineaciones a vial obligatorias, etc.
- Las manzanas destinadas a vivienda (A y B) la edificación deberá ir alineada a vial y deberá ordenarse según la volumetría y profundidades edificables que deriven de los planos de ordenación.
- Las parcelas destinadas a equipamiento ubicadas en las manzanas C y D se regularán según los parámetros de Edificación según ocupación de parcela (art. 76). Así el documento para la aprobación inicial tendrá que definir: tamaño y forma de la parcela, ocupación máxima de la edificación, altura reguladora, total y máxima, número máximo de plantas, separación a lindes y regulación de construcciones auxiliares.
- El edificio destinado a viviendas de protección oficial situado en la manzana D se regulará según la volumetría indicada en los planos de ordenación del documento que se presenta para la aprobación inicial.

ANEXO 1: CONVENIO URBANÍSTICO



D. Jesús María Morote Mendoza

NOTARIO

C/ Cós de Gràcia, 19 - 1ª - 07702 Maó
Menorca (Balears)
Tel. 971 35 65 28 - Fax 971 35 45 00
E-mail: mocotemendoza@notariado.org

Número: 638
Fecha: 26/04/2010

ES COPIA SIMPLE

Escritura de CONVENIO URBANÍSTICO

Otorgada por:
GARDEBA S.A.
A favor de:
**AJUNTAMENT DES CASTELL
Y GARDEBA S.A.**

2013 + PTE



Es copia simple

NÚMERO SEISCIENTOS TREINTA Y
OCHO. -----

ESCRITURA DE EJECUCIÓN DE
CONVENIO URBANÍSTICO. -----

En Mahón, mi residencia, a veintiséis de
abril de dos mil diez. -----

A) COMPARECENCIA: -----

Ante mí, **JESÚS-MARÍA MOROTE
MENDOZA**, Notario del Ilustre Colegio de
Islas Baleares, comparecen: -----

Por la parte transmitente: -----

DON MANUEL DE VICENTE UNZAGA,
mayor de edad, soltero, con domicilio a estos
efectos en Bilbao (Bizkaia), calle Gran Vía de
Diego López de Haro, número 40-bis, 4ª-
Izquierda y con Documento Nacional de
Identidad número **14.932.896-P**. -----

Por la parte adquirente: -----

DON JUAN CABRERA VALENZUELA,
mayor de edad, Alcalde-Presidente del

- Folio 1 -

012544794



Es copia simple

Ajuntament D'Es Castell.-----

INTERVIENEN:-----

DON JUAN CABRERA VALENZUELA en representación del «AJUNTAMENT D'ES CASTELL» domiciliada en Es Castell, plaza Esplanada, número 5, con Número de Identificación Fiscal P-0706400-I.-----

Ejerce esta representación en virtud de su cargo, cuyo ejercicio me consta por notoriedad.

Está autorizado para el acto objeto de esta escritura por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.004, según me acredita por certificación expedida por el Secretario con el Visto Bueno del propio señor compareciente como Alcalde, cuyas firmas considero legítimas por conocimiento directo y que incorporo a esta matriz.-----

DON MANUEL DE VICENTE UNZAGA, en representación de la Sociedad Anónima «GARDEBA S.A.», domiciliada en Bilbao (Bizkaia), calle Gran Vía de Diego López de Haro, número 40-bis, 4º-Izquierda, con Número de Identificación Fiscal A-48273288, que tiene por objeto fundamentalmente la

adquisición, tenencia, arrendamiento y venta de inmuebles y muebles, constituida por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el Notario de Bilbao, Don Juan-Ignacio Gomeza Villa, el día diez de noviembre de mil novecientos noventa y dos, con el número de protocolo 1245; adaptó sus estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas en escritura autorizada por el Notario de Bilbao, Don Juan-Ignacio Gomeza Villa, el día 10 de julio de 2.001, número 2.313 e protocolo. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, al tomo 2101 general, de la sección del Libro de Sociedades, folio 121, hoja BI-3603-A, inscripción 8ª.-----

Ejerce esta representación en virtud de escritura de poder especial autorizada por el Notario de Bilbao, Don José-Antonio Isusi Ezeurdia, el día 21 de abril de 2010, número de protocolo 1880, de cuya copia autorizada que

- Folio 2 -

0X2544795

Corroboran el representante de la transmitente esta situación de cargas, y asegura la libertad de otras tácitas que puedan afectar a la finca, especialmente por impuestos territoriales y seguros, en los que dicen que se encuentra al corriente. -----

La inscripción registral del exceso de cabida asignado a la finca descrita en el título adquisitivo, fue suspendida por ausencia de acreditación en aquel momento de las circunstancias legalmente exigidas para su constatación. -----

REFERENCIA CATASTRAL: De acuerdo al tenor de la Escritura Pública de Compraventa otorgada a favor de "Gardeba, S.A.", la finca descrita se corresponde con las parcelas catastrales cuya referencia es la siguiente: 9856101 FE0195N 0001LG y 9658118 FE0195N0001PG.-----

Al día de hoy, y tras la reclasificación de una parte de la finca como Suelo Rústico de Especial Protección (APT), a las indicadas referencias catastrales se añaden otras dos coincidentes con la zona reclasificada; una de



Es copia simple

ellas, con referencia 07064A005000090000UK, se corresponde con la porción de terreno Rústica perteneciente al "Resto del Grupo Segundo, hoy Primero", y la otra, con referencia 07064A005000110000UO, se corresponde con la porción de terreno Rústica perteneciente al "Resto del Grupo Tercero, hoy Segundo". -----

De este modo, de acuerdo a las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas que se incorporan a la presente Escritura, la finca descrita conforma cuatro parcelas catastrales, con las siguientes referencias y superficies: -----

- La parcela integrada por el "Resto del Grupo Segundo, hoy Primero", con una superficie registral de 13.545 m², se corresponde con las dos siguientes parcelas catastrales: -----

- Parcela **9856101FE0195N0001LG** del

- Folio 5 -

012514798

Catastro de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, con una superficie de 25.755 m2. -----

- Parcela **07064A005000090000UK** del Catastro de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica, con una superficie de 8.425 m2. -----

- La parcela integrada por el "Resto del Grupo Tercero, hoy Segundo", con una superficie registral de 7.100 m2, se corresponde con las dos siguientes parcelas catastrales:-----

- Parcela **9658118FE0195N0001PG** del Catastro de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, con una superficie de 17.809 m2. -----

- Parcela **07064A005000110000UO** del Catastro de Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica, con una superficie de 2.703 m2. -----

Por tanto, la finca, conjuntamente considerada para las cuatro parcelas catastrales que la integran, tiene una superficie real de 54.692 m2, que representa un exceso de cabida de 34.047 m2 respecto de su superficie registral, que habrá de ser objeto de inscripción registral al amparo de lo dispuesto por el Art. 298.3 del Reglamento Hipotecario. -



Es copia simple

FINCA NÚMERO 2: -----

DESCRIPCIÓN.- RÚSTICA.- Tierra

procedente en parte de la estancia denominada de "Dalt Cala Figuera", sita en terrenos de Fonducho, pago o paraje SA TORRE VELLA, término municipal de VILLA-CARLOS, ISLA DE MENORCA, de cabida real cuatro hectáreas y setenta y ocho áreas que linda:

Norte con el deslinde Marítimo Terrestre del Grupo de Puertos, si bien existe un vivero de langostas, porción perteneciente a Don Ramón y Don Agustín MasPOCH Vives; Sur, la carretera de Mahón a Villa-Carlos; Este, tierras de la estancia llamada "El Fonduco", propia hoy de Don Antonio Imbern y con el camino viejo de Villa-Carlos; y al Oeste, con tierras de la mencionada "Estancia El Fonduco". -----

TÍTULO: Escritura Pública de constitución de la Sociedad "Gardeba, S.A.", otorgada en fecha 10 de Octubre de 1.988 ante el Notario

- Folio 6 -

0X2544799

de Bilbao, D. Juan Ignacio Gomeza Villa, bajo el nº 1.245 de su Protocolo.-----

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Mahón (Balears), al Folio 67 del Tomo 916 del archivo, Libro 57, Finca 2559 de Es Castell, inscripción 3ª.-----

CARGAS: Según la información registral por mí obtenida, la finca está gravada únicamente con afección al Convenio Urbanístico que es objeto de ejecución en la presente escritura.-----

Corroboran el representante de la transmitente esta situación de cargas, y asegura la libertad de otras táticas que puedan afectar a la finca, especialmente por impuestos territoriales y seguros, en los que dicen que se encuentra al corriente.-----

REFERENCIA CATASTRAL: Le corresponden las referencias catastrales 9658119FE0195N0001LG y 07064A005000100000UM.-----

FINCA NÚMERO 3:-----

DESCRIPCIÓN: RÚSTICA.- Porción de terreno seco sito en el término de Villa-



Es copia simple

Carlos, en Mahón, Menorca, cuya extensión superficial resulta ser aproximadamente de cuatro hectáreas, setenta y dos áreas, y sesenta y cinco centiáreas. Lindante: al Norte, con tierras de Agustina Tudurí o sus sucesores y en parte con camino viejo de Villa-Carlos; al Sur, con herederos de Don Sebastián Mesa Vinent; al Este, con el Puerto de Mahón; y al Oeste, en parte, con camino viejo de Villa-Carlos, y en parte, con carretera de Villa-Carlos.-----

TÍTULO: Escritura Pública de constitución de la Sociedad "Gardeba, S.A.", otorgada en fecha 10 de Octubre de 1.988 ante el Notario de Bilbao, D. Juan Ignacio Gomeza Villa, bajo el nº 1.245 de su Protocolo.-----

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Mahón (Balears), al Folio 201 del Tomo 1537 del archivo, Libro 110 Finca 1.747 de Es Castell, inscripción 7ª.-----

CARGAS: Según la información registral

- Folio 7 -

012544800

por mi obtenida, la finca está gravada únicamente con afección al Convenio Urbanístico que es objeto de ejecución en la presente escritura. -----

Corroboran el representante de la transmitente esta situación de cargas, y asegura la libertad de otras tácitas que puedan afectar a la finca, especialmente por impuestos territoriales y seguros, en los que dicen que se encuentra al corriente. -----

REFERENCIA CATASTRAL: está catastrada junto con la finca anterior en las referencias **9658119FE0195N0001LG** y **07064A005000100000UM**, con valores catastrales 199.672,35 euros y 302, 46 euros respectivamente. -----

SUPERFICIES: Le corresponden a la referencia catastral 9658119FE0195N0001LG 6.088 m2 y a la referencia catastral 07064A005000100000UM 85.373 m2. -----

DATOS COMUNES A LAS TRES FINCAS: -----

TIPO INFORMACIÓN CATASTRAL:
Así resulta de Certificaciones Catastrales



Es copia simple

Descriptivas y Gráficas obtenidas directamente por mí, el Notario, del Catastro, a instancia de los interesados, cuyo traslado a papel se une a esta matriz. -----

REFERENCIA INDUBITADA: de los datos transcritos, resulta a mi juicio que las referencias catastrales se corresponden con la identidad de las fincas descritas. -----

SITUACIÓN ARRENDATICIA Y POSESORIA: Las fincas anteriores están libres de arrendamientos, manifestando que no se ha hecho uso del derecho de oposición a la prórroga forzosa en el plazo de los seis años anteriores, conforme a lo establecido en el artículo 26 LAR. -----

INFORMACIÓN REGISTRAL: A los efectos del contenido del Real Decreto 1.558/92 de 18 de diciembre y artículo 175 del Reglamento Notarial, yo el Notario, hago constar que por imposibilidad técnica, no he

- Folio 8 -

012544801

podido acceder por vía telemática a los asientos registrales de las fincas descritas, por lo que conforme establece el punto 4º de dicho artículo 175 del R.N., he solicitado con fecha 22 de abril de 2010 por telefax, del Registro de la Propiedad, información registral, obtenida con fecha 23 de abril de dicho Registro, que tengo a la vista y que dejo incorporada al final de esta escritura, alusiva a las fincas descritas, en la que constan todas las circunstancias de petición e información adecuadas. -----

No obstante se hace la ADVERTENCIA de que en principio prevalecerá la situación registral existente en el momento de la presentación de esta escritura sobre la antes expresada, sin perjuicio de la responsabilidad de la parte transmitente por cualquier discrepancia que pueda existir con relación a la manifestada anteriormente.-----

II.- Que con fecha 16 de Julio de 2.004, las partes comparecientes suscribieron un Convenio Urbanístico, en virtud del cual, y entre otros compromisos cuyo contenido excede del objeto de la presente operación,



Es copia simple

asumieron las siguientes obligaciones: -----

a) El AYUNTAMIENTO DE ES CASTELL, se comprometió a tramitar la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para su adaptación a las disposiciones de la Ley 6/1999, incorporando al instrumento de planeamiento general todas las determinaciones de Ordenación Urbanística que, relativas o incidentes sobre la finca descrita en el apartado precedente, quedaron descritas en el Expositivo Sexto del Convenio suscrito, entre las que figuran las siguientes: ---

- Reclasificación como suelo rústico de especial protección, con la categoría de "área de protección territorial" que resulta de la aplicación de las determinaciones de la Ley 6/1999, de una superficie total aproximada de 98.661 m2, ajustada a la delimitación gráfica que aparece recogida en el Anexo 1 del Convenio, con vinculación de los terrenos al

- Folio 9 -

0X2544802

sistema general de zonas verdes y espacios libres de uso público. -----

- Reclasificación como suelo rústico común, con la categoría de "área de transición", de una superficie total aproximada de 6.600m², ajustada a la delimitación gráfica que aparece recogida en el Anexo I del Convenio, con vinculación de los terrenos al sistema general de zonas verdes y espacios libres públicos.-----

- Mantenimiento de la clasificación del suelo urbanizable del resto de terrenos, que ocupan una extensión aproximada de 58.300m², conforme aparece representada gráficamente en el Anexo I del Convenio suscrito.-----

b) La mercantil "GARDEBA, S.A.", se comprometió a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Es Castell los terrenos pertenecientes a la finca de su propiedad que, de acuerdo a la Modificación del instrumento de planeamiento general de Es Castell, quedarían incorporados a la clasificación de Suelo Rústico con vinculación a zonas verdes y



Es copia simple

espacios libres, con una superficie total de 105.261 m² y la ubicación que quedó representada en el Anexo I del Convenio, pactándose que esta cesión de terrenos sustituiría la obligación legal de ceder a favor de la Administración Municipal el porcentaje de cesión obligatoria y gratuita del Aprovechamiento Lucrativo Hotelero. -----

Asimismo, "GARDEBA, S.A." se comprometió a ceder a favor del Ayuntamiento la totalidad de los derechos derivados a su favor en el Expediente Expropiatorio incoado por el Consell Insular de Menorca para la adquisición de los terrenos afectados por la construcción de la rotonda de Son Vilar, entre los que figura una porción de terreno perteneciente a la finca descrita en el Expositivo precedente, de 4.165 m² de superficie.-----

III.- Que de acuerdo a lo establecido en el

- Folio 19 -

012544803

Pacto Tercero del Convenio Urbanístico suscrito por las partes, el efectivo cumplimiento de los compromisos asumidos por "GARDEBA, S.A.", quedó supeditado a la condición suspensiva consistente en el cumplimiento de los comprometidos por la Administración Municipal, y siempre y cuando de ello se derivase la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Es Castell en los términos definidos en el Expositivo Sexto del Convenio, lo que tuvo lugar en virtud del Acuerdo Plenario adoptado en fecha 19 de Noviembre de 2.007 por el Consell Insular de Menorca, relativo a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Es Castell, para adaptarlo a las Directrices de Ordenación Territorial.-----

De este modo, los pactos alcanzados a través del Convenio Urbanístico de fecha 16 de Julio de 2.004, han quedado consolidados y dotados de plena eficacia entre las partes comparecientes, quienes en este acto ratifican



Es copia simple

y refrendan el contenido íntegro del citado Convenio.-----

IV.- Que en ejecución de los pactos alcanzados a través del repetido Convenio Urbanístico, es voluntad de las partes proceder a la formalización de la cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de los terrenos comprometidos y actualmente clasificados como Suelo Rústico Común y como Suelo Rústico Protegido APT, ratificando la cesión de los derechos derivados a favor de "GARDEBA, S.A." en el Expediente Expropiatorio incoado por el Consell Insular de Menorca para la adquisición de los terrenos afectados por la construcción de la rotonda de Son Vilar.-----

A tal fin, las partes comparecientes otorgan:-----

C) ESTIPULACIONES:-----

PRIMERO.- La mercantil "GARDEBA,

- Folio II -

012544804

S.A." formaliza el exceso de cabida de 34.047 m2 que presenta, respecto de su superficie registral, la finca descrita como número 1 del Expositivo I de este documento, solicitando del Sr. Registrador de la Propiedad su inscripción de acuerdo a lo establecido por el Art. 298.3 del Reglamento Hipotecario.-----

SEGUNDO.- La mercantil "GARDEBA, S.A.", previa inscripción registral del exceso de cabida señalado en la precedente estipulación, SEGREGA las siguientes porciones de terreno pertenecientes a la finca descrita como finca número 1 del Expositivo I de este documento:-----

1ª.- Porción de terreno de 8.425 m2 de extensión superficial, coincidente con la parcela catastral Rústica 07064A005000090000UK, que linda: al Norte, con finca de "Gardeba, S.A."; al Sur, con resto de finca matriz de la que se segrega; al Este, con el camino viejo de Villa-Carlos, y al Oeste, con la carretera de Mahón a Es Castell. -

Valor catastral 29,74 euros.-----

2ª.- Porción de terreno de 2.703 m2 de



Es copia simple

extensión superficial, coincidente con la parcela catastral Rústica 07064A005000110000UO, que linda: al Norte, con finca de "Gardeba, S.A."; al Sur, con resto de finca matriz de la que se segrega; al Este, con el deslinde marítimo-terrestre del Grupo de Puertos, y al oeste, con el camino viejo de Villa-Carlos.-----

Valor catastral 9,42 euros

Una vez realizada la segregación de las porciones de terreno descritas, el resto de finca matriz, que de acuerdo al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Es Castell queda íntegramente adscrito al Sector denominado Pa. I "Nuevo Répos del Rei", queda con la siguiente descripción:-----

Resto del Grupo Segundo, hoy Primero: Porción de terreno que después de las segregaciones practicadas, tiene una superficie real de 25.755 m2, coincidente con la parcela

- Folio 12 -

012544805

38

catastral 9856101FE0195N0001LG, lindando: al Norte, con finca segregada y cedida a favor del Ayuntamiento de Es Castell; al Sur, con porción segregada afectada por el Proyecto de Compensación y Parcelación de la Unidad de Ejecución UA 3.9, y con otra porción que fue anteriormente segregada y cedida al Ayuntamiento de Es Castell; al Este, con camino viejo de Villa-Carlos, y al Oeste, con la carretera de Mahón a Es Castell. Resto del Grupo Tercero, hoy Segundo: porción de terreno que, tras las porciones segregadas, tiene una extensión superficial de 17.809 m2, coincidente con la parcela catastral 9658118FE0195N0001PG y linda: al Norte, con porción segregada y cedida a favor del Ayuntamiento de Es Castell; al Sur, con finca de propiedad de "Gardeba, S.A."; al Este, con el deslinde marítimo-terrestre del Grupo de Puertos, y al Oeste, con el camino viejo de Villa-Carlos.-----

Queda incorporado al presente documento Plano identificativo de la concreta delimitación de las parcelas segregadas, y del resto de finca



Es copia simple

matriz.-----

TERCERO.- La mercantil "GARDEBA, S.A.", en ejecución del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Es Castell en fecha 16 de Julio de 2.004 y, en concreto, de lo convenido en su Pacto Segundo, apartado II), párrafo 2º, CEDE GRATUITAMENTE A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE ES CASTELL, que adquiere por el expresado título, las dos parcelas segregadas en la precedente estipulación (ref. cat. **07064A005000110000UO** y **07064A005000090000UK**), así como las fincas descritas bajo los epígrafes 2º y 3º del Expositivo I de este documento (ref. cat. **9658119FE0195N0001LG** y **07064A00500010000UM**), con cuantos derechos resulten inherentes o accesorios a dichos terrenos, con inclusión de los derechos derivados a favor de la mercantil cedente en el

- Folio 13 -

012544806

Expediente Expropiatorio incoado por el Consell Insular de Menorca para la adquisición de los terrenos afectados por la rotonda de Son Vilar, que de este modo revertirán a favor del Ayuntamiento, por título de subrogación. -----

Consecuentemente, mediante la presente, "GARDEBA, S.A." transmite al Ayuntamiento de Es Castell la totalidad de los terrenos de su propiedad clasificados como Suelo Rústico de Especial Protección (APT) y como Suelo Rústico Común, según escrituras 105.261 m2 y según catastro 102.589 m2, reteniendo el pleno dominio sobre los terrenos adscritos al Sector "Nuevo Répos del Rei" y demarcados por la Proyección Ortogonal que separa unos y otros, es decir, los cedidos de aquellos que, reuniendo todas las condiciones y elementos que caracterizan al Suelo Urbanizable, se encuentran adscritos al referido Sector para su desarrollo urbanístico. -----

Mediante la cesión de terrenos formalizada a través de este documento, "GARDEBA, S.A." queda automáticamente relevada del cumplimiento de la obligación consistente en



Es copia simple

la cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración del porcentaje legalmente establecido del Aprovechamiento Lucrativo Hotelero, lo que es expresamente aceptado por el AYUNTAMIENTO DE ES CASTELL, dándose por cumplida, por tanto, dicha obligación de cesión de aprovechamiento legalmente impuesta. -----

CUARTO. Los gastos que se deriven de la presente escritura serán a cuenta y cargo de la parte cedente (GARDEBA, SA) y los del Registro de la propiedad serán a cargo del Ayuntamiento de Es Castell, así como los impuestos correspondientes. -----

INSCRIPCIÓN PARCIAL.- Se solicita del señor Registrador que, si alguno de los actos o negocios contenidos en los pactos o estipulaciones de la presente escritura presentase defectos que imposibiliten su inscripción, inscriba, en todo caso, los actos o

- Folia 14 -

0X2544807

negocios inscribibles, con omisión de los defectuosos. -----

REMISIÓN TELEMÁTICA.- Sin perjuicio del carácter de presentante del Notario autorizante, de conformidad con el art. 112.1 de la Ley 24/2.001 de 27 de diciembre, el artículo 249 del Reglamento Notarial, y la Resolución de la D.G.R.N. de 4 de junio de 2.007, y de la obligación del Sr. Registrador de remitir al Notario las comunicaciones previstas por el artículo 112.4 de la citada Ley 24/2.001 los otorgantes:-----

a) Designan como representante al Notario autorizante de la presente escritura.-----

b) Y confieren mandato y en cuanto fuere preciso poder expreso al representante nombrado para que, ateniéndose al contenido de esta cláusula, efectúe cuantos trámites fueren precisos hasta obtener la inscripción del presente título en el Registro de la propiedad, y en especial, para la liquidación telemática o en soporte papel del mismo, la acreditación ante el Registro del pago del impuesto, de forma presencial o telemática, la recepción de



Es copia simple

notificaciones en el domicilio indicado bajo la letra a) anterior, y la aportación del traslado a papel del mismo, expedido por el Notario autorizante, para la consignación de la nota de despacho por el Registro competente, sin perjuicio siempre de lo dispuesto por el artículo 112 citado, sobre notificación al Notario autorizante. -----

A los efectos previstos en la Ley Orgánica de Protección de Datos, y las Ordenes de la Comunidad Autónoma reguladoras del pago telemático de impuestos, los otorgantes autorizan a la Administración Tributaria, a los efectos previstos en el artículo 112 de la Ley 24/2.001, la remisión al Notario autorizante del justificante del pago del impuesto. -----

La copia autorizada electrónica se expedirá por el Notario autorizante, conforme al art. 17 bis de la Ley de 28 de Mayo de 1862, del Notariado y al art. 224.4 del Reglamento

- Folio 15 -

0X3544808

Notarial, con la única y exclusiva finalidad de su remisión al Registro de la propiedad a efectos de causar el asiento de presentación y posterior inscripción del negocio con trascendencia registral formalizado. En ningún caso deberá trasladarse a papel o reproducirse el contenido de la copia, a efectos fiscales u otros distintos de aquellos para los que se ha expedido y remitido. -----

D) OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:-----

1. Reservas y advertencias legales. Las hago a los señores comparecientes, entre ellas las de carácter fiscal y registral, y en particular advierto sobre la facultad que tiene la Administración para comprobar el valor real de los bienes objeto de la presente escritura, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 46 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/93, de 24 de septiembre. Advierto también sobre la incorporación de datos a los ficheros automatizados regulados



Es copia simple

en la Orden del Ministerio de Justicia 484/2003, de 19 de febrero. -----

2. Lectura. Les comunico el contenido de esta escritura con la extensión necesaria para el cabal conocimiento de su alcance y efectos y les permito su lectura. -----

3. Consentimiento libre. Debidamente informados, según dicen, del contenido de la escritura por la lectura practicada y por mis explicaciones verbales, los señores comparecientes hacen constar libremente su consentimiento al contenido de la escritura. ----

4. Firma. Y la firman. -----

5. Autorización. Del contenido de esta escritura, en dieciséis folios de papel de uso exclusivamente notarial, el presente y los quince anteriores en orden correlativo, de la misma serie, así como de que su contenido se adecua a la legalidad y la voluntad debidamente informada de los otorgantes e

- Folio 14 -

0X2544800

intervinientes, yo, el Notario, DOY FE. -----

Están las firmas de los señores comparecientes. Signado. JESÚS-MARÍA MOROTE MENDOZA. Rubricado y sellado. ----

SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS



Es copia simple



AJUNTAMENT DES CASTELL

N'ANTONI BEREJAM BARKIONUEVO, SECRETARI DE L'AJUNTAMENT DES CASTELL (ILLES BALEARS MENORCA).

CERTIFIC: Que l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 27/07/2004, adoptà el següent acord:

VISTE.- APROVACIÓ DEL CONVENI URBANÍSTIC ENTRE GARDEBA S.A. I L'AJUNTAMENT DES CASTELL SECTOR REPÒS DEL REI.-

Vist que consta a l'expedient una Proposta d'acord del Regidor d'urbanisme d'aprovació de conveni urbanístic sector Repòs del Rei (que s'adjunta a l'acta) que tenint en compte que la zona Repòs del Rei, ha estat objecte de variis canvis urbanístics, des de que en octubre de 1992 fou aprovat el Pla General d'Ordenació Urbana des Castell.

Que aquests canvis urbanístics han estat determinats pels diferents punts de vista dels equips de govern d'aquest Ajuntament.

Que la Llei 5/1999 de 3 d'abril, Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i mides tributàries ve a clarificar la situació urbanística de dit sector, qualificant una zona de sòl rústic protegit i una zona urbanitzable de 60.000m2 aproximadament.



Tenint en compte que aquesta zona urbanitzable és la única que disposa Es Castell, que als canvis econòmics, socials i culturals que es venen produint en els darrers anys, aconsellen que aquests canvis de la societat siguin contemplats en les actuacions que emprenguin els ens públics i en especial els Ajuntaments, en el sentit d'aprofitar el sòl disponible, a l'efecte de dotar d'habitatges de protecció oficial per una part, com que les que es construeixin en règim lliure, puguin ser més assequibles pels ciutadans i que aquest desenvolupament sigui compatible amb l'empresa privada per la creació de llocs de treball.

Vist l'esborrany de conveni urbanístic l'expedient a signar entre la societat mercantil GARDEBA, S.A i l'Ajuntament des Castell en relació al sector de Repòs del Rei.

Vist que consta a l'expedient un informe de valoració dels terrenys.

Vist que consta a l'expedient un informe jurídic de dia 22 de juliol passat aportat pel Sr. Zorrilla que planteja un antagonisme a la best contraposada a l'objecció al tràmit i reserves al fons de la proposta de l'informe del Sr. secretari municipal.

Vist que consta a l'expedient un informe de l'arquitecte municipal amb observacions.

C/ Plaça 55 de la Mola, núm. 5 07120 Es Castell (Illes Balears) C.I.F. P-2708403 I Tel. 971359103 Fax 971354193

072544810

PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arraleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020



Visit www.visitlasvegas.com
El Bote
Juan Carlos Valenzuela

C/Polys 6 Extensió, s/n. 5. 07120 La Castellana (Balears) E.I.F. A-37000030 / Tel. 971358105 / Fax 971358412



copia simple

[illegible]

0X2544811



Es copia simple

   		  		  	
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 07064A005040093050UK		HOJA IV		RELACION DE FINCAS COLINDANTES	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL FORTA VALLS 2 ES CASTELL (ILES BALEARS) MUNICIPIO DE: MALLORCA COMUNIDAD BA PROVINCIA CL GRAN VIA DE ELS PINS 100 ARROS DE RAO (VIZCAYA)		NUMERO CATASTRAL 15.755	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION Poligono 5 Parcela 1071 VARELA EL CASTELL (ILES BALEARS) MUNICIPIO DE: MALLORCA COMUNIDAD AUTONOMA DE LAS ILAS BALEARES PROVINCIA CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 15.380	
FINCA COLINDANTE 07064A005040093050UK		POSICION CL PALMA PRINCIPAL 11 EL PALMA DE LOS BALEARES		NUMERO CATASTRAL 1	

[illegible]

0X2544813



Es copia simple

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
963116FE0195N0011P0

H01A 41

REFERENCIA CATASTRAL	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)
963116FE0195N0011P0	CL. ADAMENON 36 PARCELA 5 U.A. 32	481
41671312	ES CASTELL (ILLES BALEARS)	
	PROPIETARIO: GARDEBA S.A.	
	PROPIETARIO: GARDEBA S.A.	
	CL. BARRANCA 14	
	CL. SANTILLAS (ILLES BALEARS)	
963116FE0195N0011P0	CL. ADAMENON 3	11.241
44021318	ES CASTELL (ILLES BALEARS)	
	PROPIETARIO: GARDEBA S.A.	
	PROPIETARIO: GARDEBA S.A.	
	CL. BARRANCA 14	
	CL. SANTILLAS (ILLES BALEARS)	
963116FE0195N0011P0	CL. ADAMENON 3	11.241
	ES CASTELL (ILLES BALEARS)	
	PROPIETARIO: GARDEBA S.A.	
	PROPIETARIO: GARDEBA S.A.	
	CL. BARRANCA 14	
	CL. SANTILLAS (ILLES BALEARS)	

NO SE HAN PODIDO ORDENAR AUTOMÁTICAMENTE TODOS LOS COLINDANTES.
SE DEBEN IDENTIFICAR VISUALMENTE EN LA CARTOGRAFÍA LOS QUE FALTAN.

Fecha: 16 de Febrero de 2020
Este certificado puede ser verificado en:
http://verificadocatastro.gob.es
Código Certificado: 0107 467 9891 0140

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ES CASTELL, Provincia de ILLES BALEARS

INFORMACIÓN GRÁFICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0706400300011500010

DATOS DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)
CL. ADAMENON 36 PARCELA 5 U.A. 32	481
ES CASTELL (ILLES BALEARS)	
PROPIETARIO: GARDEBA S.A.	
PROPIETARIO: GARDEBA S.A.	
CL. BARRANCA 14	
CL. SANTILLAS (ILLES BALEARS)	

DATOS DE TITULARIDAD

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)
CL. ADAMENON 3	11.241
ES CASTELL (ILLES BALEARS)	
PROPIETARIO: GARDEBA S.A.	
PROPIETARIO: GARDEBA S.A.	
CL. BARRANCA 14	
CL. SANTILLAS (ILLES BALEARS)	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)
CL. ADAMENON 36 PARCELA 5 U.A. 32	481
ES CASTELL (ILLES BALEARS)	
PROPIETARIO: GARDEBA S.A.	
PROPIETARIO: GARDEBA S.A.	
CL. BARRANCA 14	
CL. SANTILLAS (ILLES BALEARS)	

0X2514S14

PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arraleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020

ANEXO
RELACION DE FIRMAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
07064A89000011090000

HOJA III

IDENTIFICACION	PROPIEDAD	PROPIEDAD COLINDANTE
07064A89000011090000	Polígono 8 Parcela 18 FONDUCCO DE CASTELL (ISLAS BALEARES) GARDEBA SA CL GRAN VIA 40 E-08134 PALMA DE MALLORCA 07064A89000011090000	65,373
07064A89000011090000	CONFINES CON VELL DE MAÓ DE CASTELL (ISLAS BALEARES) GARDEBA SA CL GRAN VIA 40 E-08134 PALMA DE MALLORCA 07064A89000011090000	17,889
07064A89000011090000	PROPIEDAD COLINDANTE CONFINES CON VELL DE MAÓ DE CASTELL (ISLAS BALEARES) GARDEBA SA CL GRAN VIA 40 E-08134 PALMA DE MALLORCA 07064A89000011090000	18,188

Jueves, 14 de Febrero de 2010
Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedelectronica.gob.es>
Código de Verificación: 0914-030-0270562



22/04/2010 10:20 047033432

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MAYOR
NOTA INFORMATIVA DE DERECHO Y DE CARGAS

Página 1 de 2
Fecha 23/4/2010
A las 9:00 horas

Folio: 2097 de VILLACARLOS

Último Registro: 2010-04-23

Tomo 2217 Libro 131 Folio 201

DESCRIPCION

SUMILLA: Finca formada por el resto de los antiguos grupos segundo y tercero de una finca situada en la Castell 0720, en las inmediaciones del puerto de Mahón. Consiste en dos parcelas de terreno adyacentes por el camino viejo de la Castell, cuya descripción es la siguiente: Grupo Primero: terreno de terreno que mide cuarenta y cinco metros y treinta y cinco centímetros, linda: al Sur, con parcela segregada afectada por el Proyecto de Compensación y Repartición de la Unidad de Explotación SA 9.9 y con otra parcela que fue anteriormente segregada y vendida al Ayuntamiento de la Castell al Norte, con la carretera de Mahón a la Castell, al Norte, con finca de "Gardeba S.A." y, al Este, con el camino viejo y trébol y cinco áreas, Gardeba y cinco centímetros. (Linda: al Norte, con finca de "Gardeba S.A." y al Este, con el camino viejo-torreón del grupo de terrenos al Sur, en parte, con el final de la calle Aguas, parte con finca de "Poma 14 S.A." que es la parcela sustrata de la finca de "Poma 14 S.A." que es la parcela sustrata de la finca de "Poma 14 S.A.", comprendido en un Mando Real de 1 del 7.8.0.0.) y al Norte, con el camino viejo de la Castell.

TITULARES ACTUALES

Nombre: GARDEBA S.A.
DNI/NIF: C.I.F. A48273288
Tipo: Compañía
Participación: Pleno dominio
Fecha del Título: 29-11-2000
Autoridad: José María Anselmo Arana
Lugar Autoridad: Bilbao
Descripción: 3ª de fecha 01-06-2002

Cargas

Está afectada al COMPROMISO URBANÍSTICO aprobado por el Ayuntamiento de la Castell en el sector topográfico del Sur, que tiene como objeto: 1º. Por una parte, a tramitar, al efecto de ser sometido a la aprobación provisional del Plan del Ayuntamiento, la modificación del Plan General de Ordenación Urbana para su adaptación a las disposiciones de la Ley 5/1999, incorporando al instrumento de planeamiento general todas aquellas disposiciones de ordenación urbanística que, relativas o incidentes sobre los terrenos del Ayuntamiento de la Castell, han quedado desatadas en el expediente de este documento. 2º. Por otra parte, y respecto a la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento urbanístico en el expediente precedente, a la elaboración y redacción en orden a la subseguencia tramitación y sometimiento a aprobación, alguna modificación posterior del instrumento municipal de planeamiento general urbanístico que surja por objeto algunas de las modificaciones a zonas verdes y espacios libres de uso público de los terrenos referidos en el apartado 1º del dispositivo sustrato. La eficacia de dicho compromiso tendrá una duración máxima de veinticinco años, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva de la modificación a que se ha hecho referencia en el apartado anterior. Segundo. La sociedad mercantil "GARDEBA S.A." asume, por su parte, los siguientes compromisos: I) En primer lugar, el de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de la Castell la totalidad de los terrenos (100.241 m² aproximadamente) incluidos dentro del espacio sustrato "Repòs del Rei" que, conforme se ha indicado en el apartado 1º del dispositivo sustrato, la modificación del instrumento de planeamiento general de la Castell incorpora a la clasificación de zona de recreo con vinculación a zonas verdes y espacios libres. La delimitación gráfica de estos terrenos es la que aparece representada en el anexo I de este documento. La cesión de los terrenos antes mencionados deberá formalizarse en escritura pública, a ocupar en el impoortable plazo de un mes contado desde el mismo momento de la aprobación del proyecto de compensación. II) En segundo lugar, el de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de la Castell, en concepto del 20% de aprovechamiento del sector correspondiente al uso residencial, la superficie de terreno necesaria para materializar dicho porcentaje de aprovechamiento, correspondiente a la construcción de 30 unidades de viviendas, que se destinará a lo que legalmente el Ayuntamiento determine. El Ayuntamiento de

0X2544S15

PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arraleta 13 A 1º -07702- Maó
Dob ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020



Es copia simple

● 本書は、1971年11月1日現在、日本に在籍する日本人の世帯数を調査したものである。

[illegible]

49

Fecha: octubre de 2020



Es copia simple

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9558118FE0195N0001LG

HOJA 12

REFERENCIA CATASTRAL	FINCA	REFERENCIA CATASTRAL
9558118FE0195N0001LG	Finca 1. Parcela 1	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 2. Parcela 2	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 3. Parcela 3	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 4. Parcela 4	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 5. Parcela 5	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 6. Parcela 6	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 7. Parcela 7	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 8. Parcela 8	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 9. Parcela 9	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 10. Parcela 10	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 11. Parcela 11	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 12. Parcela 12	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 13. Parcela 13	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 14. Parcela 14	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 15. Parcela 15	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 16. Parcela 16	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 17. Parcela 17	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 18. Parcela 18	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 19. Parcela 19	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 20. Parcela 20	9558118FE0195N0001LG

Jueves, 15 de febrero de 2018
Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedonfinan.gob.es>
Código Certificado: 6673-464-0604-2018

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9558118FE0195N0001LG

HOJA 12

REFERENCIA CATASTRAL	FINCA	REFERENCIA CATASTRAL
9558118FE0195N0001LG	Finca 1. Parcela 1	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 2. Parcela 2	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 3. Parcela 3	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 4. Parcela 4	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 5. Parcela 5	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 6. Parcela 6	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 7. Parcela 7	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 8. Parcela 8	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 9. Parcela 9	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 10. Parcela 10	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 11. Parcela 11	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 12. Parcela 12	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 13. Parcela 13	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 14. Parcela 14	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 15. Parcela 15	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 16. Parcela 16	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 17. Parcela 17	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 18. Parcela 18	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 19. Parcela 19	9558118FE0195N0001LG
9558118FE0195N0001LG	Finca 20. Parcela 20	9558118FE0195N0001LG

Jueves, 15 de febrero de 2018
Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedonfinan.gob.es>
Código Certificado: 6673-464-0604-2018

0X2544617

PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arraleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020



© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 111–117

来源: 中国城市统计年鉴, 中国城市统计年鉴

#1082 F. 402/191

Página 1 de 2
Fecha: 28/4/2013
A las 8:50 horas

Finca: 1747 de Villavicencio

DATOS RESULTANTES

Tome 1539 Libra 116 Feuille 203

DISCUSSION

[illegible]

LITIGANT ACTIVITY

Unidad.....	GARCERA S.A.
INT/MCP.....	C.E.F. AS2273288
Vitalia.....	Apartados
Participación.....	Piñon dominio
Fecha del Vitalia.....	13-10-1984
Autoridad.....	Jose L. Gomez Villa
Reda Autoridad.....	Hilbec
Inscripción.....	8° de Fecha 24-12-1988

Endy00

[illegible]

ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MADRID
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página 2 de 2
Fecha 23/4/2010
A las 9:54 horas

[illegible]

Expedida Certificación por el procedimiento de Stereoplación, a interese del Consejo Secular de Herodes, según nota marginal de fecha 4 de Octubre de 2.009.

SEN ASTECOS PENDIENTES

Es una impresión conforme al Art. 223 y 224 al del Reglamento Hipotecario.

NOTA IMPORTANTE: Queda prohibida la incorporación de los datos de los ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (R.O. 17/10/1997).

***** FIN DE LA SECCION *****



PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arravaleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

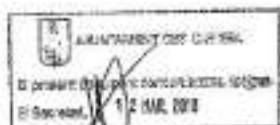
[illegible]

Printed in Singapore by Singapore Printing Press Ltd.

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arrauletta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona



AJUNTAMENT DES CASTELL
-Illes Balears-



EXPONEN

Primer.- Que la sociedad mercantil «GARDEBA, S.A» es propietaria de los terrenos incluidos dentro del sector llamado «Repòs del Rei», con una superficie total aproximada de 163.561 m².

Conforme las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Es Castell, en la versión definitivamente aprobada el día 30 de Octubre de 1992 por la Comisión Insular de Urbanismo del Consell Insular de Menorca, la clasificación atribuida a estos terrenos era la de «suelo urbanizable programado».

Segundo.- Que la ordenación detallada de los mencionados terrenos, adecuada en todo caso a las determinaciones del instrumento de planeamiento general, fue definida mediante plan parcial definitivamente aprobado por la Comisión Insular de Urbanismo del Consell Insular de Menorca en fecha 29 de Abril de 1996. En concreto, este planeamiento de detalle o desarrollo asignaba al sector urbanizable un aprovechamiento lucrativo global – vinculado al uso residencial – expresado con el coeficiente 0,5 m²/m², susceptible de ser materializado en un número máximo de 557 unidades de vivienda, estableciendo asimismo todo el resto de otras determinaciones de ordenación recogidas en el referido instrumento de planeamiento urbanístico, cuyo contenido las partes declaran conocer y al se remiten en todo aquello que resulte oportuno al efecto de este documento.

Tercero.- Que la ordenación detallada definida por el instrumento de planeamiento referido en el expositivo anterior se vio alterada, en el año 1999, como consecuencia de la modificación puntual (núm. 8) operada del Plan general de ordenación urbana, que fue aprobada definitivamente por la Comisión Insular de Urbanismo del Consell Insular de Menorca en sesión de fecha 25 de mayo. Conforme a las nuevas determinaciones de ordenación introducidas en el instrumento de planeamiento general, el aprovechamiento lucrativo global del sector – vinculado al uso residencial y también al uso turístico en modalidad hotelera – quedaba reducido al coeficiente 0,3 m²/m² a materializar en su caso a un número máximo de 220 unidades de vivienda.

El contenido íntegro de esta modificación operada en las condiciones de ordenación del sector, completada por aquellas otras nuevas determinaciones introducidas en la redacción del artículo 99 de las normas ordenísticas, resulto plenamente conocido por las partes, y al pertinente expediente se remiten en todo aquello que sea oportuno al efecto del presente documento.

Cuarto.- Que en fecha 18 de Abril de 1999 entró en vigor la Ley 6/1999 de 3 de abril, de directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y medidas

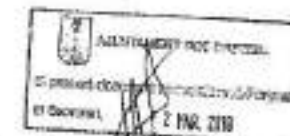
Plaça d'Alfons XIII, s/n. 49100 La Cerdà (Illes Balears) CIF: P4908001 / Tel: 97130000 / Fax: 97130001



Es copia simple



AJUNTAMENT DES CASTELL
-Illes Balears-



tributarias de donde resultó nuevamente –ahora por determinación legal; por ampliación de lo señalado en el apartado 2 de la disposición adicional duodécima, en conexión con el artículo 19 de la citada Ley– la alteración de las condiciones de ordenación de los terrenos propiedad de la mercantil «GARDEBA, S.A»; concretada entonces en la automática desclasificación, y subsecuente reclasificación –también operada de manera inmediata y de automática por disposición legal– como «suelo rústico protegido (con la categoría de «área de protección territorial»); de buena parte de los terrenos incluidos dentro del sector llamado «Repòs del Rei». En concreto, de una superficie total aproximada de 98.661 m² de tal manera que los terrenos clasificados como urbanizables quedaban reducidos a una superficie aproximada de 64.900 m²; en particular la superficie excluida –según la excepción establecida por el propio apartado 2 de la disposición adicional duodécima de la Ley 6/1999 de aquella desclasificación-reclasificación automática producida como consecuencia de quedar comprendida dentro de la proyección ortogonal posterior a la ribera del mar de los suelos urbanos integrantes del núcleo de Es Castell.

No obstante, este comentado cambio operado legalmente en la clasificación de parte de los terrenos del sector «Repòs del Rei» no fue incorporado al instrumento general planeamiento urbanístico en el momento de procederse en el año 1999, según se ha relatado en el expositivo anterior –a su modificación puntual. Y esto por la razón de no resultar preceptivo en su momento, en atención al estado de tramitación del expediente y en orden a la aprobación definitiva de la modificación, la adaptación del contenido del planeamiento urbanístico municipal a las nuevas determinaciones de ordenación impuestas por la Ley 6/1999. Por este motivo, en definitiva, en el Plan general de ordenación urbana de Es Castell aún en la actualidad aparecen formalmente clasificados como suelo urbanizable la totalidad de los terrenos (163.561 m²) incluidos dentro del llamado sector «Repòs del Rei», si bien que una parte de ellos (98.661 m²) se han de entender a todos los efectos –por las razones ya expuestas– clasificados como suelo rústico de especial protección.

En efecto, la delimitación formal (gráfica) de esta parte de terrenos referido fue hecha efectiva en fecha 5 de marzo de 2002, mediante Orden del Consejero de Obras públicas, vivienda y transportes del Govern de les Illes Balears, en la que aparecía definida –al amparo de lo señalado en la disposición transitoria decimaseis de la Ley 6/1999– la proyección ortogonal hacia el interior (posterior a la ribera del mar) de los terrenos urbanos integrantes del núcleo de Es Castell.

Esto es, en definitiva, en la que aparecía definida la superficie de terrenos excluidos de la desclasificación-reclasificación automática operada por aplicación del apartado 2 de la disposición adicional duodécima de la mencionada Ley 6/1999; y por tal motivo también quedaba definida y delimitada –de manera negativa– la referida superficie (98.661 m²) de los terrenos cuya clasificación pasó legalmente a ser la de suelo rústico protegido.

Quinto.- Que el grado de transformación urbanística que en la actualidad resulta predecible de los terrenos urbanizables del sector «Repòs del Rei» se

Plaça d'Alfons XIII, s/n. 49100 La Cerdà (Illes Balears) CIF: P4908001 / Tel: 97130000 / Fax: 97130001

012514822

PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

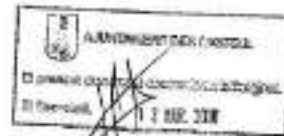
ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arraleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020



AJUNTAMENT DES CASTELL
-Illes Balears-



puede cifrar en el porcentaje del 0%, referido tanto al grado de ejecución de las obras de urbanización como al grado de consolidación de la edificación. En cualquier caso, procede hacer constar que la ejecución de las obras de urbanización de los mencionados suelos urbanizables del sector «Repòs del Rei» se ha visto afectada, en el sentido de impedida provisionalmente, como consecuencia de la entrada en vigor de la llamada «norma territorial cautelar» por la cual se adoptan determinaciones provisionales dirigidas a asegurar la efectividad de la formulación del plan territorial parcial de la isla de Menorca, definitivamente aprobada por el Pleno del Consell Insular en fecha 16 de Octubre de 2000.

Sexto.- Que como resultado de todo aquello que se ha puesto de manifiesto en el expositorio de este documento, el Ayuntamiento de Es Castell ha procedido a elaborar y redactar una nueva modificación del Instrumento general de planeamiento urbanístico, principalmente dirigida a la adaptación de sus determinaciones a todas aquellas otras impuestas por la Ley 6/1999. En este sentido, las nuevas determinaciones de ordenación proyectadas para la aplicación a la totalidad de los terrenos (163.561 m²) incluidos dentro del originario sector urbanizable «Repòs del Rei» pueden concretarse en las siguientes, sin perjuicio de todas aquellas otras complementarias que las partes declaran conocer perfectamente:

Cambio de clasificación de parte de los terrenos:

- Redefinición como suelo rústico de especial protección, con la categoría de "área de protección territorial" que resulta de la aplicación de las determinaciones de la Ley 6/1999, de una superficie total aproximada de 98.661 m², ajustada a la delimitación gráfica que aparece recogida en el anexo 1 de este documento, con vinculación de los terrenos al sistema general de zonas verdes y espacios libres de uso público.
- Redefinición como suelo rústico común, con la categoría de "área de transición", de una superficie total aproximada de 6.600 m², ajustada a la delimitación gráfica que aparece recogida en el anexo 1 de este documento, con vinculación de la totalidad de los terrenos al sistema general de zonas verdes y espacios libres públicos.

Se permitirá en unos y otros terrenos la ubicación de instalaciones móviles destinadas a actividades recreativas o festivas, así como otras edificaciones que resulten propias de la vinculación de los mismos al sistema general de zonas verdes y espacios libres. Igualmente se admitirá la ubicación de instalaciones descubiertas para actividades deportivas. En ningún caso la superficie ocupada podrá exceder el 5 % del total de los terrenos.

Plano de Urbanización, s/n-07020- Es Castell (Illes Balears) C.I.F. P6600001 / Tel. 971 50 00 00 / Fax 971 50 00 02



Es copia simple



AJUNTAMENT DES CASTELL
-Illes Balears-



II. Mantenimiento de la clasificación del suelo urbanizable del resto de terrenos que quedan excluidos de la redefinición referida en el apartado anterior, y que ocupan una extensión aproximada de 58.300 m² conforme aparece representada gráficamente en el anexo 1 de este documento.

III. Usos lucrativos admitidos en el suelo que mantiene la clasificación de urbanizable: uso residencial, en vivienda plurifamiliar, uso turístico en establecimiento hotelero, uso comercial y uso de equipamiento privado, sujetos a las siguientes condiciones:

- Uso turístico en establecimiento hotelero y uso de equipamiento privado: un techo máximo total edificable de 16.680 m², comprensivo indistintamente de uno y otro uso, con una altura máxima de la edificación correspondiente a PB + 3 en el caso de establecimientos hoteleros y de PB en el caso de equipamiento privado.
- Uso residencial en vivienda plurifamiliar y uso comercial: un techo máximo edificable de 37.294 m² distribuidos en un número máximo de 360 unidades de viviendas y superficie comercial, con una altura máxima a la edificación de PB + 3, si bien la tercera altura deberá quedar necesariamente retranspuesta respecto de la fachada frontal a la vía pública, sin que pueda sobrepasar la superficie construida en dicha tercera planta el porcentaje del 70 % de la superficie ocupada por las plantas tipo. De esta techo máximo edificable, 6600 m² correspondientes a un total de 60 unidades de vivienda, (20%) quedan vinculados al uso de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que habilite a la Administración para tasar el precio de venta o alquiler. Dicha limitación no será aplicable a las viviendas protegidas en el supuesto de que éstas se construyan en la manzana más próxima al edificio San Felipe. Al menos un 70 % del total de unidades de vivienda que se edifiquen en el sector, tendrán una superficie construida superior a 95 m².

IV. Usos no lucrativos en el suelo que mantiene la clasificación de urbanizable: espacios libres y equipamientos de uso y dominio público, con reserva para esta finalidad de la superficie de suelo que resulta preceptiva conforme a la normativa vigente aplicable y cuya ubicación y extensión deberá quedar concretada en el pertinente planeamiento de detalle.

Séptimo.- Que en fecha de 25 de abril de 2003 el Pleno del Consell Insular de Menorca, conforme a las competencias transferidas por la Ley 2/2001, de 7 de marzo, de atribución de competencias a los Consejos Insulares en materia de ordenación del territorio, ha procedido a la aprobación definitiva del llamado "Plan Territorial Insular" de Menorca, cuyas determinaciones resultan vinculantes para los diferentes instrumentos municipales de planeamiento.

Plano de Urbanización, s/n-07020- Es Castell (Illes Balears) C.I.F. P6600001 / Tel. 971 50 00 00 / Fax 971 50 00 02

032544820

PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arraleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

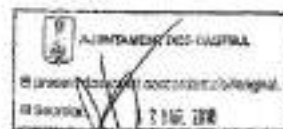
SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020



AJUNTAMENT DES CASTELL
-Iles Balears-



urbanístico, y en particular para el Plan General de Ordenación Urbana de Es Castell.

Todas estas determinaciones de ordenación territorial resultan plenamente conocidas por las distintas partes que interviene, y a su contenido se remiten en todo lo pertinente al efecto de este documento.

No obstante, conviene destacar aquí las siguientes determinaciones establecidas por el Plan Territorial Insular, por la razón de su particular incidencia sobre la ordenación municipal proyectada respecto de los terrenos urbanizables del sector «Repòs del Rei».

I. Inclusión del suelo urbanizable del sector «Repòs del Rei», con la superficie total aproximada de 58.300 m² indicada en el apartado I) del expositivo anterior, dentro de la delimitación del núcleo tradicional de Es Castell, según resulta de sus determinaciones gráficas.



II. Remisión al planeamiento urbanístico municipal al efecto del establecimiento de las determinaciones oportunas relativas a las condiciones de implantación de los usos residencial e industrial.

Limitación del uso turístico a las modalidades de hotel de ciudad y turismo de interior, conforme los requisitos que establece el propio Plan Territorial Insular en el artículo 46 de las normas de la ordenación territorial insular.

Octavo.- Que todas las partes firmantes de este documento expresan su conformidad respecto del contenido en los términos expuestos de las nuevas determinaciones municipales de ordenación urbanística proyectadas para el ámbito del originario sector «Repòs del Rei», así como respecto del contenido de aquellas otras establecidas por el Plan Territorial Insular de Menorca y que, incidentes sobre los mencionados terrenos, resultan vinculantes por el planeamiento general urbanístico municipal.

En este sentido, pues, y al efecto de que aquellas determinaciones proyectadas con el contenido que se ha descrito en el expositivo sexto puedan tener un reflejo efectivo y quedar incorporadas al instrumento de planeamiento general urbanístico de Es Castell, todas las partes que intervienen han llegado al acuerdo que se traduce en los diferentes pactos que seguidamente se exponen y que se formalizan, en cuanto a la entidad "GARDEBA, S.A.", en ejercicio de la autonomía de voluntad que le reconocen las leyes civiles y, en cuanto a la administración municipal, al amparo de lo que prevén los artículos 141 del ROL 781/1986, de 18 de abril, por el cual se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, y 88 de la Ley 30/1982, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

(Sede del Ayuntamiento, s/n, 07700 Es Castell (Balears) / CIF: M-00000000 / 10-00000000-00000000)



Es copia simple



AJUNTAMENT DES CASTELL
-Iles Balears-



Este acuerdo, en cualquier caso, se inserta en el procedimiento administrativo dirigido a la aprobación definitiva del expediente de adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Es Castell a las determinaciones de la Ley 6/1999 con carácter preparatorio del correspondiente acto que deba de poner fin a aquel procedimiento.

PACTOS

PRIMERO.- El Ayuntamiento de Es Castell se compromete:

I.- Por una parte, a tramitar, al efecto de ser sometida a la aprobación provisional del Pleno del Ayuntamiento, la modificación del Plan General de Ordenación Urbana para su adaptación a las disposiciones de la Ley 6/1999, incorporando al instrumento de planeamiento general todas aquellas determinaciones de ordenación urbanística que, relativas o incidentes sobre los terrenos del originario sector "Repòs del Rei", han quedado descritas en el expositivo sexto de este documento.



Por otra parte, y supuesta la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento señalada en el apartado precedente, a no elaborar o redactar, en orden a la subsiguiente tramitación y sometimiento a aprobación, ninguna modificación posterior del instrumento municipal de planeamiento general urbanístico que tenga por objeto alterar la vinculación a zonas verdes y espacios libres de uso público de los terrenos referidos en el apartado I) del expositivo sexto.

La eficacia de dicho compromiso tendrá una duración máxima de treinta años, contados, en su caso, desde la fecha de la aprobación definitiva de la modificación a que se ha hecho referencia en el apartado anterior.

Segundo.- La sociedad mercantil "GARDEBA, S.A." asume, por su parte, los siguientes compromisos:

I) En primer lugar, el de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Es Castell la totalidad de los terrenos (105.261m² aproximados) incluidos dentro del originario sector "Repòs del Rei" que, conforme se ha indicado en el apartado I) del expositivo sexto, la modificación del instrumento de planeamiento general de Es Castell incorpora a la clasificación de suelo rústico con vinculación a zonas verdes y espacios libres. La delimitación gráfica de estos terrenos es la que aparece representada en el anexo 1 de este documento.

(Sede del Ayuntamiento, s/n, 07700 Es Castell (Balears) / CIF: M-00000000 / 10-00000000-00000000)

032544824

PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arraleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

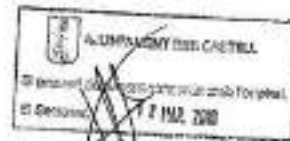
SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020



AJUNTAMENT DES CASTELL
-Illes Balears-



La cesión de los terrenos antes mencionada deberá formalizarse en escritura pública, a otorgar en el improrrogable plazo de un mes contado desde el mismo momento de la aprobación del proyecto de compensación.

II) En segundo lugar, el de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Es Castell, en concepto del 10% de aprovechamiento del Sector correspondiente al uso residencial, la superficie de terrenos necesaria para materializar dicho porcentaje de aprovechamiento, correspondiente a la construcción de 30 unidades de viviendas, que se destinará a lo que legalmente el Ayuntamiento determine.

El Ayuntamiento de Es Castell y GARDEBA, S.A. convienen en sustituir la cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración Municipal del 10% del Aprovechamiento Lucrativo Hotelero, por la cesión gratuita del suelo ahora rústico APT, por aplicación de las Directrices de Ordenación Territorial, y del suelo situado al noroeste del anterior (pendiente de siguiente delimitación APT), con un total de 105.261m2 de superficie aproximada.



GARDEBA, S.A. se compromete a ceder a favor del Ayuntamiento de Es Castell, la totalidad de los derechos derivados a su favor del Expediente Expropiatorio incoado por el Consell Insular de Menorca para la adquisición de los terrenos afectados por la construcción de la rotonda de Son Vilar, de modo que revertirán a favor del Ayuntamiento, por título de subrogación, tales derechos y la compensación económica que se hubiere abonado a favor de GARDEBA, S.A. o la que se encontrare pendiente de abonar.

En el supuesto de no ser posible la subrogación, GARDEBA, S.A. abonará el precio de la indemnización al Ayuntamiento, en el momento de la escritura de la cesión de los 105.261m2.

III) En tercer lugar, a ejecutar las viviendas de precio tasado de forma paralela a la construcción de las viviendas libres, de tal modo que la concesión de cualquier licencia de construcción de viviendas libres, deberá ir acompañada de la concesión de la correspondiente licencia para la construcción como mínimo de un número de viviendas protegidas equivalente al 20% de las que se pretenda construir en régimen libre. Consecuentemente, la concesión de la licencia de primera ocupación de las viviendas que se construyan en régimen libre, llevará aparejada la necesidad de obtener, previa o simultáneamente, la licencia de primera ocupación de las que paralelamente han de construirse con sometimiento al régimen de precio tasado.

IV) En cuarto lugar, GARDEBA, S.A. se compromete a reconstruir, de acuerdo a las características de los cerramientos isleños, la pared seca que delimita la finca en su límite con la Carretera, desde la rotonda de Son Vilar hasta la entrada a Fontanilles, con una altura de 1,20m. Dicha obra se ejecutará en el

Plan de Urbanismo, s/n 3-07702- Es Castell (Illes Balears) / C/FP Fontanilles / Tel. 971 90 00 00 / Fax 971 90 00 00



Es copia simple



AJUNTAMENT DES CASTELL
-Illes Balears-



plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Planeamiento General.

Por último, el de desistir de todos los procedimientos litigiosos iniciados, en vía administrativa o jurisdiccional, Ayuntamiento de Es Castell.

Tercera.- El efectivo cumplimiento de los diferentes compromisos asumidos por la mercantil GARDEBA, S.A. conforme lo señalado en la cláusula segunda queda subordinado a la condición suspensiva del cumplimiento de los compromisos asumidos por la administración municipal y siempre y cuando de esto se derive la aprobación definitiva de la modificación del instrumento de planeamiento general de Es Castell en los términos definidos en el expositorio sexto.

Cuarta.- En el supuesto que no se apruebe la modificación del PGOU fruto de este Convenio por el CIMA o sea estimado cualquier recurso administrativo, contencioso-administrativo o de cualquier otra naturaleza contra el PGOU fruto de este Convenio, GARDEBA, S.A. o terceros que traigan causa de ella, no tienen ningún derecho a reclamar contra el Ayuntamiento como consecuencia de este convenio.

GARDEBA, S.A., constante expresamente que se eleva al Registro de la Propiedad el contenido del presente convenio, previamente a la aprobación de cualquier modificación/revisión del PGOU.

Cláusula Adicional.- GARDEBA, S.A. abonará la cantidad de 90.151,82 euros por la adquisición a favor del Ayuntamiento de Es Castell de los pozos de agua existentes sobre la finca rústica denominada "Torre de la Figuera", finca inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 1405, Folio 12, Finca 4.642, bien entendido que la Administración Municipal garantizará el suministro de agua para abastecer el consumo de la totalidad de los usuarios y moradores de las instalaciones y edificaciones que se promuevan en el Sector de Repòs del Rei al amparo de la Normativa aprobada, en las mismas condiciones que del resto de la población de Es Castell y en el supuesto que el caudal de dichos pozos sean suficiente, como mínimo, para abastecer dicho sector. En el supuesto de la insuficiencia de caudal de los referidos pozos, para cubrir dichas necesidades, GARDEBA, S.A. asume el compromiso de aportar el caudal necesario para dicho sector del "Repòs del Rei".

En el supuesto que no se apruebe la modificación del PGOU, a la Ley 5/96, de acuerdo con las determinaciones de este convenio, el Ayuntamiento reembolsará la cantidad aportada por GARDEBA, S.A.

El pago se realizará, en el momento en que así se requiera por el Ayuntamiento tras la aprobación del Proyecto de Obras de Abastecimiento y Distribución de Aguas que contemplara la utilización de tales pozos.

Plan de Urbanismo, s/n 3-07702- Es Castell (Illes Balears) / C/FP Fontanilles / Tel. 971 90 00 00 / Fax 971 90 00 00

082544825

PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arravaleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020



AJUNTAMENT DES CASTELL
-Illes Balears-



CLÀUSULA FINAL: El presente documento queda condicionado en su exigibilidad y eficacia jurídica, a su posterior asunción y ratificación por el Ayuntamiento Pleno.

Y para que así conste y en prueba de conformidad con todo, todas las partes firmamos el presente documento por duplicado ejemplar el día y lugar señalados en el encabezamiento.

LA ALCALDESA

brene Coll Florit

FOR GARDEBA, S.A.

Antonio Zorrilla Bringas



Plan de Urbanismo nº 1.07700. B. Castell de Menorca / C. 2.07700.1 / Tel. 07700 407 7700 / Fax 07700 407 7700



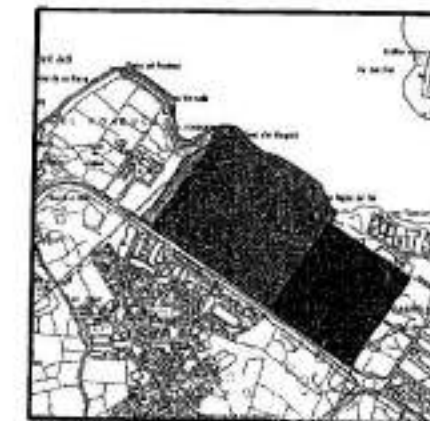
Es copia simple

ANEXO I

REPÒS DEL REI



USOS	TECHO EDIFICABLE	Nº DE VIVIENDAS
USO HOTELERO	18.380 m2	-
USO RESIDENCIAL	37.294 m2	300
TOTAL	55.674 m2	300



ZONA EDIFICABLE

SUELO RÚSTICO PROTEGIDO APT

RÚSTICO COMÚN

032514320

PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arravaleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

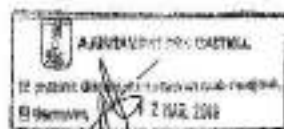
SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020



AJUNTAMENT DES CASTELL
-Illes Balears-



ART. 100º SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
DEL REI.

1. Para el Sector Pa. I "Nuevo Repòs del Rei" se establecen las siguientes determinaciones:

- Superficie aproximada del sector:
(a concretar en el Plan Parcial) 58.300 m²
 - Índice de edificabilidad máxima bruta 0,925 m² +
 - Índice complementario de edificabilidad bruta: 0,05 m²/m²
(para equipamiento público, en suelos de cesión gratuita).
 - Superficie total edificable para usos lucrativos 53.974 m²
 - Usos lucrativos admitidos: uso residencial en vivienda plurifamiliar, uso turístico en establecimiento hotelero o apartamento y uso comercial y de equipamiento privado, sujetos a las siguientes condiciones:
 - Uso turístico en establecimiento hotelero: un techo máximo total edificable de 16.680 m², con una altura máxima de la edificación correspondiente a PB + 3.
 - Uso residencial en vivienda plurifamiliar y uso comercial: un techo máximo edificable de 37.294 m² distribuidos en un número máximo de 300 unidades de viviendas y superficie comercial, con una altura máxima a la edificación de PB + 3.
- En bien la tercera altura deberá quedar necesariamente retranqueada respecto de la fachada frontal a la vía pública, sin que pueda sobrepasar la superficie construida en dicha tercera planta el porcentaje del 70 % de la superficie ocupada por las plantas tipo. De este techo máximo edificable, 6600 m² correspondientes a un total de 60 unidades de vivienda, (20%) quedan reservados al uso de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que habilite a la Administración para tasar el precio de venta o alquiler. Dicha limitación no será aplicable a las viviendas protegidas en el supuesto de que éstas se construyan en la manzana más próxima al edificio San Felipe. Al menos un 70 % del total de unidades de vivienda que se edifiquen en el sector, tendrán una superficie construida superior a 95 m².

f) Reservas mínimas para zonas verdes, vias y equipamientos públicos:
Los resultantes de la aplicación de los estándares recogidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

El resto de parámetros que completan la Ordenación Urbanística se determinarán en el correspondiente Plan Parcial.

Plan de Urbanismo, año 1977, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Mallorca, nº 14.000, de 14 de mayo de 1977. / Tel. 971.38.00.00 / Fax 971.38.00.11



Es copia simple



AJUNTAMENT DES CASTELL
(BALEARS)

N'ANTONI BENEJAM BARRIONUEVO, SECRETARI DE L'AJUNTAMENT DES CASTELL (ILLES BALEARS-MENORCA).

CERTIFIC: Que el Sr. batlle, assistit per la Junta de Govern Local amb data 09/03/2010, adoptà el següent acord:

LICÈNCIES URBANÍSTIQUES

5.- Licència de segregació, dues parcel·les en zona de sistema general d'espai lliure des Castell. Terrenys de parc lliure en zona contigua a Repòs del Rei.

Expedient:

Licència de segregació, dues parcel·les en zona de sistema general d'espai lliure des Castell. Terrenys de parc lliure en zona contigua a Repòs del Rei.

Fets:

- Atès que el Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) des Castell té previst com a sistema general de parc lliure els terrenys contigus a la zona de sòl urbanitzable de Repòs del Rei d'una superfície superior a 105.000 m².
- Atès que l'Ajuntament des Castell té la voluntat de posar en ús aquest equipament col·lectiu que és fonamental pels interessos municipals tant per raons urbanístiques com socials i que ha de caracteritzar, el futur immediat, la fisonomia des Castell donats els valors naturals d'aquest espai i possibilitant, de manera definitiva, l'accés de tots els ciutadans al paisatge sobre del port de Maó.
- Atès el conveni urbanístic aprovat pel Ple de la corporació dia 27/07/04 entre l'Ajuntament des Castell i GARDEBA SA en va aprovar la cessió gratuïta d'aquests terrenys de parc urbà i consta a l'expedient esborrany d'escriptura de cessió d'aquests a favor de l'Ajuntament des Castell.
- Atès que GARDEBA SA és propietari de la finca inscrita al Registre de la Propietat de Maó, al Folí 200 del Tom 2217, Llibre 184, Finca 2897 de la Castell. A aquesta finca li corresponen les parcel·les cadastrals números 9656101 FE0195N 0001LG i 9658118 FE0195N 0001PG.
- Atès que igualment, una volta part de la finca s'ha reclasificat com a sòl rústic d'Espai Especial Protegit (AEP), a les indicades referències cadastrals del punt anterior s'hi han afegit altres dues coincidents amb la zona reclasificada amb referències 07064A005000090000UK i 07064A005000110000UD, respectivament.
- Així, pel que s'ha dit, cal la segregació de la part rústica d'aquesta per fer possible l'execució del parc lliure de sistema general del PGOU.

El Ple de l'Ajuntament, nº 54720 de Castell (Balears) C.I.F. P-07064004 / Tèmo 571302/55 / Fax 971380412

0X2544827

PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arraleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020



AJUNTAMENT DES CASTELL
(BALEARIS)

Fonaments de dret:

a) L'art. 25 PGOU Sistemes:

"1. A efectes de determinació i de regulació de l'estructura general i orgànica del territori, el present pla general i el seu desenvolupament en plans parcials o especials assigna determinats sòls per a:

- 1) Sistema viari.
- 2) Sistema d'espais lliures.
- 3) Centres i serveis d'interès públic i social (cívics, socials, comercials, educatius i esportius).
- 4) Activitats i instal·lacions complementàries (provaïment, terminal transport, portuari, estacions de servei, instal·lacions de defensa, infraestructures i cementiris).

2. Aquests sòls ordenats en sistemes presenten un grau especial d'interès col·lectiu i es determinen per tal d'assegurar el desenvolupament i el funcionament dels assentaments urbans així com les seves possibles transformacions en el temps.

3. La qualificació de sistemes, amb les excepcions que s'indiquen en aquestes normes i en els casos previstos en la legislació vigent, implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys reservats per a sistemes, de conformitat amb el que es disposa en l'article 64 de la llei del sòl".

b) L'art. 29 PGOU Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes:

"1. El sòl per a sistemes queda vinculat a aquesta destinació. La titularitat i afectació pública a l'ús i al servei públic i l'aplicació del règim propi del domini públic únicament són operatius un cop que l'administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels casos amb eficàcia translativa, fins i tot, a través de l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en els casos en els quals sigui legalment procedent. Mentre que no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continua essent de propietat privada, per bé que queda vinculat a la destinació indicada.

2. La titularitat i afectació pública d'aquests terrenys no exclou la possibilitat de la gestió indirecta dels corresponents serveis públics, per qualsevol de les fórmules previstes en la legislació local i respecte d'aquests sistemes generals i locals en els quals aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del sòl o amb els objectius urbanístics del pla".

C/ Plaça d'Esplanada, nº 5-07729 Es Castell (Balears) / C.I.F. P-6738430-1 / Tèlex 871265192 / Fax 971388412



Es copia simple



AJUNTAMENT DES CASTELL
(BALEARIS)

c) L'art. 107 PGOU Condicions generals de la divisió i segregació de les finques rústiques:

"1. Només es podran realitzar actes de divisió i segregació de finques rústiques quan siguin conformes amb el que es disposa en la llei del sòl rústic, en la legislació agrària i forestal. S'estableix a l'efecte una superfície mínima d'1,5 hectàrees.

2. Aquests actes queden subjectes a llicència municipal prèvia, tret dels casos excepcionals previstos en l'esmentada llei del sòl rústic.

3. Fins i tot en el cas en què es complimentin les disposicions sobre parcel·la mínima de la legislació agrària, es prohibeix la parcel·lació urbanística i es considera que incorre en parcel·lació il·legal, amb la conseqüència, entre d'altres, que no es pot edificar a les parcel·les resultants, en els casos següents:

- a) El fraccionament simultani o successiu d'una finca en lots o porcions concretes i determinades de terrenys que, per les seves característiques físiques, la seva delimitació per vials de nova creació o per la implantació de serveis comuns no adequats a la finalitat agropecuària, puguin donar lloc al seu desenvolupament urbanístic.
- b) Quan el fraccionament esmentat comporti, manifestament, la supressió dels usos relacionats a la destinació o a la naturalesa de la finca.
- c) Quan sense divisió o segregació de finques, s'alloquin parts indivises d'una finca determinada, amb incorporació del dret d'utilització exclusiva d'una part concreta de la finca en qüestió o es constitueixin persones jurídiques en les quals la qualitat de soci, participant o accionista incorpori també aquesta facultat; sempre que concorre alguna de les circumstàncies determinades en els apartats a) i b) anteriors.
- d) Quan es produeixin segregacions o divisions de terrenys d'extensió menor a la unitat mínima de censu d'1,5 hectàrees, llevat que s'agregui o s'agrupi amb una unitat contiguous i la resta, al seu torn, no resulti menor que la superfície mínima. A tal efecte, les parcel·les enfrontades separades únicament per un vial es consideren com a contigües.
- e) Quan es produeixi més d'una segregació o la divisió de la finca en més de dues porcions, independentment de les seves dimensions, després de l'aprovació inicial de l'adaptació del pla general a la llei del sòl rústic".

C/ Plaça d'Esplanada, nº 5-07729 Es Castell (Balears) / C.I.F. P-6738430-1 / Tèlex 871265192 / Fax 971388412

0X2544929

PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

SITUACIÓ: ES CASTELL (MENORCA)

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arraleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020



AJUNTAMENT DES CASTELL
(BALEARIS)

d) Atès l'article 178 de TRLS/ 75 i les ordenances municipals de concessió de llicències urbanístiques:

1. Les llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions d'aquesta Llei, dels Plans d'ordenació urbana i, en el seu cas, de les Normes Complementàries i Subsidiàries del Planejament.
2. El procediment d'atorgament de les llicències s'ajustarà a lo previngut en la Legislació de Règim Local.

e) Atès l'informe de l'arquitecte municipal i del secretari municipal,

Es resol:

PRIMER.- Aprovar la llicència de segregació de dues finques amb referències cadastrals 07064A050000900000UK i 07064A050001100000UO, amb unes superfícies de 8.425 m2 i 2.703 m2, respectivament, de la finca de propietat de GARDEBA SA que engloba les quatre finques cadastrals abans referides.

SEGON.- Autoritzar al Sr. Alcalde per a la signatura dels documents que falxin feta per portar a terme aquest acord.

TERCER.- Notificar aquest acord als interessats.

I perquè així consti, estanc el present certificat per ordre i amb el vist-i-plau del senyor batle d'Es Castell, 12/03/2010

Vist i Plau
El batle

Juan Cabrera Valenzuela

0 Plaça d'Europa, nº 6 07120 Es Castell (Balears) / G.A.F. P-0706120-1 / Tlf: 971361100 / Fax 971361110



Es copia simple



AJUNTAMENT DES CASTELL
(ILLES BALEARS)

LLICÈNCIA MUNICIPAL

CLASSIFICACIÓ / Clasificación: MAJOR EXPEDIENTE/EXPEDIENTE: 23 ANY /AÑO: 2010

SOL·LICITANT / Solicitante

NOM O RAÓ SOCIAL / Nombre o razón social
AJUNTAMENT DES CASTELL
LLINATGES / Apellidos:

ADREÇA NOTIFICACIÓ / Dirección notificación:
PLAÇA REPLANADA, NÚM. 5
MUNICIPI / Municipio:
ES CASTELL
D.N.I. / C.I.F. TELÈFON / Teléfono FAX:
P-0706400

EN REPRESENTACIÓ DE / En representación de

NOM O RAÓ SOCIAL / Nombre o razón social

LLINATGES / Apellidos:

ADREÇA NOTIFICACIÓ / Dirección notificación:

MUNICIPI / Municipio:

D.N.I. / C.I.F. TELÈFON / Teléfono FAX:

ACTUANT COM A / Actuando como:

DADES DEL TREBALL / Datos de la obra

DESCRIPCIÓ / Descripción: SEGREGACIÓ DE DUES FINQUES AMB REFERÈNCIES CADASTRALES 07064A050000900000UK
I 07064A050001100000UO, AMB UNES SUPERFÍCIES DE 8.425 M² I 2.703 M², RESPECTIVAMENT.

LIQUIDACIÓ / Liquidación

PRESUPOST ESTIMAT / Presupuesto estimado: EXEMPT €

IMPORT L·LICÈNCIA / Importe licencia: (0,0%) EXEMPT €

IMPORT CONSTRUCCIONS / Importe construcción: (0,0%) EXEMPT €

TOTAL: EXEMPT €

0X2544829

PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arraleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020



Es copia simple

RESOLUCIÓN / Resolución

En el día 9 de mayo, visto el informe técnico por el que se solicita, y la solicitud de licencia, se ha acordado conceder la licencia y aprobar la licencia de esta corporación.

En Madrid, 9 de mayo de 2010



Juan Carlos Rodríguez

CONDICIONES / Condiciones

La presente licencia queda condicionada:

PRESCRIPCIONES MUNICIPALES SOBRE LICENCIAS URBANÍSTICAS

- 1ª. Las fachadas y paredes visibles desde la vía pública deberán ser revocadas y pintadas o revestidas con materiales adecuados.
- 2ª. Las aguas pluviales de las tejadas y azoteas serán recogidas convenientemente y conducidas a la vía pública por debajo de la acera, o bien directamente a la alcantarilla.
- 3ª. A lo largo de la fachada deberá colocarse la zona mediante grutas de gruta apilada de 10 cm. de espesor, sobre de hormigón (Fck=125kg/cm²) de 15 cm. de espesor, y cubiertas con baldosa de 30x30 cm. tipo "pavimento" de perfil rojo.
- 4ª. Así mismo, se exige por la presente que la adaptación de las fachadas para el acceso de vehículos se deberá realizar con piezas prefabricadas de trazo sobre de hormigón reforzado de hormigón de 30 x 35 x 20 cm., colocadas sobre de hormigón de 15 cm. de espesor y relleno con hormigón de C.F. 14, con las correspondientes juntas rellenas de 35 x 35 x 25 cm. acopladas a las anteriores.
- 5ª. En todas las obras se instalará en un lugar bien visible desde el exterior, un cartel que acredite al Ayuntamiento, y se dispondrá a pie de obra de una copia de la licencia municipal.
- 6ª. El incumplimiento de este artículo supondrá una sanción de 60,00€.
- 7ª. Durante la obra se deberá de tener en cuenta que las obras no que dan en lugar, al menos, a la fecha máxima de finalización de la obra, si no se han terminado, el Ayuntamiento iniciará expediente de caducidad de la licencia otorgada.
- 8ª. El interesado, previa solicitud, tendrá derecho a la obtención automática de una fotocopia de cualquier de los planos indicados, por un período no superior a la mitad del plazo inicial.
- 9ª. La autoridad municipal o funcionarios encargados y los técnicos al servicio del Ayuntamiento, podrán penetrar en el recinto donde se lleva a cabo obra de construcción o reparación, para comprobar si las obras se ajustan a los planos aprobados y donde consideren conveniente, e inspeccionar si las obras se ajustan a las condiciones de higiene y seguridad en el trabajo. El incumplimiento de lo prescrito en este artículo podrá determinar la suspensión de las obras.
- 10ª. Se recomienda la ejecución de sistemas para recogida de aguas pluviales, dichas obras gozarán de los mayores beneficios tarifarios que pueda otorgar el Ayuntamiento.
- 11ª. Las fijas aljibes y pozos absorbentes se adaptarán a la normativa ISD-1974.
- 12ª. Se cumplirá el RD 1623/1997, de 24 de octubre sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción. Se cumplirá la Ley 31/1995 de prevención de riesgos laborales y las Resoluciones 402/1997, 497/1997, 488/1997, 664/1997, 685/1997, 773/1997 y 1213/1997.
- 13ª. De acuerdo con el artículo 9.2, del Reglamento del Servicio Municipal de Agua, la concesión a través del mismo en podrá aprovecharse para el uso de piscinas.
- 14ª. La licencia por el titular a la ejecución de las obras, se comunicará por escrito al Ayuntamiento con la mayor brevedad posible, a efectos de conseguir la devolución o asientos de aplicación por el de la vía correspondiente.
- 15ª. La ejecución de las obras que la ejecución de las obras puede producir en las instalaciones municipales (agua, alcantarillado, etc., etc.) deberá ser financiada por el titular de la licencia.
- 16ª. La licencia se concede sin perjuicio del cumplimiento de las prescripciones que pudieran imponer otros organismos administrativos competentes.
- 17ª. Cuando la licencia de obra se haya obtenido mediante la presentación de proyecto técnico, será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde la presentación de aquél, la presentación al Ayuntamiento del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquél. Transcurrido un año sin que el Ayuntamiento acredite resolución en contra, se podrá iniciar las obras.
- 18ª. Para tramitar solicitud de licencia proveniente de expediente de suspensión de acto de nulificación, deberá formalizarse a favor del Ayuntamiento una fianza o aval correspondiente al 20% del valor del presupuesto de la solicitud.
- 19ª. La tasa por licencia de obra y el impuesto de construcción, así como de aplicar lo dispuesto en los ordenamientos municipales en vigor.

032544830

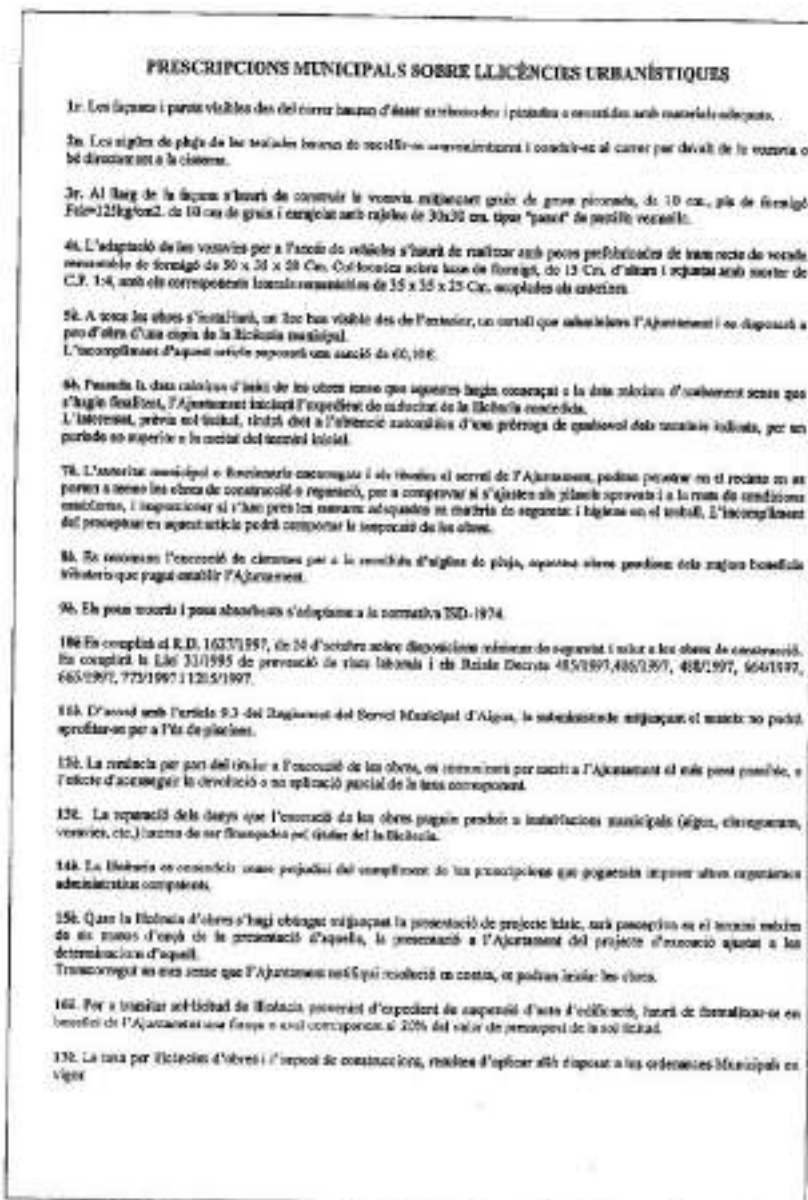
PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arraleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020



Es copia simple



0X2544831

Notificación Registral de Asiento de Presentación

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MAHÓN

Datos Entrada

Nº Entrada: 1614/2010
Fecha de la Entrada: 26-04-2010 Hora: 16:00
Fecha de Vencimiento: 06-07-2010
Fecha Documento: 26-04-2010
Naturaleza del documento: Documento Notarial
Nº Protocolo/Año: 653

Notaría: Jesús María Micóriz Mundaca
Población: Mahón

Datos Presentación

Asiento: 1753.0 Diarío: 142
Fecha Presentación: 26 de abril de 2010

Recibido en acta 27/04/2010 13:08:22

PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arravaleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020

ANEXO 2: JUSTIFICACIÓN DE LA NO PROCEDENCIA DE LA DOBLE PROTECCIÓN DE COSTAS

Referente a la doble protección que figura en estos momentos en los planos de la demarcación de costas constatar esta fue anulada por la sentencia del Tribunal Supremo, sentencia que dicta Jursiprudencia en la materia relativa al alcance de la servitud de protección de costas.

A tales efectos se adjunta escrito del Ayuntamiento de Es Castell en la que se justifica jurícamente, se apoya y se solicita a la la Demarcación de Costas la eliminación de la doble protección que en estos momentos aún figura en los planos del deslinde de la zona marítimo Terrestre. Dicha argumentación se basa en los siguientes puntos:

- En fecha 18 de Julio de 2014 el Tribunal Supremo anula la doble protección del deslinde de costas.
- En toda la documentación del PGOU de Es Castell y el PTI, no aparece la doble protección que aún persiste en los planos del deslinde de costas. Dicho PGOU y PTI fueron informados favorablemente por la Adminnistración Sectorial de Costas.
- El Sector urbanizable de “Repòs de Rei” limita por tres de sus lados con suelo completamente Urbanizado, mientras que el cuarto lindero viene constituido or la línea que denine la Proyección Ortogonal y que separa los suelos aptos para el desarrollo urbanístico de los merecedores de Protección Territorial, totalmente excluidos de cualquier proceso urbanístico.

[Inici](#) [Catalán](#) [Castellano](#) [Cerrar sesión](#)



Ajuntament des Castell - 14932896P MANUEL DE VICENTE UNZAGA

Buzón de notificaciones

Fecha: 10-03-2020

Registro de salida: ES/2020/000693

Expediente: E0620/2019/000301

Descripción:

TRAMESA CERTIFICAT DE PLE DE 27/02/2020 - SOL·LICITUD A DEMARCACIÓ DE COSTES CONSIDERACIÓ RELATIVA A AVAST DE SERVITUD DE PROTECCIÓ AL SECTOR URBANITZABLE DE "REPÒS DEL REI"

Estado: Aceptat

Fecha aceptación: 11-03-2020

Fecha repulsa:

Origen repulsa:

Fecha: 09-03-2020
Documento: [certificat - 3 APROVACIÓ DE LA PROPOSTA PER A SOL·LICITAR A](#)
[Obrir document](#)
Fecha: 09-03-2020
Documento: [Ofici GARDEBA Tramesa certificat Ple 27/02](#)
[Obrir document](#)

[Volver](#)

[Aviso Legal](#) [Accesibilidad](#) XHTML 1.0 CSS 2.1
© Consell Insular de Menorca - M. Biosfera, S - 97703 MAÓ

Ajuntament des Castell
Reg: 000693/2020
Data: 10/03/2020
10/03/2020 14:31:48



**AJUNTAMENT DES CASTELL
(BALEARS)**

MIGUEL ÁNGEL CARDONA DOYLE, SECRETARI INTERI DE L'AJUNTAMENT DES CASTELL (ILLES BALEARS-MENORCA).

CERTIFIC: Que El Ple del Ajuntament des Castell amb data 27/02/2020, adoptà el següent acord:

3 APROVACIÓ DE LA PROPOSTA PER A SOL·LICITAR A LA DEMARCACIÓ DE COSTES A LES ILLES BALEARS LA CONSIDERACIÓ RELATIVA A L'ABAST DE LA SERVITUD DE PROTECCIÓ AL SECTOR URBANITZABLE "REPÒS DEL REI"

Per part de la Sra. Alcaldessa es cedeix la paraula al Sr. Secretari qui dona compte del contingut del dictamen de la Comissió Informativa d'Urbanisme, Vies Públiques, Mobilitat i Cementiri de dia 23.01.2020, la qual es transcriu a continuació, informant-se així mateix per part d'aquest i de manera succinta, el contingut de la proposta en qüestió.

"DICTAMEN DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA D'URBANISME, VIES PÚBLIQUES, MOBILITAT I CEMENTIRI RELATIVA A LA PROPOSTA PER A SOL·LICITAR DE LA DEMARCACIÓ DE COSTES A LES ILLES BALEARS LA CONSIDERACIÓ RELATIVA A L'ABAST DE LA SERVITUD DE PROTECCIÓ AL SECTOR URBANITZABLE DE "REPÒS DEL REI".

Per part de la Sra. Presidenta es cedeix la paraula al secretari qui explica, de manera resumida, el contingut de la proposta que ve motivada conforme a l'informe jurídic per ell emès en data 30.12.2019, el contingut literal del qual es transcriu, següentment:

**"INFORME DE SECRETARIA
EXPEDIENT E0620-1-2019**

En compliment d'allò establert a l'article 3 apartat d) 7º del Real Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional, s'emet aquest informe, tot de conformitat amb l'estat dels fets i de fonaments de dret.

FETS

PRIMER. Consta a l'expedient que en data 22.05.2019 (RE municipal número GE/002923/2019) es va presentar una instància per part de l'advocat Sr. Manuel de Vicente Unzaga en representació de la mercantil GARDEBA SA, de conformitat amb la qual i després de la corresponent exposició, es sol·licitava, de manera literal,

"Que habiendo por presentado esto escrito, junto a sus Documentos Anexos, se sirva todo ello admitirlo, teniendo por recabada la colaboración municipal en la correcta definición de la franja de servidumbre de protección que corresponde aplicar entre los expresados los vertices 55 a 62 del tramo de costa del término municipal de Es Castell y, acogiendo los razonamientos expuestos, solicite a la Demarcación de Costas del Estado, el señalamiento, como único criterio, de la distancia en dicho tramo de 20 metros a contar desde la línea de la ribera del mar"

SEGON. Tenint en compte allò exposat a l'exposició anterior, cal tenir present que de la petició feta per part de la interessada en aquest procediment, GARDEBA SA, degudament representada per part del Sr. de Vicente Unzaga, se'n despreuen les següents consideracions:

- El Sector Urbanitzable de "Repòs del Rei" limita per-ava-tres-lados con Suelo completamente Urbanizado, mientras que el cuarto linderos viene constituido por la línea que define la Proyección

https://www.carpeta-ciudadana.org/escastell/notificaciones/ObrirNotificacio.aspx?Id=06... 11/03/2020



https://www.carpeta-ciudadana.org/escastell/notificaciones/ObrirNotificacio.aspx?Id=06... 11/03/2020

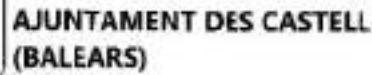
PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arravaleta 13 A 1º -07702- Maó
Dc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020



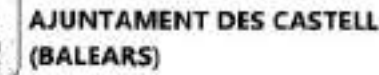
Alfiançant l'Ordre Ministerial de 20 de gener de 2010 del Ministeri de Medi Ambient i Medi Rural i Mar s'aprova la delimitació dels bords de domini públic marítim - terrestre del tram de costa de 10.111 metres de longitud corresponent a la totalitat del terme municipal dels Castells, on es disposava entre els vèrtexs 55 a 62 una servidut discontinua de protecció de 100 metres que comprén una primera franja de 20 mts, completament ajustada a L'iet i una segona franja d'amplitud variable en sol urbà lliure de servidut, así com una tercera franja de sol urbanitzable que esgota la distància de 100 metres en aquells trams en els que la primera franja de sol urbà no completa dita distància. To que no se compadeix amb las determinaciones legales de aplicación, entre las que hemos de incluir, además de la propia normativa sectorial de costas en materia de protección del litoral, tanto el Plan Territorial Insular de Menorca como el propio Plan General de Els Castells, en su vigente version adaptada a las directrices de Ordenación Territorial (Expediente 48PGM04901), instrumentos ambos en cuya tramitación la Administración Sectorial de Costas emitió informes vinculantes a cuya virtud se estableció una servidumbre de protección de 100 metros hasta el vértice 58, pasando a 20 metros desde el vértice 58 en adelante, en respeto de la clasificación urbana de los terrenos ubicados frente a dicho tramo del litoral, sin que ninguno de tales informes se incluyera en este tramo del litoral definido por los vértices 55 a 62, la servidumbre de 100 mts por detrás de la zona urbana exenta de protección.

Val a dir que havent-se pogut consultar la resolució administrativa de referència, del seu apartat d'antecedents de fet no se'n desprèn el fet relatiu a l'aport d'adhesió municipal al curs administratiu en qüestió.

- Sent voluntat de GARCEBA SA, el fet d'iniciar novament les tasques de formulació, tramitació i aprovació del Pla Parcial de l'armonat "Nuevo Repas del Ref", "sorprendentemente, la consulta previa realizada en la Delegación Insular de la Administración de Costas del Estado, ha puesto de manifiesto que la misma sigue manteniendo el mismo orden criterio aplicado en la Orden Ministerial anulada y anulado con toda claridad y contundencia por la doctrina emanada del Tribunal Supremo, es decir, la doble servidumbre en el tramo de costa delimitado entre los vértices 55 a 52, lo que condiciona de manera determinante la redacción del Plan Parcial, con claro e injustificado perjuicio para los legítimos intereses de mi representada y para el interés público anudado a la mayor y correcta ejecución del planeamiento urbanístico aprobado" y "En estas circunstancias, mi representada desea acabar la colaboración municipal para la correcta definición de la franja de servidumbre de protección que corresponde aplicar entre los vértices 55 a 52, franja que, por limitar en todo su trazado con suelo urbano consolidado, no podrá exceder de 20 metros e contar desde la ribera del mar, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 y el apartado tercero de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 22/1989, de 28 de julio, de Costas, así como en la citada Doctrina Jurisprudencial del Tribunal Supremo" señalando que per part municipal es devolui a la Demarcació de Costes "el serfianamiento como ancho crítico, de la distancia en dicho tramo de 20 metros a contar desde la línea de la ribera del mar".

TERCER. Val a dir que tal i com ja s'ha assenyalat al tercer paràgraf de l'exposició SEGON anterior, per part de l'Ajuntament des Castell i mitjançant resolució de la seva Junta de Govern Local reunida en data 29.06.15 es va acordar:

***PRIMERO.**—Elevar al Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino la adhesión municipal en la reclamación de Gardeta 51, contra la orden ministerial de 20 de enero de 2010, por la cual se aprueba el dealdine de los bienes de dominio público marítimo terrestre del tramo de costa de unos 10,111 metros de longitud correspondiente a la totalidad del término municipal de los Castells, Monover (Iles Balears).



SEGUNDO.- Notificar este acuerdo a Gardeha, St. "

que no correspondiera la consideración de la zona de servidumbre de protección por tramos discontinuos de 20 y 100 metros en el frente de costa situado a la espalda de los vértices 64 a 62 y que, por tanto, sobre el sector urbanizable Pa 1 "Nuevo Reposo del Ray" no debería recaer la servidumbre de protección definida en la Orden Ministerial de 20 de enero de 2010, de 100 metros a partir de la línea de ribera de mar, sino que debería estar libre de esta afectación, limitándose la servidumbre de protección a los 20 metros a partir de la línea de ribera de mar, tal y como se especifica en los planos del PGOU vigente, adaptado a las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) según la modificación aprobada definitivamente por el Pleno del GJM en sesión de fecha 15.06.08, publicada en el BOJM el 18.11.08"

QUART. Així mateix, cal tenir present, tal i com ha quedat constatat, que aquest tram de superfície del terme municipal de Castelló ha estat ja objecte del degut i corresponent anàlisi i determinades actuacions de modificació i/o adaptació del planejament municipal als instruments d'ordenació territorial "ad hoc" aplicables, havent estat informada amb caràcter vinculant per part de la Demarcació de Costes a les Illes Balears sense que en cap cas s'hagi inclòs en el tram de litoral afectat la servitud de 100 metres per damunt de la zona urbana exempta de protecció.

Al·leu l'anterior i davant l'incongruència assenyalada, queda clar que el que s'ha de determinar en el present supòsit de fet és l'abast de la servitut de protecció, tot tinent en compte la situació fàctica existent, no resultant aquest a dir el que mitjançant l'Ordre Ministerial anul·lada es contruïa mantenint una servitut discontinua de protecció de 100 metres, que comprin una primera franja de 20 metres, una segona franja d'amplada variable en sol urbà lliure de servitut i una tercera franja de sol urbanitzable que espai la distància de 100 metres en aquells trams en què la primera franja de sol urbà no completa dita distància.

En aquest sentit, i conforme s'exposarà següentment en seu de fonaments de dret, no sembla que del contingut de la Llei de Costes se'n desprengui la possibilitat que la zona de servitud no pugui establir, en conseqüència, per trams discontinus, de ser així, a més d'anar en contra d'allo establert a la pròpia Llei de Costes s'estaria davant d'una situació que, a judici del sotsegnant estaria mancada de congruència respecte de les finalitats i objectius de la pròpia Llei i que consistiria en establir limitacions urbanístiques sobre terrenys situats en un pisal posterior a un sol arà exempt ja de qualsevol limitació.

En aquesta llista, els són d'aplicació els següents:

FONAMENTS DE DRET

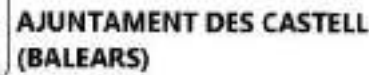
1.- NN.UU del PGOU del Castell

II.- Lei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes

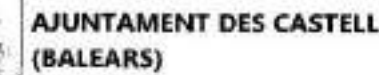
III - Ordre Ministerial de 20 de gener de 2010, per la qual s'aprova la delimitació dels béns de domini públic marítim-terrestre del tram de costa de 10.111 metres de longitud, corresponent a tot el terme municipal de Castell.

IV.- Jurisprudència del Tribunal Suprem en la matèria relativa a l'abast de la servitud de protecció de costes

En aquest sentit cal tenir present allò establert a la sentència de 28.07.2009 (Recurso 2008/2005), la qual, i conforme al seu fonament de dret quart, disposa que:



Por ello, al tener no sólo la consideración de urbanos tanto los terrenos colindantes con el dominio público - con la salvedad de los 25 metros ya expuesta- sino también los terrenos por donde se ha



El secretario: ¡votar!



**AJUNTAMENT DES CASTELL
(BALEARs)**

Miguel Angel Cardona Doyle

Signat a Es Castell, en la data de la signatura electrònica que consta en aquest document.

D'aquesta manera i atès que tal i com es justifica a la petició feta per part de GARDEBA SA, tractant-se d'un assumpte on els interessos generals de l'ajuntament des Castell també podrien veure's afectats, una petició de l'òrgan col·legiat en qüestió recolzada la pretensió per a aquestos i als (interessos) privats en joc, "anudado a la mejor y correcta ejecución del planeamiento urbanístico aprobado".

Per això, es proposa, a l'Ajuntament Ple, l'adopció del següent ACORD:

PRIMER- Sol·licitar de la Demarcació de Costes a les Illes Balears la consideració i fixació com a límit criteri a l'àmbit espacial de «Repòs del Rei» la distància de 20 metres, com a servitud aplicable al mateix.

SEGON- Notificar el present acord a la mercantí GARDEBA, S.A així com a la Demarcació de Costes per al seu oportú coneixement i els efectes disposats al present acord.

Passada la proposta a votació, la mateixa és aprovada amb els vots a favor dels representants del grup polític PSOE (2), SOM (1) Mixt (1) i l'abstenció del representant del grup del PP (1).

La Presidenta de la comissió
Juana Escandell Salom

Signat as Castell, en la data de la signatura electrònica que consta al final d'aquest document.

Obert un torn d'intervencions per part de la Sra. Alcaldessa, no se'n produeixen.
Passada la proposta a votació, s'aprova amb els vots a favor dels grups municipals del PSOE (4), PP (4), Grup Mixt (1) i les abstencions de SOM (3).

I perquè així consti, estenc el present certificat de conformitat amb el disposat a l'article 204 del Reial Decret 2568/1986 de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, i amb els efectes assenyalats al seu article 206, per ordre i amb el vist i plau de la senyora Alcaldessa, as Castell, en la data de la signatura electrònica que consta al final d'aquest document.

Signat as Castell, en la data de la signatura electrònica que consta al final d'aquest document.

Ajuntament des Castell
Reg: 000693/2020
Data: 10/03/2020
10/03/2020 14:31:48



**AJUNTAMENT D'ES CASTELL
(BALEARs)**

DE VICENTE UNZAGA MANUEL
GARDEBA SA
ALAMEDA REKALDE, 22 01 IZ- B
48009 BILBAO

Mitjançant la present, i en la vostra condició de representant de la interessada en aquest expedient GARDEBA SA, adjunt el corresponent certificat de l'acord de Ple municipal de l'Ajuntament des Castell de dia 27 de febrer de 2020, pel vostre coneixement i efectes

Ateniment

La Batllessa

Juana Escandell Salom

Signat as Castell, en la data de la signatura electrònica que consta a aquest document.

Reg: 000693/2020
Data: 10/03/2020
10/03/2020 14:31:48
Ajuntament des Castell

C/ Plaça S'Esplanada, nº 5 /07720 Es Castell (Balears)/ C.I.F. P-0706400-I /
Tlfno 971365193 /Fax 971365412



Juana Escandell Salom
Batllessa
10/03/2020 14:31:48
Signatura electrònica
Es Castell

Reg: 000693/2020
Data: 10/03/2020
10/03/2020 14:31:48
Ajuntament des Castell



Miguel Angel Cardona Doyle
Secretari Interm
06/03/2020 14:31:48
Signatura electrònica
Es Castell

PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arraleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020

ANEXO 3: NOTAS SIMPLES FINCAS QUE PERTENENCEN AL SECTOR REPÒS DEL REI

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MAHON
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS
Finca: 72/2 de VILLACARLOS
Código IDUFIR: 07013000188039

Página 1 de 2
Fecha 7/10/2015



Finca: 72/2 de VILLACARLOS

DATOS REGISTRALES

Tomo 2217 Libro 184 Folio 206

DESCRIPCION

SUSTICA: Molino harinero derruido, con porción de terreno y un pequeño huerto o patio contiguo, situado en las inmediaciones de Es Castell 07720, que ocupe una superficie de doscientos metros cuadrados. Linderos: al Este, con el camino viejo de Es Castell; y al Norte, al Sur y al Oeste, con finca de los hermanos Sánchez-Rodrigo.
Referencia Catastral: 9456101FED193N04011G

TITULARES ACTUALES

Nombre: GARDEBA S.A.
DNI/NIF: C.I.F. A48273388
Participación: Pleno dominio

Cargas

Esta afecta al CONVENIO URBANISTICO aprobado por el Ajuntament d'Es Castell en el Sector Repòs del Rei, que literalmente dice así: Primero.- I. Por una parte, a tramitar, al efecto de ser sometida a la aprobación provisional del Pleno del Ayuntamiento, la modificación del Plan General de Ordenación Urbana para su adaptación a las disposiciones de la Ley 6/1999, incorporando al instrumento de planeamiento general todas aquellas determinaciones de ordenación urbanística que, relativas o incidentes sobre los terrenos del originario sector "Repòs del Rei", han quedado descritas en el expositivo sexto de este documento. II. Por otra parte, y supuesta la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento señalada en el apartado precedente, a no elaborarse o redactar en orden a lo subsecuente tramitación y sometimiento a aprobación, ninguna modificación posterior del instrumento municipal de planeamiento general urbanístico que tenga por objeto alterar la vinculación a zonas verdes y espacios libres de uso público de los terrenos referidos en el apartado II del expositivo sexto. La eficacia de dicho compromiso tendrá una duración máxima de treinta años, contados, en su caso, desde la fecha de aprobación definitiva de la modificación a que se ha hecho referencia en el apartado anterior. Segundo. La sociedad mercantil "GARDEBA, S.A." asume, por su parte, los siguientes compromisos: I) En primer lugar, el de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Es Castell la totalidad de los terrenos (105.261 m² aproximados) incluidos dentro del originario sector "Repòs del Rei" que, conforme se ha indicado en el apartado II del expositivo sexto, la modificación del instrumento de planeamiento general de Es Castell incorpora a la clasificación de suelo rústico con vinculación a zonas verdes y espacios libres. La delimitación gráfica de estos terrenos es la que aparece representada en el anexo I de este documento. La cesión de los terrenos antes mencionada deberá formalizarse en escritura pública, a otorgar en el improrrogable plazo de un mes contado desde el mismo momento de la aprobación del proyecto de compensación. II) En segundo lugar, el de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Es Castell, en concepto del 10% de aprovechamiento del Sector correspondiente al uso residencial, la superficie de terrenos necesaria para materializar dicha porcentaje de aprovechamiento, correspondiente a la construcción de 30 unidades de viviendas, que se destinará a lo que legalmente el Ayuntamiento determine. El Ayuntamiento de Es Castell y GARDEBA, S.A. con convenio en sustituir la cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración Municipal del 10% del Aprovechamiento Lucrativo Hotelero, por la cesión gratuita del suelo rústico APT, por aplicación de las Directrices de Ordenación Territorial, y del suelo situado al noroeste del anterior (pendiente de siguiente delimitación APT), con un total de 105.261 m² de superficie aproximada. GARDEBA, S.A. se compromete a ceder a favor del Ayuntamiento de Es Castell, la totalidad de los derechos derivados a su favor del Expediente Expropiatorio iniciado por el Consell Insular de Menorca para la adquisición de los terrenos afectados por la construcción de la rotonda de Son Vilar, de modo que reverterán a favor del Ayuntamiento, por título de subrogación, tales derechos y la compensación económica que se hubiere abonado a favor de GARDEBA, S.A. o la que se encontrara pendiente de abonar. En el supuesto de no ser posible la subrogación, GARDEBA, S.A. abonará el precio de la indemnización al Ayuntamiento, en el momento de la escritura de la cesión de los 105.261 m². III) En tercer lugar, a ejecutar las viviendas de precio tasado de forma paralela a la construcción de las viviendas libres, de tal modo que la concesión de cualquier licencia de construcción de viviendas libres, deberá ir acompañada de la concesión de la correspondiente licencia para la

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MAHON
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS
Finca: 72/2 de VILLACARLOS
Código IDUFIR: 07013000188039

Página 2 de 2
Fecha 7/10/2015

construcción como mínimo de un número de viviendas protegidas equivalente al 20% de las que se pretenda construir en régimen libre. Consecuentemente, la concesión de la licencia de primera ocupación de las viviendas que se construyan en régimen libre, llevará aparejada la necesidad de obtener, previa o simultáneamente, la licencia de primera ocupación de las que paralelamente han de construirse con sujeción al régimen de precio tasado. IV) En cuarto lugar, GARDEBA, S.A. se compromete a reconstruir, de acuerdo a las características de los terrenos antes citados, la pared seca que delimita la finca en su límite con la Carretera, desde la rotonda de Son Vilar hasta la entrada a Fontanilles, con una altura de 1,70 m. Dicha obra se ejecutará en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Planeamiento General. Por último, el de desistirse de todos los procedimientos litigiosos iniciados, en vía administrativa o jurisdiccional, Ayuntamiento de Es Castell. Tercero.- El efectivo cumplimiento de los diferentes compromisos asumidos por la mercantil GARDEBA, S.A. conforme lo señalado en la cláusula segunda queda subordinado a la condición suspensiva del cumplimiento de los compromisos asumidos por la administración municipal y siempre y cuando de este se derive la aprobación definitiva de la modificación del instrumento de planeamiento general de Es Castell en los términos definidos en el expositivo sexto. Cuarto.- En el supuesto que no se apruebe la modificación del PGOU fruto de este Convenio por el CIME o sea estimado cualquier recurso administrativo, contencioso administrativo o de cualquier otra naturaleza contra el PGOU fruto de este Convenio, GARDEBA, S.A. o terceros que traigan causa de ella, no tienen ningún derecho a reclamar contra el Ayuntamiento como consecuencia de este convenio. GARDEBA, S.A., mediante expresamente que se eleva al Registro de la Propiedad el contenido del presente convenio, previamente a la aprobación de cualquier modificación/versión del PGOU. Cláusula Adicional. GARDEBA, S.A. abonará la cantidad de 90.151,82 Euros para la adquisición a favor del Ayuntamiento de Es Castell de los pozos de agua existentes sobre la finca rústica denominada "Torreixa de la Figuera", finca inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 1895, Folio 17, Finca 4.642, bien entendido que la Administración Municipal garantizará el suministro agua para abastecer el consumo de la totalidad de los usuarios y necesidades de las instalaciones y edificaciones que se promuevan en el Sector de Repòs del Rei al amparo de la Normativa aprobada, en las mismas condiciones que del resto de la población de Es Castell, y en el supuesto que el caudal de dichos pozos sea suficiente, como mínimo, para abastecer dicho sector. En el supuesto de la insuficiencia de caudal de los referidos pozos, para cubrir dichas necesidades, GARDEBA, S.A. asume el compromiso de aportar el caudal necesario para dicho sector del "Repòs del Rei". En el supuesto que no se apruebe la modificación del PGOU, a la Ley 6/99, de acuerdo con las determinaciones de este convenio, el Ayuntamiento reembolsará la cantidad aportada por GARDEBA, S.A. El pago se realizará, en el momento en que así se requiera por el Ayuntamiento tras la aprobación del Proyecto de Obras de Abastecimiento y Distribución de Aguas que comprometa la utilización de tales pozos. Según resulta de certificación expedida el 4 de agosto de 2.004 por el secretario del Ajuntament d'Es Castell don Antoni Beneyan Barricó, causando la inscripción 13ª de fecha 3 de diciembre de 2.003.

SIN ASIENTOS PENDIENTES

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIAS

- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de moneda Balear a que se refiere la presente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
- Esta información registral tiene valor puramente informativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso aprovechando la fuente de procedencia. Instrucción de la S.E.R.N. 17/02/98; S.O.E. 17/02/98).
- Esta información no afecta los efectos regulados en el art. 154 de la Ley Hipotecaria.
- A los efectos de la Ley Orgánica 18/1997 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:
a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
b. En cuanto resulta compatible con la legislación específica del Registro, se comunican a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****



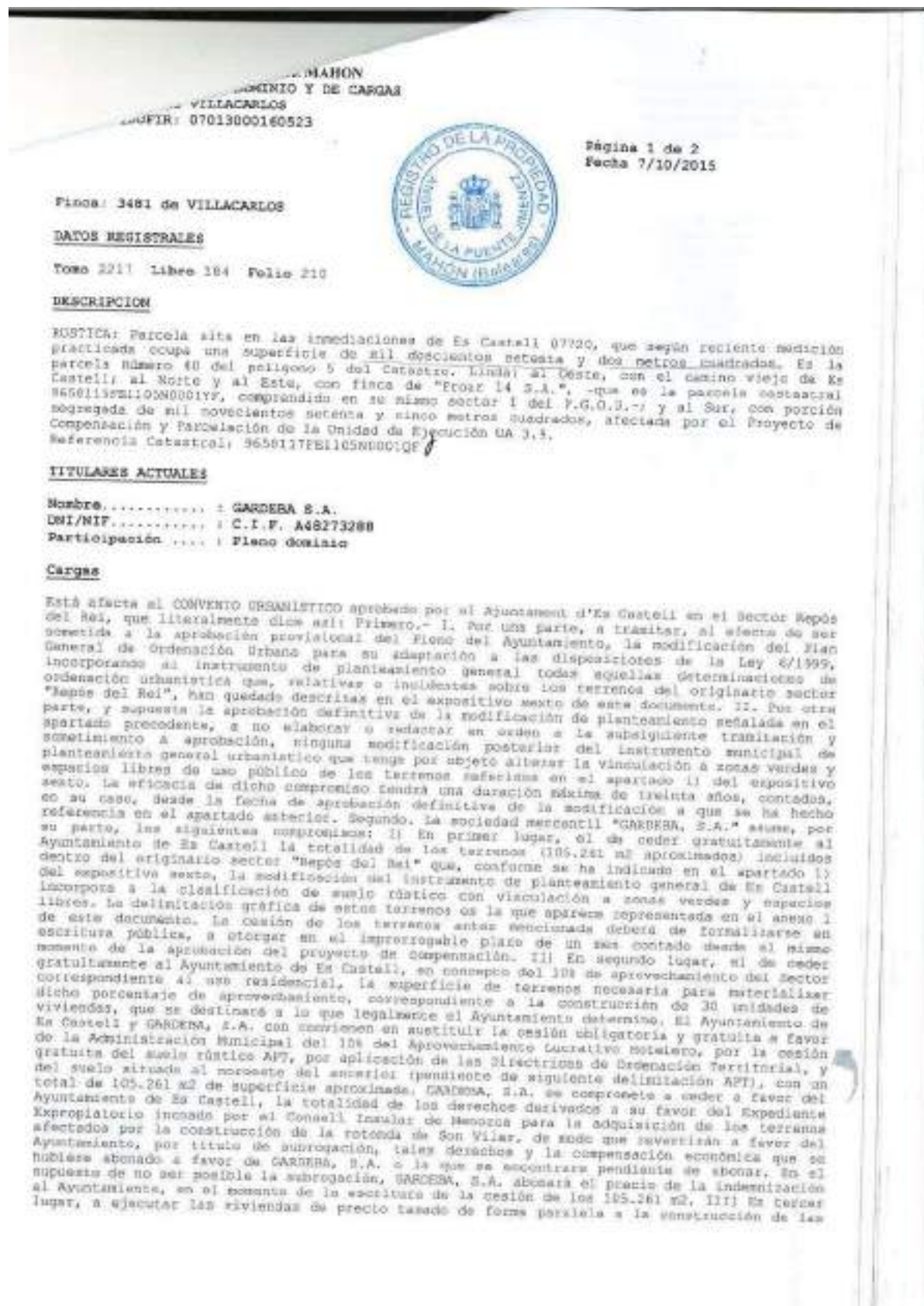
PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arravaleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020

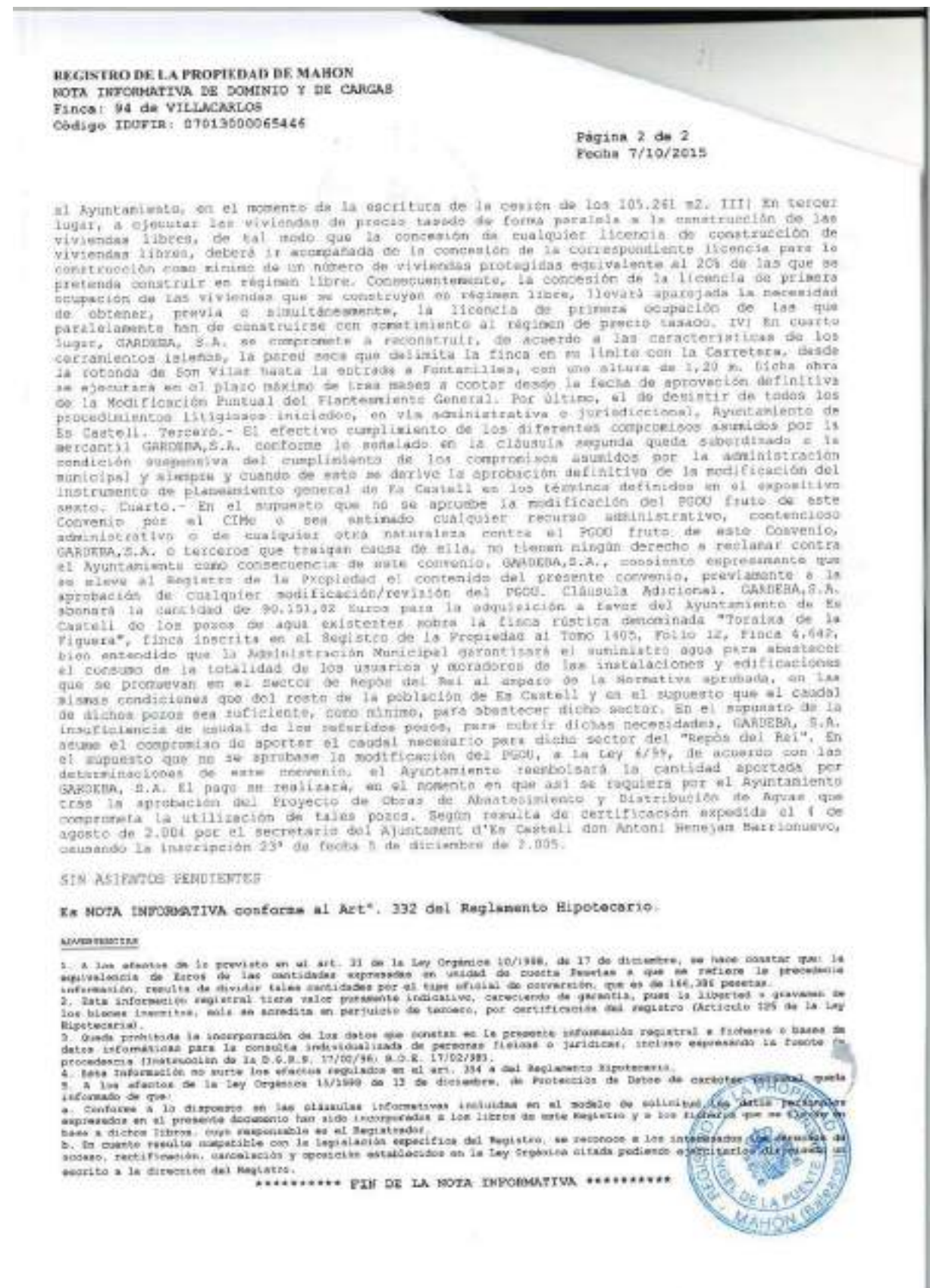
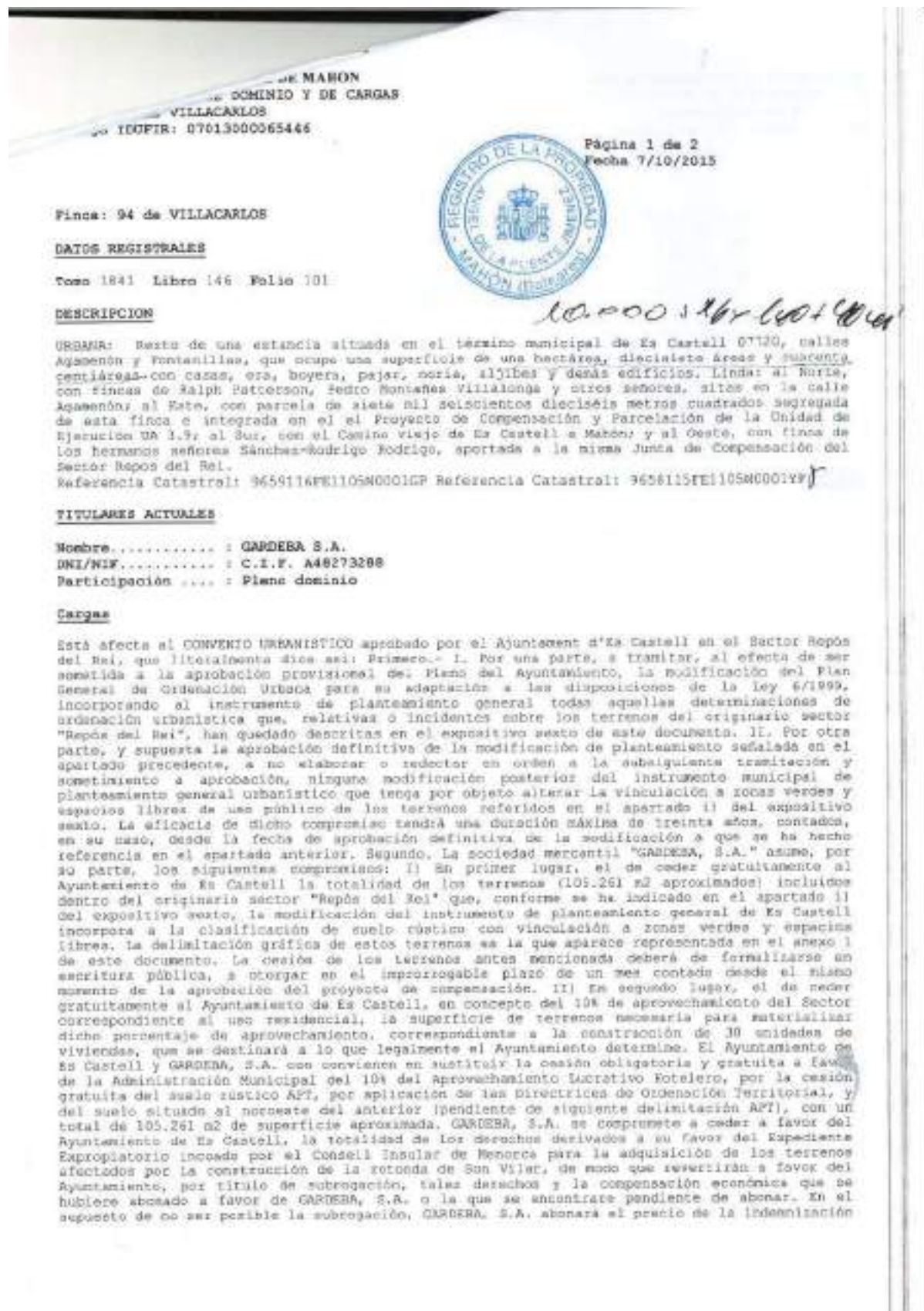


PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arravaleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- BarcelonaPROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020



PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arravaleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020

MAHON
DOMINIO Y DE CARGAS
VILLACARLOS
IDUFIR: 07013000122392



Página 1 de 3
Fecha 7/10/2015

Folios: 2897 de VILLACARLOS

DATOS REGISTRALES

Tomo 2217 Libro 184 Folio 202

DESCRIPCION

RÚSTICA: Finca formada por el resto de las antiguas Grupo Segundo y Tercero de una finca situada en Es Castell 07720, en las inmediaciones del Puerto de Mahón. Consiste en dos porciones de terreno separadas por el camino viejo de Es Castell, que mide en junto, tras segregación practicada, cuarenta y dos mil doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados, cuya descripción es la siguiente: Grupo Primero: antes Segundo: Porción de terreno que mide tras segregación practicada, veintidós mil doscientos treinta y tres metros cuadrados, coincidente con la parcela catastral 9856101PE0195N00011G y lindas: al Norte con finca segregada y cedida al Ayuntamiento de Es Castell; al Sur, con porción segregada afectada por el Proyecto de Compensación y Parcelación de la Unidad de Ejecución UA 1.9 y con otra porción que fue anteriormente segregada y cedida al Ayuntamiento de Es Castell; al Este con Camino viejo de Es Castell y al Oeste, con la carretera de Mahón a Es Castell. Grupo Segundo, antes Tercero: Porción de terreno que tras segregación sufrida tiene una extensión superficial de veintidós mil quinientos y cuatro metros cuadrados coincidente con la parcela catastral 9658118PE0195N0001PG y lindas: al Norte, con porción segregada y cedida a favor del Ayuntamiento de Es Castell; al Sur, con finca propiedad de "Gardeba S.A."; al Este, con el destino marítimo-terrestre del Grupo de Puertos y al Oeste con el camino viejo de Es Castell. Esta finca está incluida en la Junta de Compensación del Sector Repòs del Rei del Plan General de Ordenación Urbana de Es Castell. Referencia Catastral: 9856101PE0195N00011G Referencia Catastral: 9658118PE0195N0001PG

TITULARES ACTUALES

Nombre: GARDEBA S.A.
DNI/NIF: C.I.F. A48273288
Participación: Pleno dominio

Cargas

Esta afecta al CONVENIO URBANÍSTICO aprobado por el Ajuntament d'Es Castell en el Sector Repòs del Rei, que literalmente dice así: Primero.- I. Por una parte, a tramitar, al efecto de ser sometida a la aprobación provisional del Plano del Ayuntamiento, la modificación del Plan General de Ordenación Urbana para su adaptación a las disposiciones de la Ley 6/1999, incorporando al instrumento de planeamiento general todas aquellas determinaciones de ordenación urbanística que, relativas o incidentes sobre los terrenos del originario sector "Repòs del Rei", han quedado descritas en el expositivo sexto de este documento. II. Por otra parte, y supuesta la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento señalada en el apartado precedente, a no elaborar o redactar un orden o la subsecuente tramitación y sometimiento a aprobación, ninguna modificación posterior del instrumento municipal de planeamiento general urbanístico que tenga por objeto alterar la vinculación a zonas verdes y espacios libres de uso público de los terrenos referidos en el apartado II del expositivo sexto. La eficacia de dicho compromiso tendrá una duración máxima de treinta años, contados, en su caso, desde la fecha de aprobación definitiva de la modificación a que se ha hecho referencia en el apartado anterior. Segundo. La sociedad mercantil "GARDEBA, S.A." asume, por su parte, los siguientes compromisos: I) En primer lugar, el de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Es Castell la totalidad de los terrenos (104.261 m² aproximados) incluidos dentro del originario sector "Repòs del Rei" que, conforme se ha indicado en el apartado I del expositivo sexto, la modificación del instrumento de planeamiento general de Es Castell incorpora a la clasificación de suelo rústico con vinculación a zonas verdes y espacios libres. La delimitación gráfica de estos terrenos es la que aparece representada en el anexo I de este documento. La cesión de los terrenos antes mencionada deberá formalizarse en escritura pública, a otorgar en el imprescindible plazo de un mes contado desde el mismo momento de la aprobación del proyecto de compensación. II) En segundo lugar, el de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Es Castell, en concepto del 10% de aprovechamiento del Sector correspondiente al uso residencial, la superficie de terrenos necesaria para materializar dicho porcentaje de aprovechamiento, correspondiente a la construcción de 30 unidades de viviendas, que se destinará a lo que legalmente el Ayuntamiento determine. El Ayuntamiento de Es Castell y GARDEBA, S.A. con convienen en sustrair la cesión obligatoria y gratuita a favor

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MAHON
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS
Folios: 2897 de VILLACARLOS
Código IDUFIR: 07013000122392

Página 2 de 3
Fecha 7/10/2015

de la Administración Municipal del 10% del Aprovechamiento Lucrativo Habitacional, por la cesión gratuita del suelo rústico APT, por aplicación de las Directrices de Ordenación Territorial, y del suelo situado al noroeste del anterior (pendiente de siguiente delimitación APT), con un total de 105.261 m² de superficie aproximada. GARDEBA, S.A. se compromete a ceder a favor del Ayuntamiento de Es Castell, la totalidad de los derechos derivados a su favor del Expediente Expropiatorio iniciado por el Concejo Insular de Menorca para la adquisición de los terrenos afectados por la construcción de la rotonda de Son Vilar, de modo que revertirán a favor del Ayuntamiento, por título de subrogación, tales derechos y la compensación económica que se hubiera abonado a favor de GARDEBA, S.A. o la que se encontrara pendiente de abonar. En el supuesto de no ser posible la subrogación, GARDEBA, S.A. abonará el precio de la indemnización al Ayuntamiento, en el momento de la escritura de la cesión de los 105.261 m². III) En tercer lugar, a ejecutar las viviendas de precio tasado de forma paralela a la construcción de las viviendas libres, de tal modo que la concesión de cualquier licencia de construcción de viviendas libres, deberá ir acompañada de la concesión de la correspondiente licencia para la construcción como mínimo de un número de viviendas protegidas equivalente al 20% de las que se pretenda construir en régimen libre. Consecuentemente, la concesión de la licencia de primera ocupación de las viviendas que se construyan en régimen libre, llevará aparejada la necesidad de obtener, previa o simultáneamente, la licencia de primera ocupación de las que paralelamente han de construirse con sometimiento al régimen de precio tasado. IV) En cuarto lugar, GARDEBA, S.A. se compromete a reconstruir, de acuerdo a las características de los cerramientos tales, la pared seca que delimita la finca en su límite con la Carretera, desde la rotonda de Son Vilar hasta la entrada a Fontanilles, con una altura de 1,20 m. Dicha obra se ejecutará en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Planeamiento General. Por último, el de asistir de todos los procedimientos litigiosos iniciados, en vía administrativa o jurisdiccional, Ayuntamiento de Es Castell. Tercero.- El efectivo cumplimiento de los diferentes compromisos asumidos por la mercantil GARDEBA, S.A. conforme lo señalado en la cláusula segunda queda subordinado a la aprobación definitiva del cumplimiento de los compromisos asumidos por la Administración Municipal y siempre y cuando de esto se derive la aprobación definitiva de la modificación del instrumento de planeamiento general de Es Castell en los términos definidos en el expositivo sexto. Cuarto.- En el supuesto que no se apruebe la modificación del PGOU fruto de este Convenio por el CIMA o sea estimado cualquier recurso administrativo, contencioso administrativo o de cualquier otra naturaleza contra el PGOU fruto de este Convenio, GARDEBA, S.A. o terceros que traigan causa de ella, no tienen ningún derecho a reclamar contra el Ayuntamiento como consecuencia de este convenio. GARDEBA, S.A., consiente expresamente que se eleve al Registro de la Propiedad el contenido del presente convenio, previniendo a la aprobación de cualquier modificación/revisión del PGOU. Cláusula Adicional. GARDEBA, S.A. abonará la cantidad de 90.151,82 Euros para la adquisición a favor del Ayuntamiento de Es Castell de los pozos de agua existentes sobre la finca rústica denominada "Torreixa de la Figuera", finca inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 1605, folio 12, Finca 4.942, bien entendido que la Administración Municipal garantizará el suministro agua para abastecer el consumo de la totalidad de los usuarios y moradores de las instalaciones y edificaciones que se promuevan en el Sector de Repòs del Rei al amparo de la normativa aprobada, en las mismas condiciones que del resto de la población de Es Castell y en el supuesto que el caudal de dichos pozos sea suficiente, como mínimo, para abastecer dicho sector. En el supuesto de la insuficiencia de caudal de los referidos pozos, para cubrir dichas necesidades, GARDEBA, S.A. asume el compromiso de aportar el caudal necesario para dicho sector del "Repòs del Rei". En el supuesto que no se apruebe la modificación del PGOU, a la Ley 6/99, de acuerdo con las determinaciones de este convenio, el Ayuntamiento reembolsará la cantidad aportada por GARDEBA, S.A. El pago se realizará, en el momento en que así se requiera por el Ayuntamiento tras la aprobación del Proyecto de Obras de Abastecimiento y Distribución de Aguas que comprometa la utilización de tales pozos. Según resulta de certificación expedida el 4 de agosto de 2.004 por el secretario del Ajuntament d'Es Castell don Antoni Benejam Barrionuevo, causando la inscripción 4ª de fecha 5 de diciembre de 2.005.

SIN ASIENTOS PENDIENTES

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIAS

- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 16/1988, de 17 de diciembre, se hace constar que la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta sujeta a que se refiera la presente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
- Esta información registra el valor jurídico indicativo, careciendo de carácter, pero la libranza o gravamen de las fincas inscritas, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 205/2º de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de



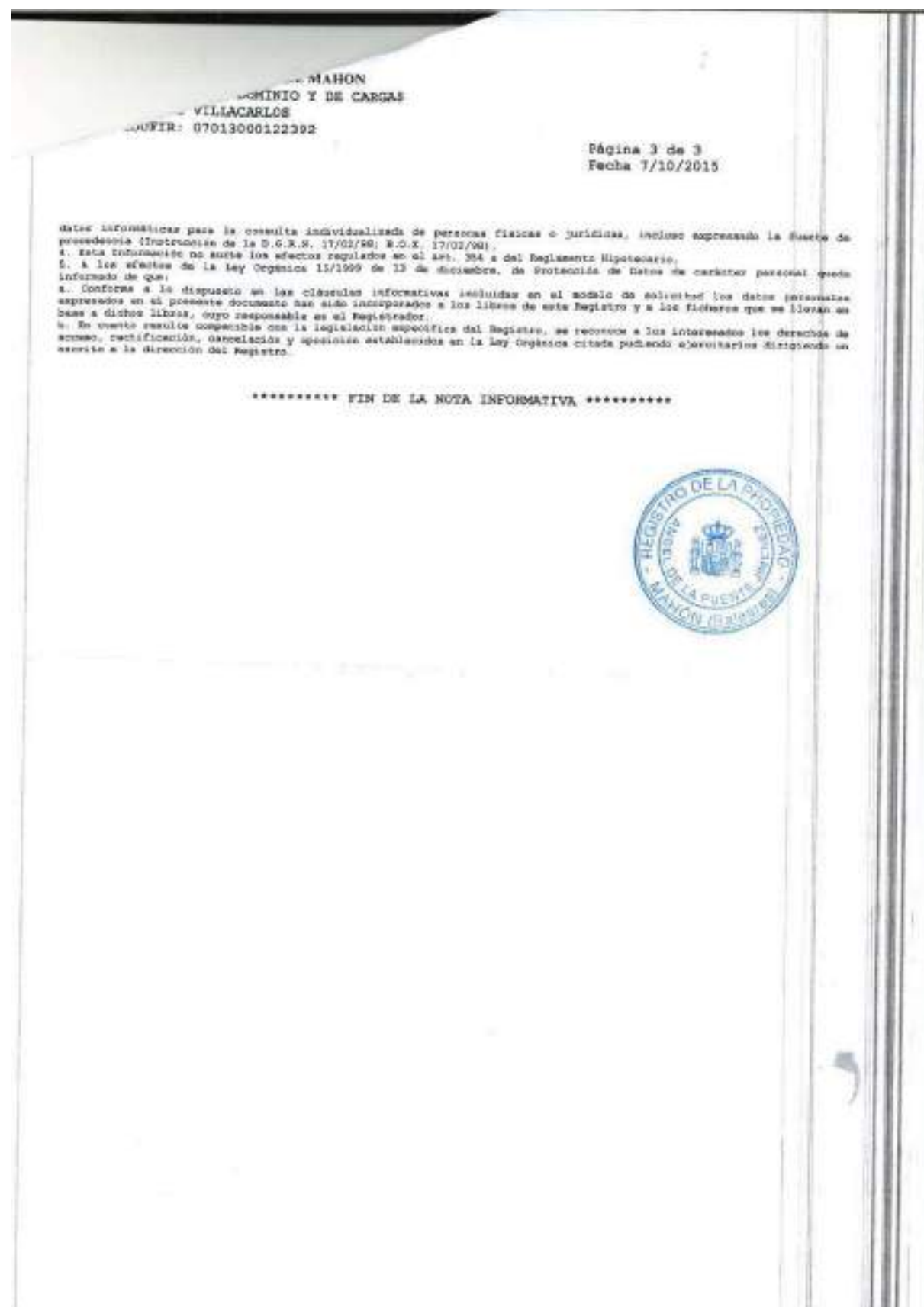
PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arrauletta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020



PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arravaleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020

ANEXO 4: REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

Vistas generales



Panorámica del sector



Vista hacia es Castell



Vista hacia Edificio San Felipe





Vistas hacia Área de Protección Territorial cedida por Gardeba S.A. al Ayuntamiento

Límites del sector



Vista situación actual Calle María Sanz Amantegui



Vista carretera Maó – Es Castell con pared seca que hace de separación con el Sector de Repòs del Rei



Límite sector con al norte con Edificio San Felipe



Límite del sector con área de interés Territorial cedida al Ayuntamiento en concepto del 10% del aprovechamiento



“Cul de Sac” de la Calle Agamenón que ocupa parte del sector, al fondo parcela con referencia catastral 9959001FE0195N0001XG que también ocupa parte del Sector de “Repòs del Rei”

Otras preexistencias



Línea eléctrica que cruza el Sector



Albercas de la sínía que se encuentra al lado de la Carretera Maó –Es Castell

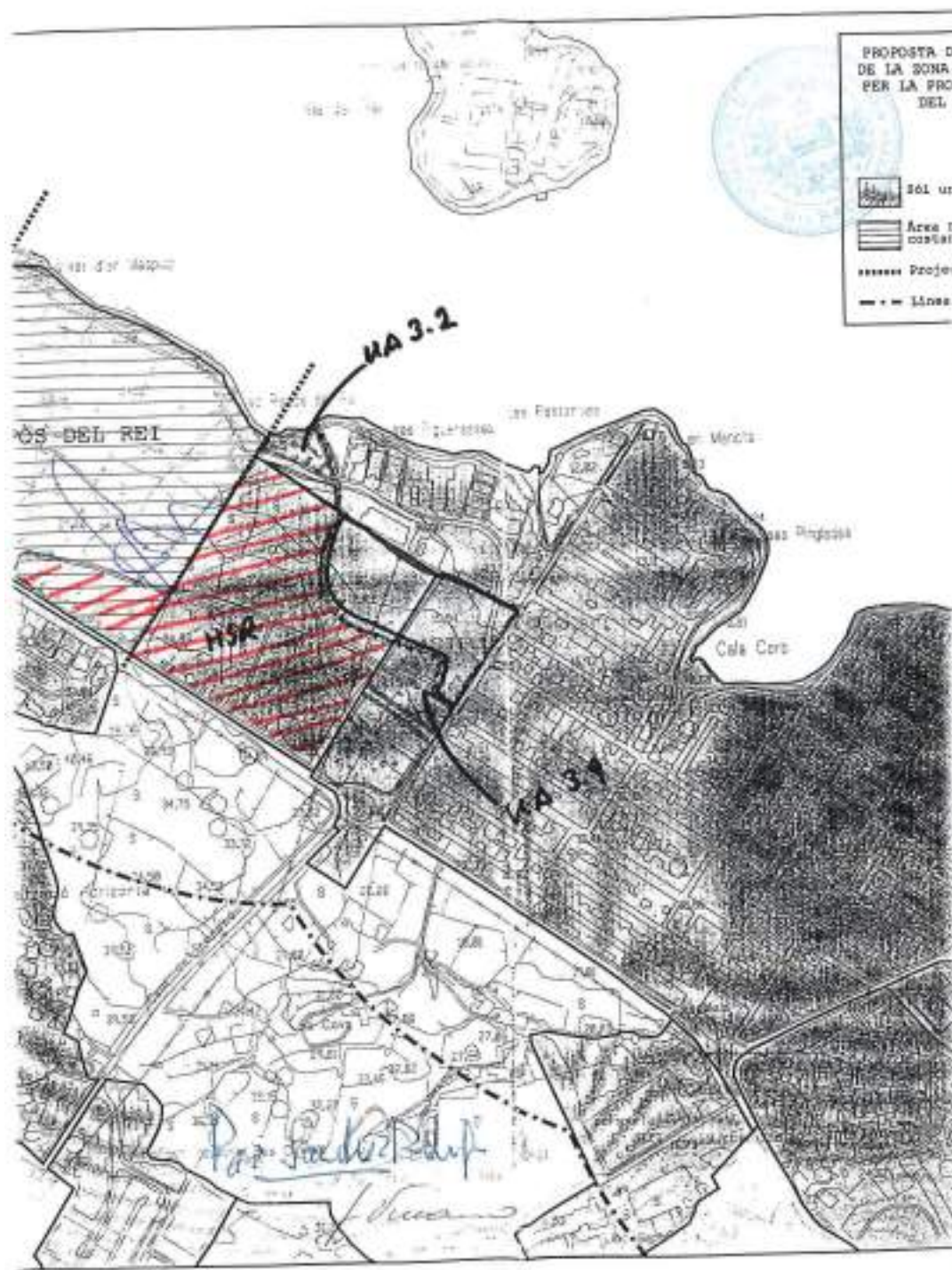


Pequeña porción que queda del Camí Vell cuya traza podrá integrarse dentro de la zona verde prevista por el Plan Parcial



Albercas de la sínia que se encuentra en la parte central del sector que quedará integrada dentro de la zona verde prevista por el Plan Parcial

ANEXO 5: PLANOS JUSTIFICATIVOS LÍMITE PROPIEDAD



Plano y protocolo notarial en escritura de compraventa de los terrenos.

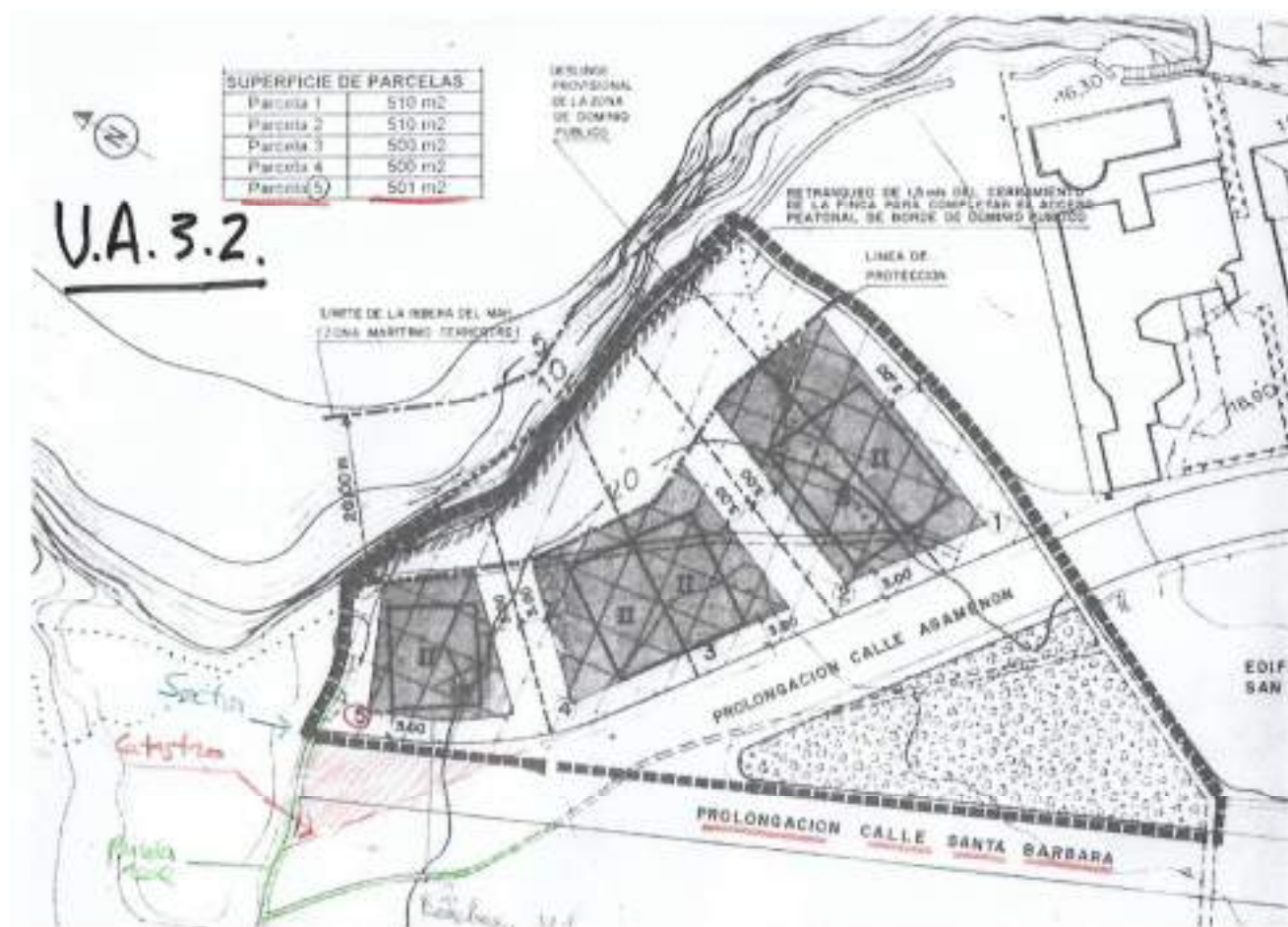
PROYECTO: AVANCE PLAN PARCIAL SECTOR Pa I "NUEVO REPÒS DEL REI"

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI S.L.P.U. C/ Arravaleta 13 A 1º -07702- Maó
Dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP C/ Provença 281, 5º 6ª -08037- Barcelona

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)

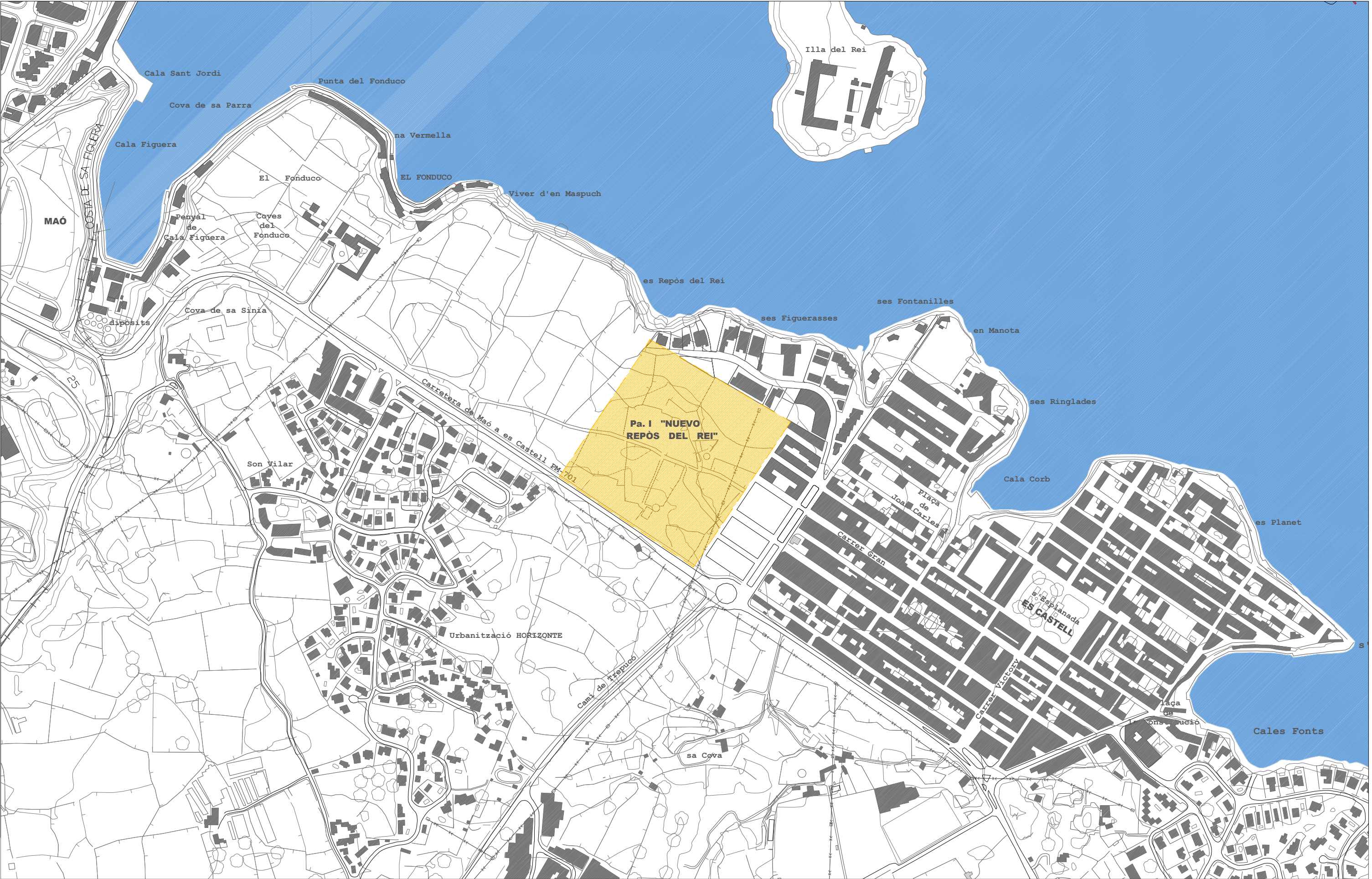
PROMOTOR: GARDEBA S.A.
C/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 Bilbao

Fecha: octubre de 2020



Plano donde se deefinen los límites de la U.A. 3.2. que linda con el sector objeto del Plan Parcial.

PLANOS



PROYECTO: PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"		SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)		FECHA: SEPTIEMBRE 2020	
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO		PLANO: SITUACIÓN		ESCALA: 1/5000	
ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON dbC ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6ª 08037 BARCELONA		PROMOTOR: GARDEBA S.A. c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7 48011 BILBAO		Núm. 1.1	



PROYECTO: **PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"**
FASE: **AVANCE DE PLANEAMIENTO**

SITUACIÓN: **ES CASTELL (MENORCA)**
PLANO: **FOTOPLANO**

FECHA: **SEPTIEMBRE 2020**
ESCALA: **1/5000**

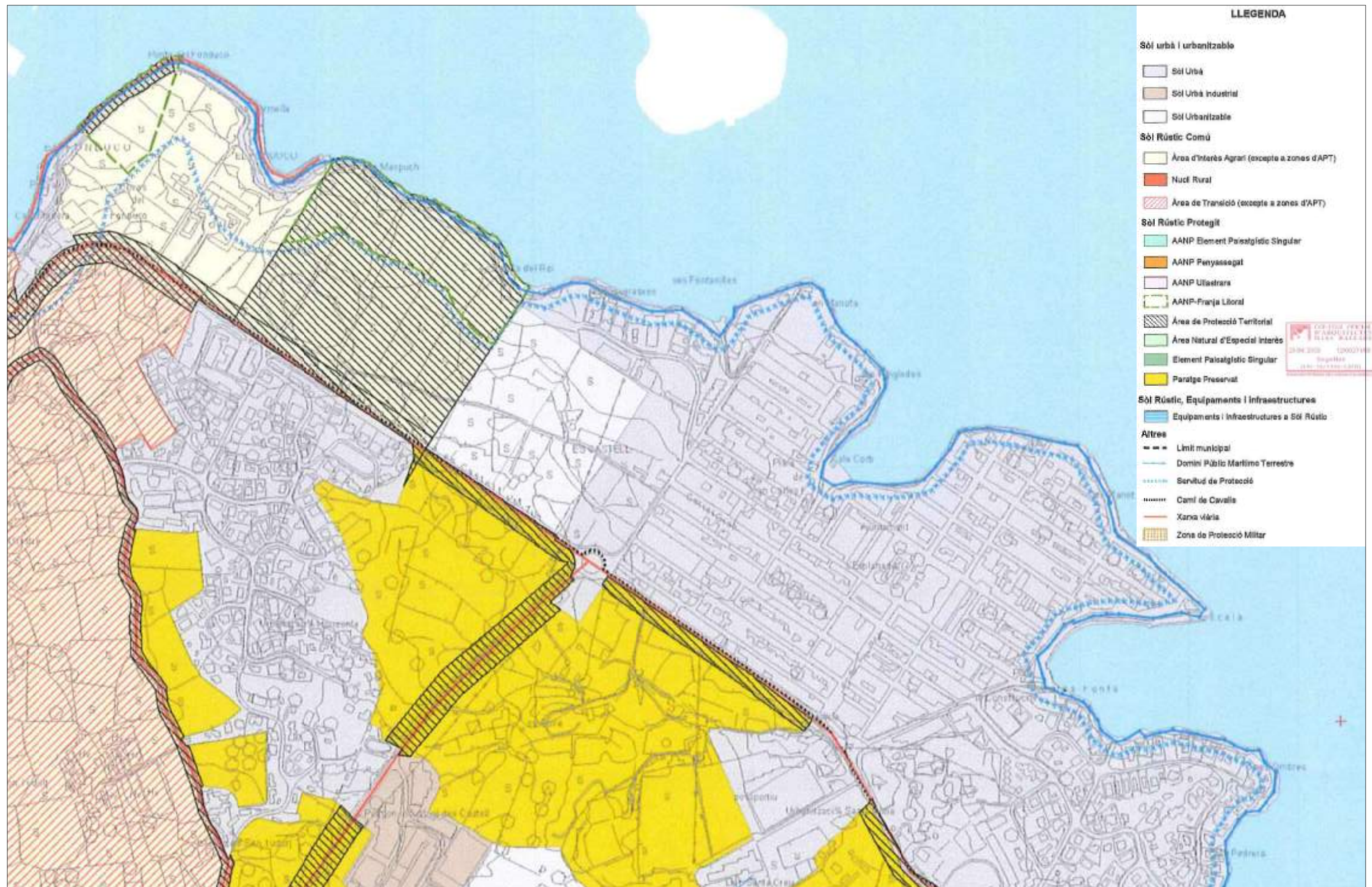
ARQUITECTOS: **BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ**
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLP U c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

PROMOTOR: **GARDEBA S.A.**
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



Núm.

1.2



PROYECTO: **PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"**
 FASE: **AVANCE DE PLANEAMIENTO**

SITUACIÓN: **ES CASTELL (MENORCA)**
 PLANO: **CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CESIONES**

FECHA: **SEPTIEMBRE 2020**
 ESCALA: **1/5000**

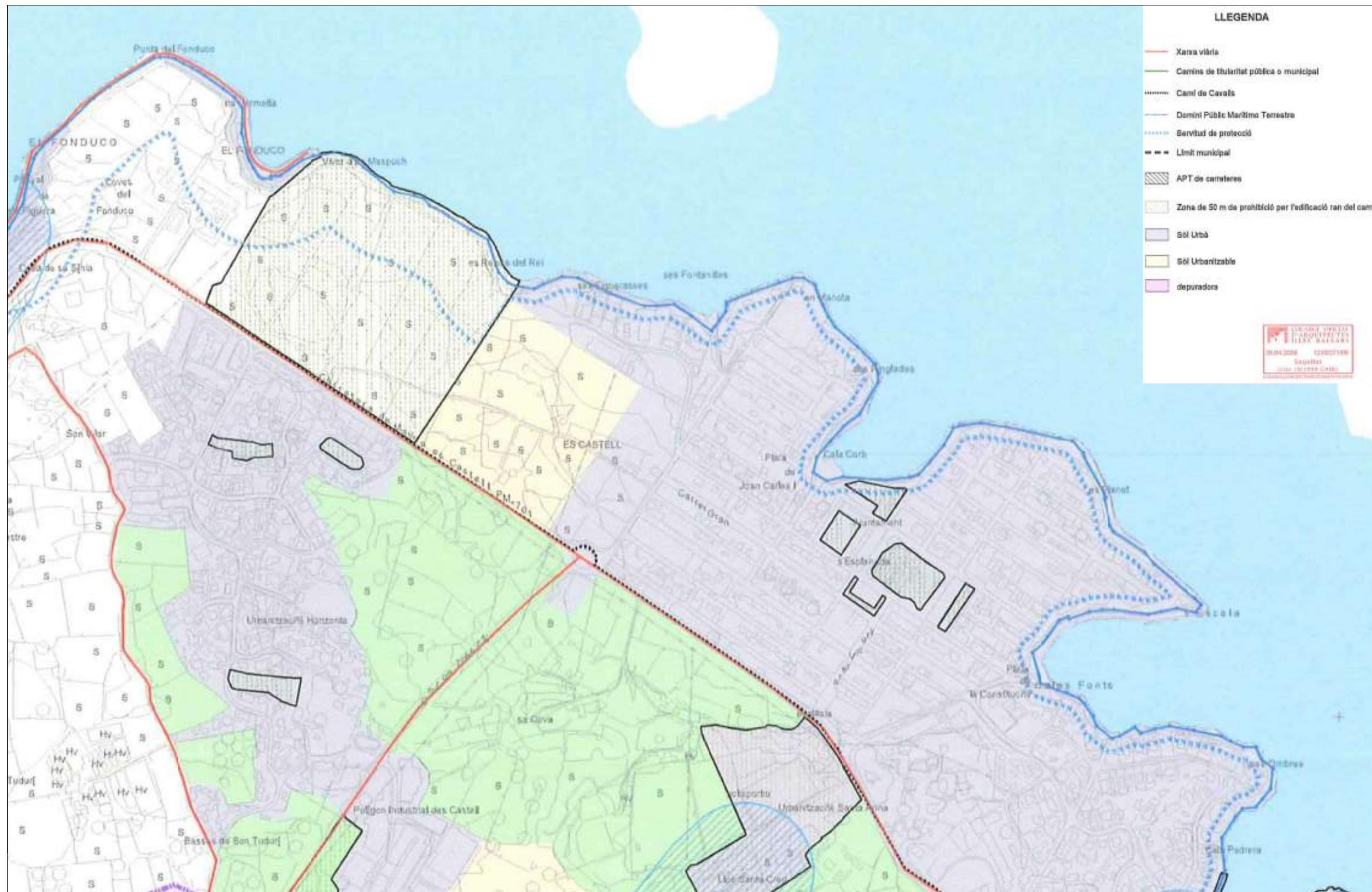
ARQUITECTOS: **BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ**
 ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arraleta 13 A, 1º 07702 MAHON
 dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

PROMOTOR: **GARDEBA S.A.**
 c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
 48011 BILBAO



Núm.

I.3.1





PROYECTO: PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)
PLANO: CAMINOS DE TITULARIDAD PÚBLICA Y ZONAS DE PROHIBICIÓN DE EDIFICAR

FECHA: SEPTIEMBRE 2020
ESCALA: 1/5000

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbC ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6ª 08037 BARCELONA

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



Núm.

I.3.3



PROYECTO: PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)
PLANO: SISTEMAS TÉCNICOS GENERALES

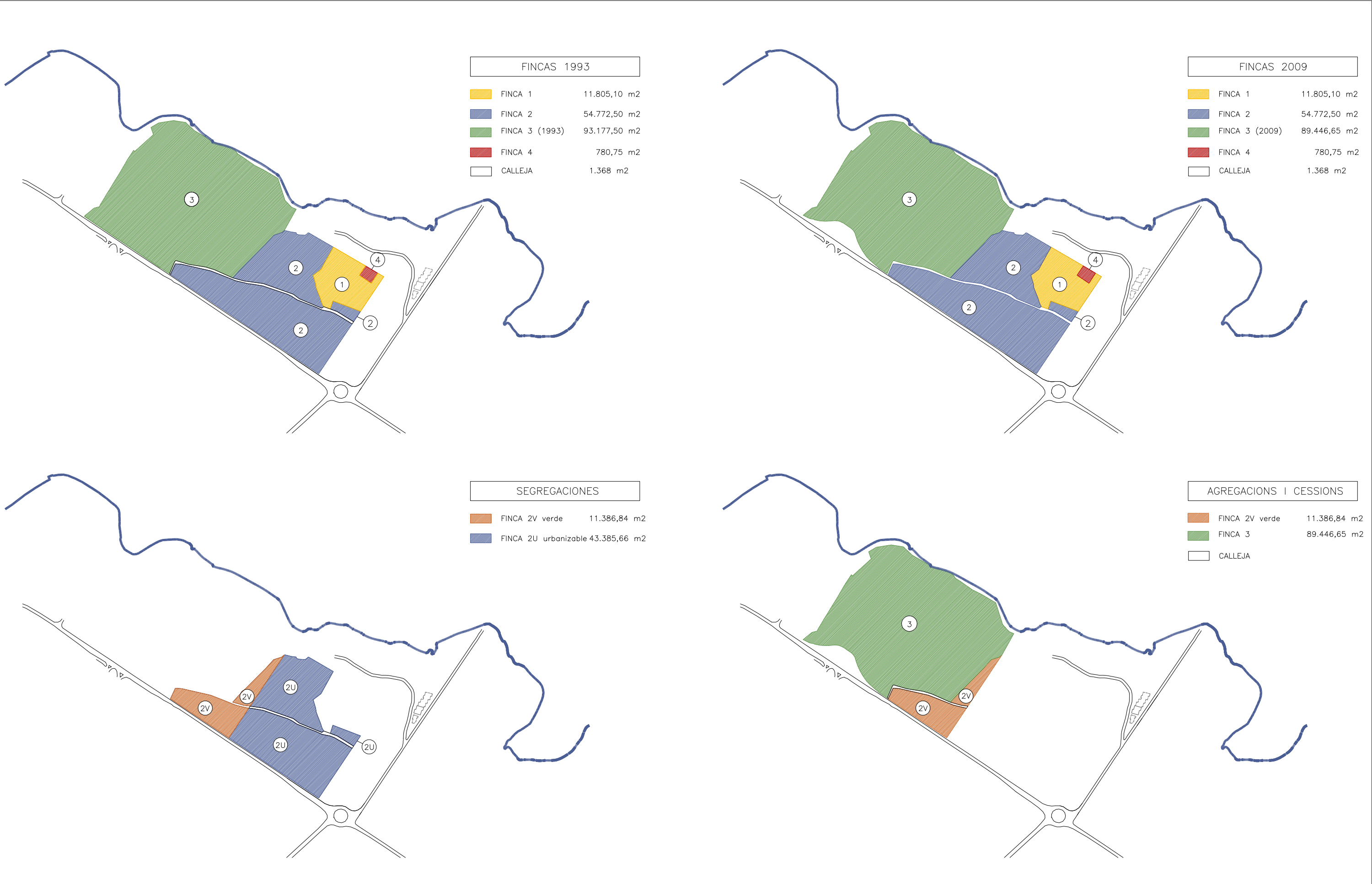
FECHA: SEPTIEMBRE 2020
ESCALA: 1/5000

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arraleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



Núm. **I.3.4**





FINCAS APORTADAS

- 5.- GARDEBA_OCUPADA PROVISIONALMENTE POR VIAL PÚBLICO
- 6.- GARDEBA_OCUPADA PROVISIONALMENTE

PROYECTO: PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)
PLANO: PARCELAS CATASTRO

FECHA: SEPTIEMBRE 2020
ESCALA: 1/2000

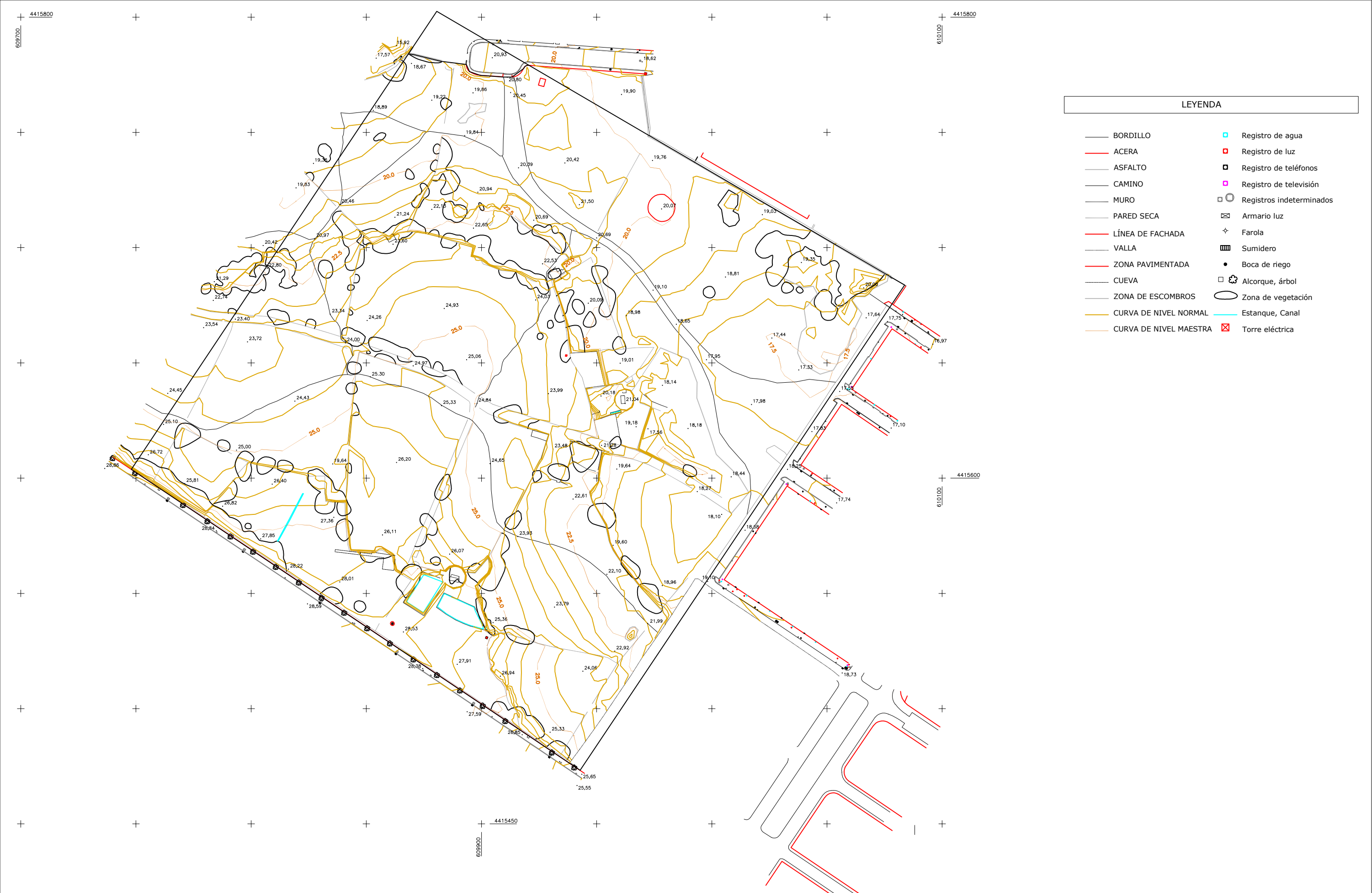
ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbC ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6ª 08037 BARCELONA

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



Núm.

1.6



PROYECTO: PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)
PLANO: TOPOGRÀFICO

FECHA: SEPTIEMBRE 2020
ESCALA: 1/1500

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbC ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



Núm.

1.7



PROYECTO: **PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"**
FASE: **AVANCE DE PLANEAMIENTO**

SITUACIÓN: **ES CASTELL (MENORCA)**
PLANO: **AFECTACIONES**

FECHA: **SEPTIEMBRE 2020**
ESCALA: **1/2000**

ARQUITECTOS: **BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ**
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLP c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

PROMOTOR: **GARDEBA S.A.**
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



PROYECTO: PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)
PLANO: ENCAJE URBANO

FECHA: SEPTIEMBRE 2020
ESCALA: 1/2000

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbC ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



Núm.

P.0



PROYECTO: PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)
PLANO: CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR

FECHA: SEPTIEMBRE 2020
ESCALA: 1/1500

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbC ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



Núm. **P.1**



PROYECTO: PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)
PLANO: ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

FECHA: SEPTIEMBRE 2020
ESCALA: 1/1500

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbC ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



Núm. **P.2**



LEYENDA		
TECHO		ALOJAMIENTO HOTELERO. 16531 m2
		RESIDENCIAL. 30420 m2
		RESIDENCIAL vpo. 6541 m2
SUELO		EQUIPAMIENTO. 8825 m2
		ESPACIO VERDE. 7150 m2
		VIAL 16.562 m2 de suelo Aparcamiento público en superficie: 370 UD

- LIMITE SECTOR PGOU (58300 m2)
- LIMITE SECTOR PLAN PARCIAL (57780 m2)
- AFECTACIÓN COSTAS

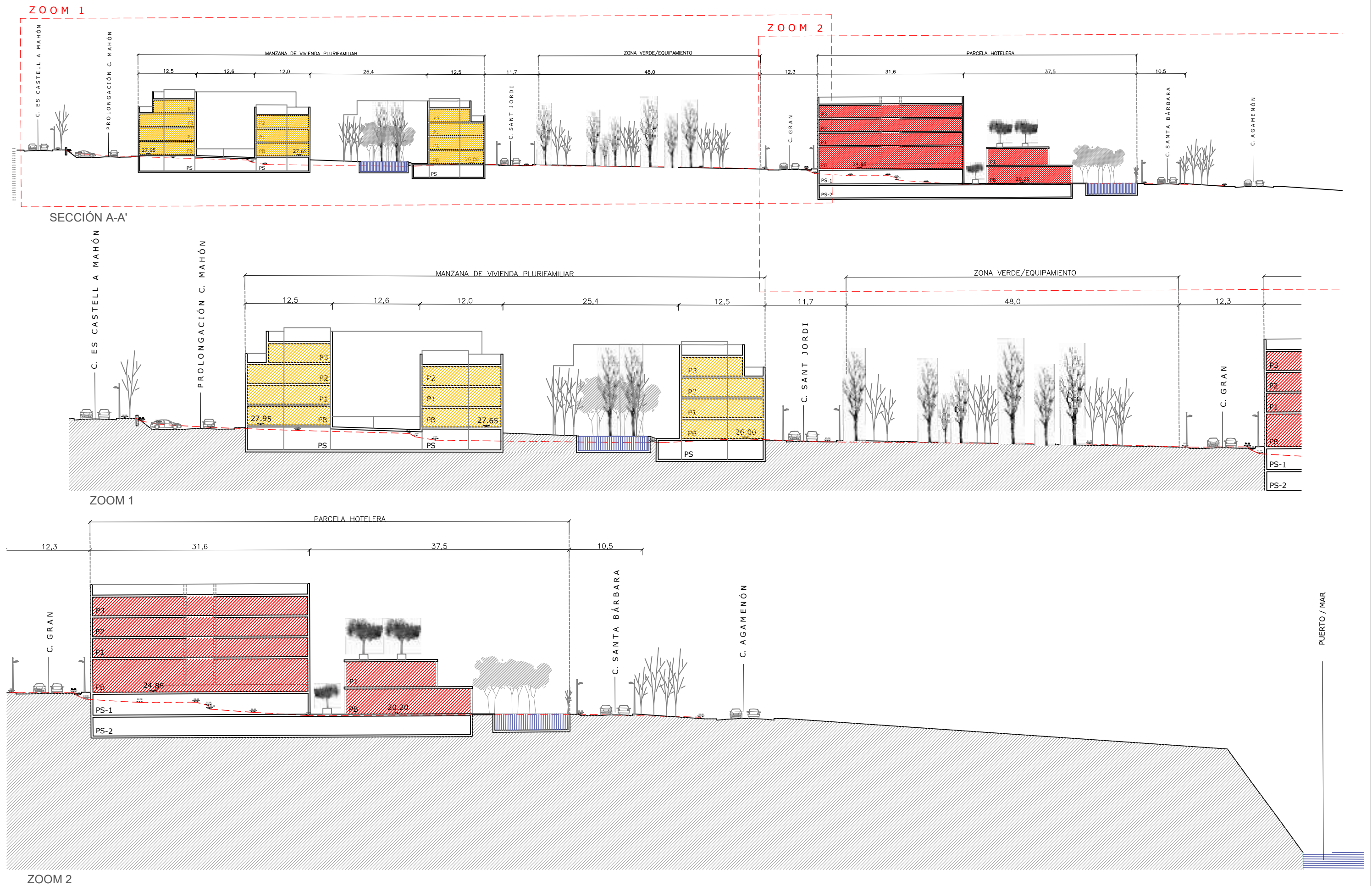
PROYECTO: PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)
PLANO: PLANTA DE ORDENACIÓN GENERAL

FECHA: SEPTIEMBRE 2020
ESCALA: 1/1500

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbC ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



PROYECTO: **PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"**
FASE: **AVANCE DE PLANEAMIENTO**

ARQUITECTOS: **BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ**
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbC ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

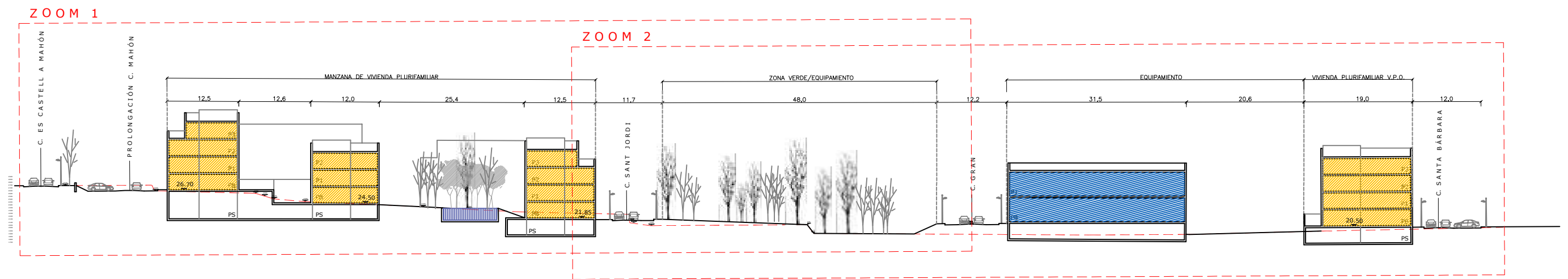
SITUACIÓN: **ES CASTELL (MENORCA)**
PLANO: **ORDENACIÓN GENERAL
SECCIÓN A-A'**

PROMOTOR: **GARDEBA S.A.**
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO

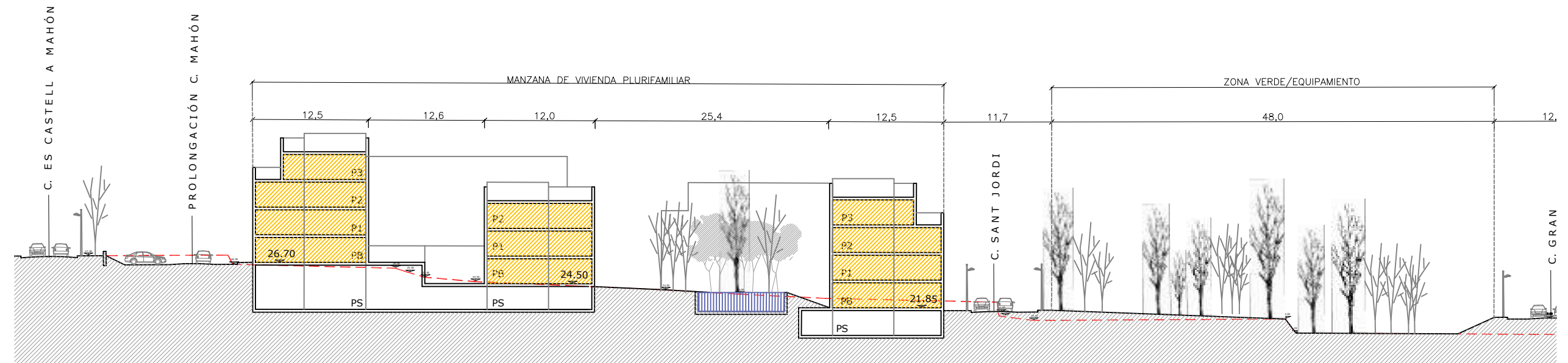
FECHA: **SEPTIEMBRE 2020**
ESCALA: **1/750-1/500**



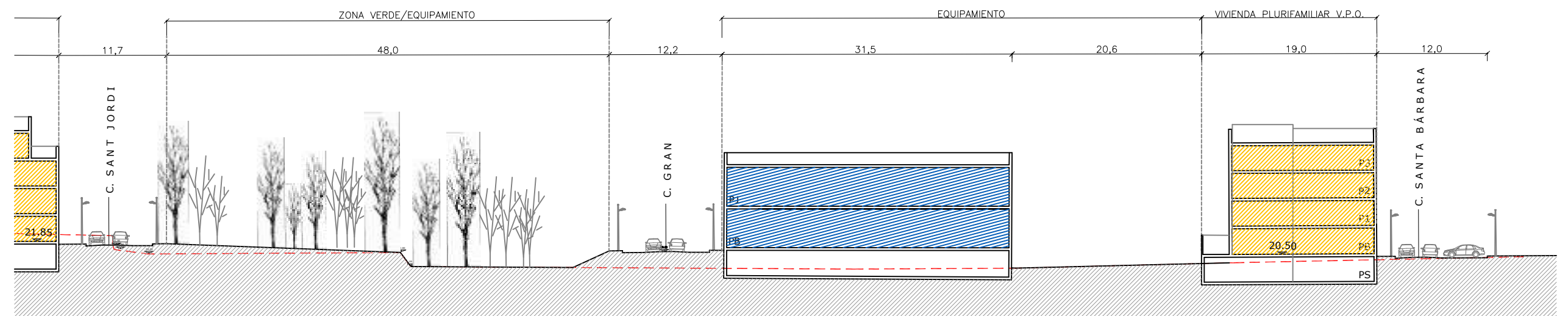
Núm. **P.4**



SECCIÓN B-B'



ZOOM 1



ZOOM 2

PROYECTO: **PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"**
FASE: **AVANCE DE PLANEAMIENTO**

ARQUITECTOS: **BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ**
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arraleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbC ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

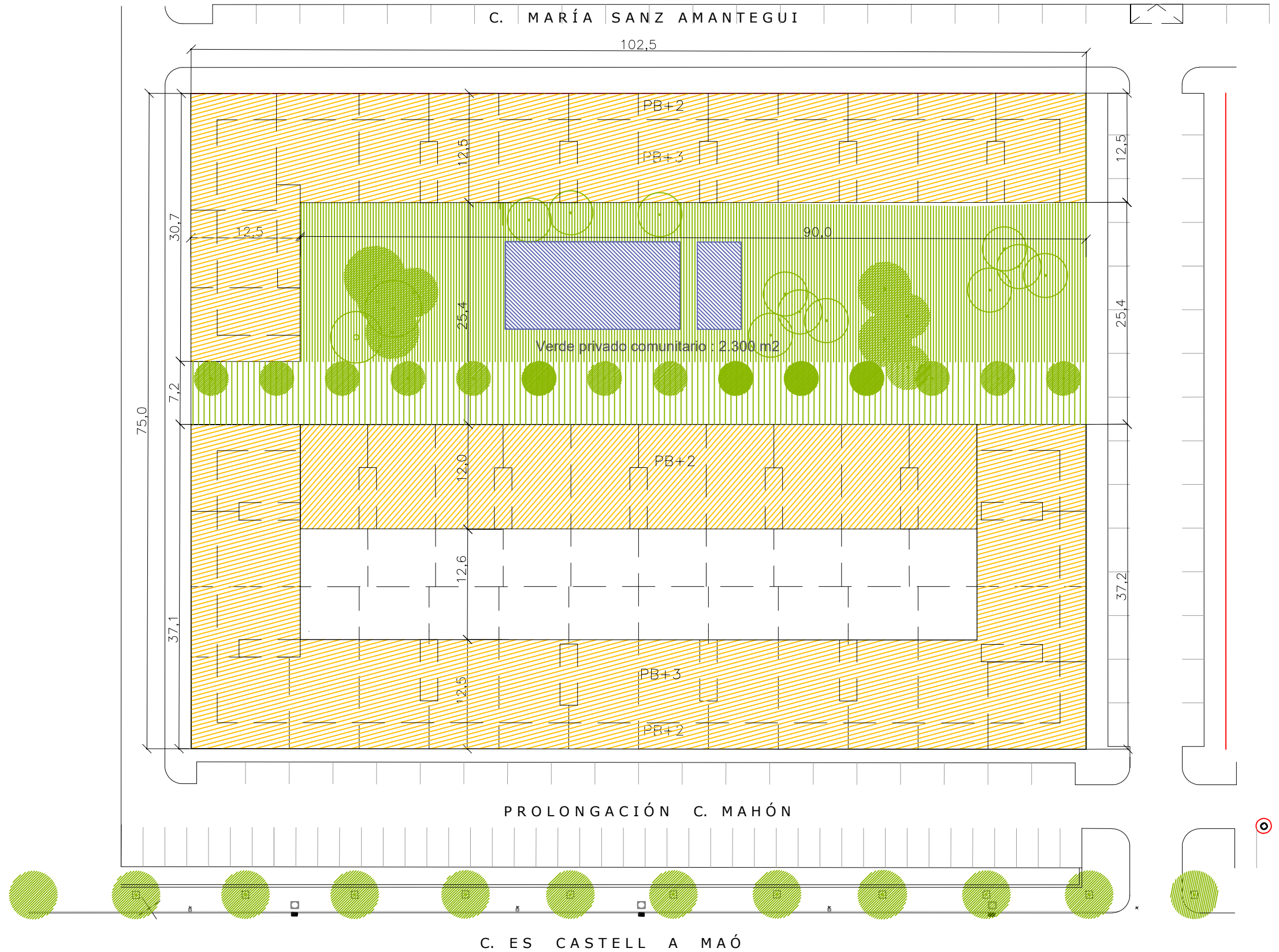
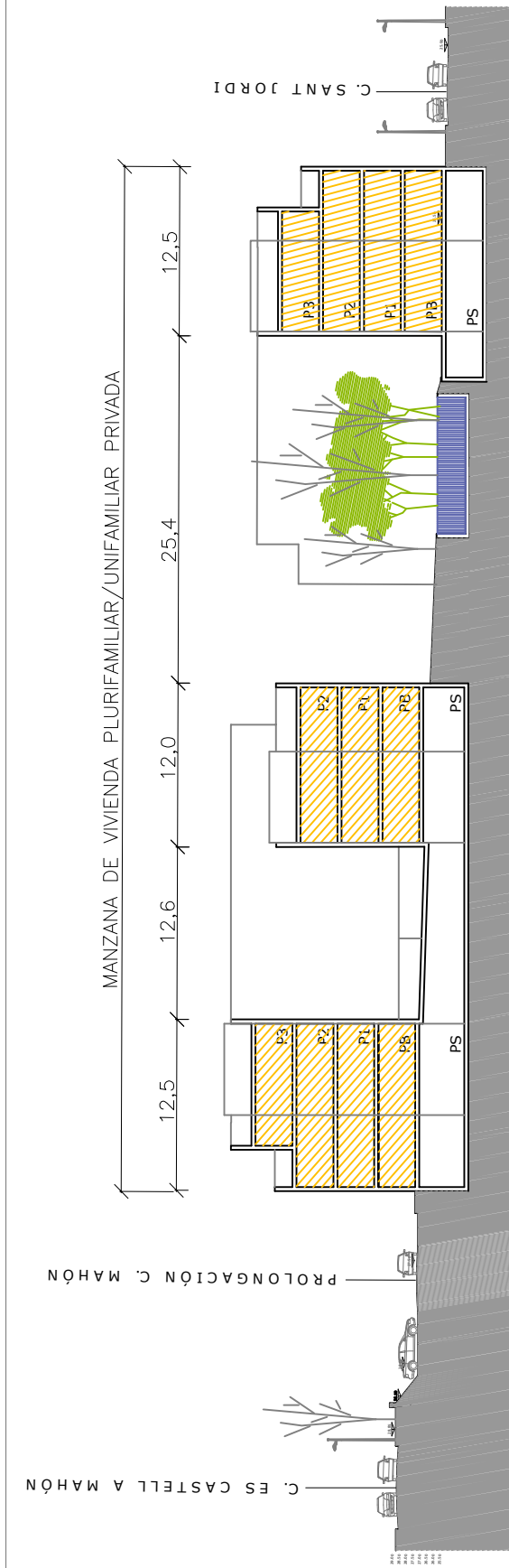
SITUACIÓN: **ES CASTELL (MENORCA)**
PLANO: **ORDENACIÓN GENERAL**
SECCIÓN B-B'

PROMOTOR: **GARDEBA S.A.**
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO

FECHA: **SEPTIEMBRE 2020**
ESCALA: **1/750-1/500**



Núm. **P.5**



Edificabilidad máxima sobre rasante viviendas: 15.210 m2
Número máximo de viviendas : 120

PROYECTO: PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)
PLANO: DETALLE MANZANA RESIDENCIAL

FECHA: SEPTIEMBRE 2020
ESCALA: 1/500

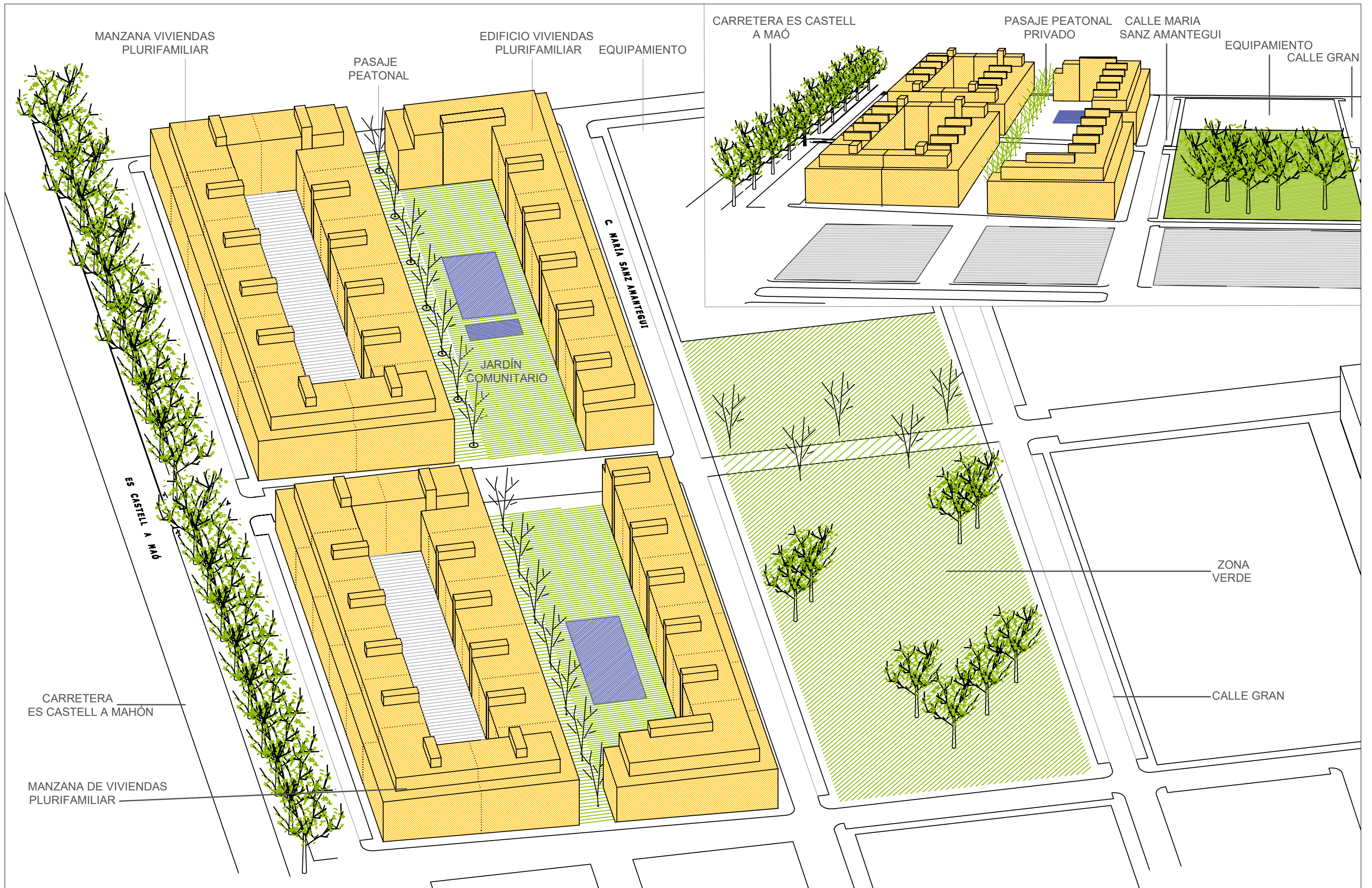
ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbC ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



Núm.

P.6



PROYECTO: PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)
PLANO: AXONOMETRIA MANZANAS RESIDENCIALES

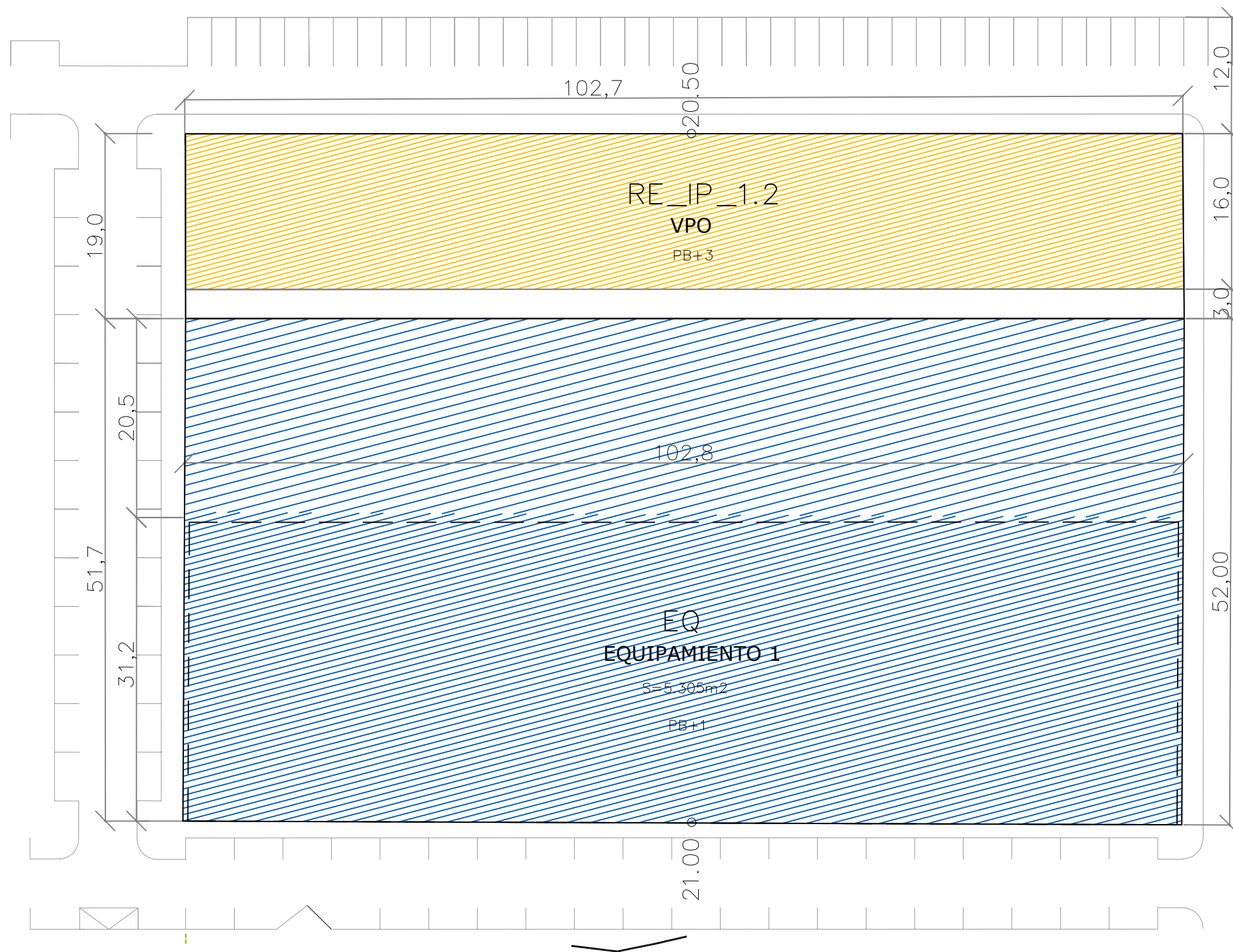
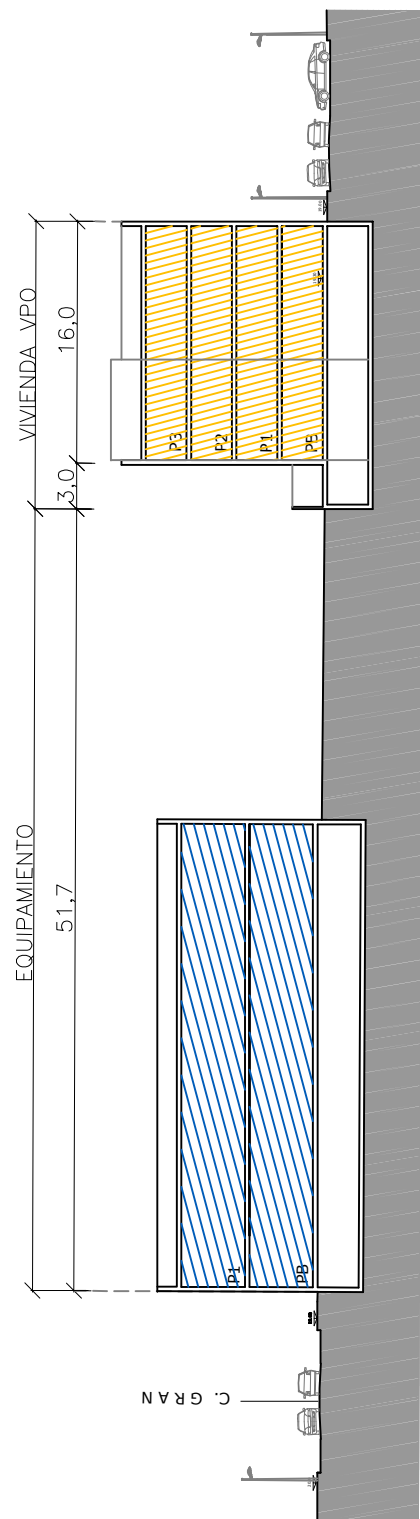
FECHA: SEPTIEMBRE 2020
ESCALA: --

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLP c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbC ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



Núm. P.7



Edificabilidad máxima sobre rasante viviendas : 6.541 m2
Número máximo de viviendas : 59

PROYECTO: PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)
PLANO: DETALLE MANZANA VPO

FECHA: SEPTIEMBRE 2020
ESCALA: 1/500

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbC ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



Núm. **P.8**



PROYECTO: PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)
PLANO: ESQUEMA RED DE AGUA POTABLE

FECHA: SEPTIEMBRE 2020
ESCALA: 1/1500

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbC ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



Núm. **S.1**



PROYECTO: **PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"**
FASE: **AVANCE DE PLANEAMIENTO**

SITUACIÓN: **ES CASTELL (MENORCA)**
PLANO: **ESQUEMA RED DE PLUVIALES.**

FECHA: **SEPTIEMBRE 2020**
ESCALA: **1/1500**

ARQUITECTOS: **BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ**
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbC ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6ª 08037 BARCELONA

PROMOTOR: **GARDEBA S.A.**
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



Núm. **S.2**



PROYECTO: PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)
PLANO: ESQUEMA. RED DE SANEAMIENTO.

FECHA: SEPTIEMBRE 2020
ESCALA: 1/1500

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLPU c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbc ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



PROYECTO: PLAN PARCIAL SECTOR Pa. I "NUEVO REPÒS DEL REI"
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

SITUACIÓN: ES CASTELL (MENORCA)
PLANO: ESQUEMA. RED DE MEDIA TENSIÓN

FECHA: SEPTIEMBRE 2020
ESCALA: 1/1500

ARQUITECTOS: BORJA CARRERAS-MOYSI / LORENZO SEGUÍ / DORA CASTELLÀ
ARQUITECTURA, URBANISME I TERRITORI, SLP U c/ Arravaleta 13 A, 1º 07702 MAHON
dbC ARQUITECTURA & SERVICIOS SCP c/ Provença 281, 5º 6º 08037 BARCELONA

PROMOTOR: GARDEBA S.A.
c/ Rodríguez Arias núm. 23 Piso 5 Dep 7
48011 BILBAO



Núm. S.4