



Secció I. Disposicions generals

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

12489

Aprovació definitiva del Projecte de redelimitació i divisió en dues unitats diferents l'àmbit de la unitat d'actuació UA-01CF, en el nucli urbà de Can Fornet, delimitada en les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu

Per acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu, en sessió ordinària celebrada el dia 28 de setembre del 2023, ha estat aprovat definitivament el Projecte de redelimitació i divisió en dues unitats diferents l'àmbit de la unitat d'actuació UA-01CF, en el nucli urbà de Can Fornet, delimitada en les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, el contingut de les quals és el següent:

PRIMER.- Aprovar definitivament la redelimitació i subdivisió de la UA-01CF, delimitada en les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, en dues unitats d'actuació en sòl urbà UA-01CFa i UA-01CFb, amb resolució de les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública en el sentit que es desprèn de l'informe emès sobre les mateixes en l'apartat de participació pública de la Memòria, que aquesta Corporació assumeix plenament com a motivació d'aquesta resolució quant a la seva estimació i desestimació, conforme al següent detall:

- Al·legació número 01. RGE número 202300003530 de data 22.02.2023. Edeltraut N.D.S. representació de Promotora Internacional Can Fornet SA.- Acceptar en la forma que es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 02. RGE número 202300003533 de data 22.22.2023. Edeltraut N.D.S., Michele D.N., Francisco G.D.M. i Josef A.E. Acceptar en la forma que es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 03. RGE número 202300004101 de data 06.03.2023. Carsten A.F. en representació de Chilly Club Can Furnet SL. Acceptar en la forma que es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 04. RGE número 202300004102 de data 06.03.2023. Cornelia G. Acceptar en la forma que es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte.
- Al·legació número 05. RGE número 202399900005371 de data 29.03.2023. Juan E.A. Acceptar en la forma que es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte.

SEGON.- Publicar el contingut del present acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears juntament amb el contingut normatiu del projecte de la redelimitació i subdivisió de la UA-01CF, delimitada en les Normes Subsidiàries de Santa Eulària des Riu, en dues unitats de actuació en sòl urbà UA-01CFa i UA-01CFb, així com en la web municipal el seu contingut complet.

TERCER.- Practiqueu notificació individualitzada als qui han formulat al·legacions de la part del contingut de l'informe emès en contestació a les mateixes, que ha servit de base per a l'adopció del present acord.

QUART.- Remetre un exemplar diligenciat a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i un altre al Consell Insular d'Eivissa juntament amb la certificació del present acord.

Contra el present acord, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, amb seu a Palma (Mallorca) en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la publicació del present anunci.

Tot això, sense perjudici que es pugui exercitar qualsevol altre recurs que es consideri pertinent.

En aplicació dels articles 70.2 i 70.ter de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, i als efectes de l'establert en l'article 65.1 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, es procedeix a la publicació del contingut normatiu.

Santa Eulària des Riu, document signat digitalment (9 d'octubre de 2023)

L'alcaldesa
M^a del Carme Ferrer Torres





**REDELIMITACIÓ I SUBDIVISIÓ EN DUES UNITATS DIFERENTS DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ UA-01CF
EN EL NUCLI DE CAN FORNET.**

SUMARI

I. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

II. MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA I INFORMES D'ALTRES ADMINISTRACIONS

III. ANNEXOS:

- ANNEX 2: DOCUMENTACIÓ ESCRITA MODIFICADA
- ANNEX 3: DOCUMENTACIÓ GRÀFICA MODIFICADA
- ANNEX 4: DOCUMENTACIÓ GRÀFICA QUE ES MODIFICA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Introducció

1 La unitat d'actuació en sòl urbà UA-01CF és una unitat de caràcter continu l'àmbit i l'ordenació dels quals vénen definits per la documentació gràfica de les NS vigents en la forma que més a baix es reproduïx, sent les seves característiques bàsiques les que es determinen en la corresponent fitxa de l'Annex II de les NU de les NS, que literalment assenyalava:

01. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-01CF

a).- Situació, àmbit i objecte.

- *Se situa en el límit sud del nucli de Can Fornet i té per objecte l'obtenció dels espais lliures públics i viaris inclosos.*

b).- Criteris d'ordenació.

- *Ordenació directa.*

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratius.

- *Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 25.022 m²*
- *Superfície mínima d'espai viari (V): 1.723 m²*
- *Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 26.745 m²*

c2).- Usos lucratius.

- *Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 4.583 m²*
- *Superfície màxima de zona d'equipament esportiu (EQ-E): 12.308 m²*
- *Superfície màxima de zona comercial (C-1): 3.816 m²*
- *Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 20.707 m²*
- *Aprofitament màxim d'usos lucratius: Segons la qualificació urbanística de la zona*
- *Densitat màxima d'ús residencial: Segons la qualificació urbanística de la zona*

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 47.452 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

f).- Tipus d'actuació de transformació urbanística: Reordenació i compleció de la urbanització.

g).- En el seu desenvolupament s'hauran de redactar i implantar plans d'autoprotecció d'incendis forestals.

2 En relació amb les determinacions de les NS vigents respecte d'aquesta unitat:

2.1 S'han detectat els següents errors que han de corregir-se procedint a una redelimitació de l'àmbit de la UA:

- a. Error en la delimitació del límit nord-oest d'aquest àmbit, que no coincideix amb la divisió parcel·lària cadastral, en resultar





inclosa tan sols parcialment la parcel·la identificada amb la referència cadastral 6222706CD6162S, part de la qual està conformada per terrenys de cessió obligatòria i gratuïta donada la seva qualificació com EL-P.

b. Error en resultar inclosa en la delimitació d'aquest àmbit una part de la parcel·la amb referència cadastral 6725022CD6162S, que no ha de cedir cap terreny.

c. Error en resultar inclosa en la delimitació d'aquest àmbit la totalitat de la parcel·la amb referència cadastral 6725092CD6162N, que tampoc no ha de cedir cap terreny.

2.2 Per part d'un dels propietaris majoritari dels terrenys inclosos en l'àmbit de la UA, en ser titular totalment o parcialment de les parcel·les identificades mitjançant les referències cadastrals 67250A0CD6162S, 67250B5CD6162N, 6721038CD6162S26 S, s'ha proposat a l'Ajuntament de Santa Eulària la cessió immediata i de forma gratuïta de la totalitat dels terrenys de la seva propietat que resulten qualificats per les NS com a espai lliure públic EL-P i viari, per la qual cosa el que el conjunt de tals parcel·les constitueixi per si mateix un únic àmbit de gestió agilitzarà enormement la gestió i desenvolupament de la UA.

Proposta

3 A la vista de l'anterior per part dels responsables del planejament s'ha estimat d'interès general procedir a la redelimitació i subdivisió de l'àmbit de l'actual UA-01CF en la forma que més a baix es representa gràficament, amb definició per tant de dues unitats d'actuació diferents:

a. La UA-01CFa, unitat d'actuació de caràcter discontinu l'àmbit del qual es correspon amb el de les parcel·les assignades a les referències cadastrals 6222706CD6162S i 6725097CD6162N.

b. La UA-01CFb l'àmbit del qual es correspon amb el de les parcel·les cadastrals 67250A0CD6162S, 67250B5CD6162N, 6721038CD6162S, 6721039CD6162S i 6721017CD6162S.

4 Les característiques de tals unitats són les que es concreten en les fitxes de cadascuna d'elles (.)

Marc legal

5 L'article 73 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, d'ara endavant la LUIB, determina que quan, en funció dels resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica, resulti necessària la modificació de la delimitació de les unitats d'actuació definides pel planejament, tal modificació se sotmetrà al següent procediment:

a. Una vegada que s'hagi aprovat inicialment la delimitació, l'expedient complet, inclosos l'informe de sostenibilitat i la memòria de viabilitat econòmica, se sotmetrà al tràmit d'informació pública durant un termini de vint dies, mitjançant un anunci en el BOIB i en l'adreça corresponent o el punt d'accés electrònic municipal. També es donarà audiència a les persones propietàries afectades durant un termini idèntic.

b. L'aprovació definitiva de la delimitació es pronunciarà sobre les al·legacions presentades. Si s'hagués de produir un augment o una disminució de la superfície de l'àmbit superior en un 10% respecte de la proposta inicial, prèviament a l'aprovació definitiva, es repetirà el tràmit d'audiència a les persones propietàries afectades.

c. L'eficàcia de la delimitació aprovada es diferirà fins a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el BOIB. Així mateix, la delimitació aprovada es publicarà en l'adreça corresponent o al punt d'accés electrònic municipal i es comunicarà a l'Arxiu d'Urbanisme de les Illes Balears i al consell insular corresponent.

6 El procediment específic abans descrit sembla, doncs, resultar reservat per la legislació urbanística actualment vigent en l'àmbit de la CAIB per als supòsits en els quals la modificació de les delimitacions definides pel planejament obeeixen exclusivament a raons relacionades amb els resultats de l'informe de sostenibilitat econòmica i de la memòria de viabilitat econòmica, plantejant la redacció tancada del citat article seriosos dubtes que el procediment que estableix pugui aplicar-se en els supòsits en els quals la modificació de la delimitació de les unitats obeeix a la mera correcció d'errors, al seu ajust a la realitat parcel·l·lària o a la seva redefinició amb vista a la consecució d'una millora en els procediments d'execució del planejament, com és el cas, per la qual cosa cal entendre que ha desaparegut de l'ordenament jurídic propi de les Illes Balears el sistema simplificat per a la definició dels àmbits de gestió que contemplava amb anterioritat la normativa urbanística d'aquesta comunitat autònoma.

7 Per l'anterior, amb vista a garantir la seguretat jurídica del procediment, s'ha optat per tramitar la redelimitació de les dues unitats mitjançant el procediment general de modificació dels instruments de planejament general que l'article 55 de la LUIB estableix, en el bé entès que, a la vista de l'expressat en l'apartat dedicat al tràmit ambiental del projecte, es tracta de la modificació d'un instrument que no comporta avaluació ambiental estratègica ordinària i, per tant, el seu tràmit d'informació pública s'ajustarà a tal circumstància .

Determinacions d'obligada inclusió

8 L'article 4 del Text refós de la Llei del sòl aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, TRLS 2015 i, en el seu desenvolupament, l'article 2 de la LUIB, determinen l'obligació per al planejament urbanístic d'expressar els interessos generals a què obeeix la seva formulació, interessos que, en el cas de la modificació plantejada es concreten en què d'ella es derivarà:

- a. La correcció dels errors en la delimitació de la UA en els quals es va incórrer en el seu dia amb la millora en la seguretat jurídica dels administrats que d'això es deriva.
- b. Una simplificació en els processos de desenvolupament del planejament donada la cessió de terrenys proposada, amb el consegüent estalvi de mitjans i agilització en la concreció de les determinacions del mateix que això comporta.

9 L'article 34 de la LUIB determina que, en tot cas, els plans urbanístics han de contenir una memòria justificativa en la qual es faci menció especial a la sostenibilitat econòmica de la proposta i, en el seu desenvolupament, l'apartat d. de l'article 41 de la LUIB assenyala que els plans d'ordenació detallada han d'incloure:

- a. La memòria de viabilitat econòmica en els casos en què estableixin un increment d'aprofitament sobre l'atribuït pel planejament anterior.
- b. L'informe de sostenibilitat econòmica per a aquelles actuacions en què es generin cessions de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques.

Atès que en aquest cas concret la modificació que es planteja resulta, en tot cas, assimilable a una modificació d'un pla d'ordenació detallada al no resultar afectats aspectes estructurals de l'ordenació, i que la mateixa no contempla cap actuació que suposi increment d'aprofitament sobre l'atribuït pel planejament anterior ni tampoc genera cessions addicionals de sòl a l'administració per a infraestructures o dotacions públiques que requereixin el seu manteniment per l'administració actuant, diferents de les fins ara previstes, no resulta exigible la incorporació al projecte de cap estudi econòmic en mantenir totalment la seva vigència els estudis econòmics propis de les NS vigents.

10 L'apartat 3 de l'article 59 de la LUIB estableix que les propostes de modificació d'un instrument de planejament urbanístic han de justificar i raonar l'oportunitat i conveniència de la iniciativa en relació amb els interessos públics i privats concurrents, devent l'òrgan competent per a tramitar la modificació valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas d'una valoració negativa, denegar-la motivadament, havent-se d'en relació amb l'anterior assenyalar que, com abans s'ha dit, la proposta de modificació plantejada suposa una correcció d'errors en els quals es va incórrer en el seu dia i una futura simplificació dels processos de desenvolupament del planejament que resulten de tot punt convenient per als citats interessos públics i privats concurrents.

11 L'apartat 5 de l'article 59 de la LUIB determina que quan les modificacions d'un instrument de planejament urbanístic suposin, directament o indirectament, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, o bé una modificació dels usos del sòl, incorporaran a l'expedient que es tramiti la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o l'instrument utilitzat a l'efecte de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria, havent-se d'assenyalar sobre aquest tema que, atès que de la modificació plantejada no es deriva, ni directa ni indirectament, un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents o una modificació dels usos del sòl, no resulta precisa aquesta incorporació.

Modificacions introduïdes en el projecte com a conseqüència del resultat del tràmit d'informació pública i informes d'altres administracions

12 Com a resultat del tràmit d'informació pública i informes d'altres administracions efectuat i tal com en la Memòria de participació i informes d'altres administracions s'assenyala:

12.1 S'ha modificat la documentació gràfica del projecte corregint les alineacions que defineixen les diferents zones i àmbits que conformen la UA-01CFb en la forma que resulta de l'aixecament topogràfic al qual fan referència les al·legacions 01, 02, 03 i 04 i s'han corregit a més, en conseqüència, els paràmetres de les fitxes de les dues unitats d'actuació que quedaran com segueix:

01. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-01CFa

a).- *Situació, àmbit i objecte.*

- *Se situa en el límit sud del nucli de Can Fornet i té per objecte l'obtenció dels espais lliures públics que ella inclosos.*

b).- *Criteris d'ordenació.*

- *Ordenació directa.*

c).- *Condicions d'aprofitament urbanístic.*

c1).- *Usos no lucratiu.*

- *Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 11.926 m²*
- *Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 11.926 m²*



c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 4.486 m²
- Superfície màxima de zona d'equipament esportiu (EQ-E): 3.357 m²
- Superfície màxima d'espai lliure privat (EL-PR): 413 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 8.256 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons la qualificació urbanística de la zona
- Densitat màxima d'ús residencial: Segons la qualificació urbanística de la zona

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 20.182 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

f).- Tipus d'actuació de transformació urbanística: Reordenació i compleció de la urbanització.

g).- En el seu desenvolupament s'hauran de redactar i implantar plans d'autoprotecció d'incendis forestals.

02. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-01CFb

a).- Situació, àmbit i objecte.

- Se situa en el límit sud del nucli de Can Fornet i té per objecte l'obtenció dels espais lliures públics i viaris en ella inclosos.

b).- Criteris d'ordenació.

- Ordenació directa.

c).- Condicions d'aprofitament urbanístic.

c1).- Usos no lucratiu.

- Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 13.527 m²
- Superfície mínima d'espai viari (V): 2.983 m²
- Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratiu: 16.510 m²

c2).- Usos lucratiu.

- Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 3.460 m²
- Superfície màxima de zona d'equipament esportiu (EQ-E): 7.365 m²
- Superfície màxima de zona comercial (C-1): 1.804 m²
- Subtotal de superfície màxima d'usos lucratiu: 12.629 m²
- Aprofitament màxim d'usos lucratiu: Segons la qualificació urbanística de la zona
- Densitat màxima d'ús residencial: Segons la qualificació urbanística de la zona

d).- Superfície total de la unitat d'actuació: 29.139 m²

e).- Sistema d'actuació: Compensació.

f).- Tipus d'actuació de transformació urbanística: Reordenació i compleció de la urbanització.

g).- En el seu desenvolupament s'hauran de redactar i implantar plans d'autoprotecció d'incendis forestals.

12.2 S'ha modificat la documentació gràfica del projecte alterant l'ordenació dels terrenys que conformen la UA-01CFa mitjançant la previsió d'un àmbit d'EL-PR que possibilita l'accés als terrenys qualificats com EQ-E tal com en l'al·legació 05 se sol·licitava.

12.3 S'han actualitzat les referències gràfiques als plànols de les NS vigents

Modificacions en la normativa escrita i gràfica de les NS

13 Com a conseqüència de la modificació plantejada resulta alterada la documentació de les NS vigents que a continuació es relaciona:

13.1 La fitxa de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-01CF que es conté en l'Annex II de les NU de les NS, que es veu substituïda per les noves

unitats UA-01CFa i UA-01CFb, en la forma que es detalla en l'Annex 2.

13.2 El plànol CFO, de qualificació del sòl del nucli de Can Fornet a escala 1:2000, en la forma que conté l'Annex 3

MEMÒRIA DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA I INFORMES D'ALTRES ADMINISTRACIONS

1 En aplicació del que es disposa en l'apartat 2 de l'article 55 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears i resta de normativa concordant, el projecte de la Redelimitació i subdivisió en dues unitats diferents de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-01CF en el nucli de Can Fornet, de les definides per les NS vigents, va resultar inicialment aprovat i sotmès a informació pública, per termini de trenta dies hàbils, mitjançant acord del Ple de l'Ajuntament de Santa Eulària des Riu de data 22.12.2022 notificat individualment a tots els propietaris afectats i publicat en la seu electrònica municipal en data 24.01.2023 i en els següents mitjans:

- Butlletí Oficial de les Illes Balears número 10 de data 21.01.2023
- Diari d'Eivissa de data 21.01.2023
- Periòdic d'Eivissa i Formentera de data 21.01.2023

2 Durant el termini establert es van presentar un total de cinc al·legacions, la relació de les quals és la següent:

- Al·legació número 01. RGE número 202300003530 de data 22.02.2023. Edeltraut N.D.S. representació de Promotora Internacional Can Fornet SA
- Al·legació número 02. RGE número 202300003533 de data 22.22.2023. Edeltraut N.DS, Michele D.N, Francisco G.D.M. i Josef A.E.
- Al·legació número 03. RGE número 202300004101 de data 06.03.2023. Carsten A.F. en representació de Chilly Club Can Furnet SL
- Al·legació número 04. RGE número 202300004102 de data 06.03.2023. Cornelia G.
- Al·legació número 05. RGE número 202399900005371 de data 29.03.2023. Juan E.A.

3 Les qüestions plantejades en aquestes al·legacions s'exposen en les fitxes que a continuació es relacionen, una per a cadascun dels escrits d'al·legació presentats, en què s'inclou:

- Resum de l'expressat en cada escrit.
- Informe tècnic sobre les qüestions plantejades.
- La corresponent proposta de resolució.

3.01 Al·legació número 01. RGE número 202300003530 de data 22.02.2023. Edeltraut N.D.S. representació de Promotora Internacional Can Fornet SA

Proposta del projecte

3.01.1 Resum:

- La documentació del projecte s'ha redactat sobre la base de la cartografia cadastral però existeixen diferències substancials entre aquesta i la realitat.
- S'acompanya plànol topogràfic que recull la realitat així com actes validades i signades per tots els afectats sol·licitant la rectificació del projecte
- Sol·licita es corregeixi la cartografia i la unitat d'actuació.

3.01.2 Informe: El projecte es va formular efectivament sobre la base de la cartografia cadastral disponible, no existint cap inconvenient a modificar-ho per a adaptar-ho als límits que resulten de l'aixecament topogràfic aportat.

3.01.3 Proposta de resolució: Acceptar en la forma que es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte.

3.02 Al·legació número 02. RGE número 202300003533 de data 22.22.2023. Edeltraut N.DS, Michele D.N., Francisco G.D.M. i Josef A.E.

3.02.1 Resum:

- La documentació del projecte s'ha redactat sobre la base de la cartografia cadastral però existeixen diferències substancials entre aquesta i la realitat.
- S'acompanya plànol topogràfic que recull la realitat així com actes validades i signades per tots els afectats sol·licitant la rectificació del projecte
- Sol·licita es corregeixi la cartografia i la unitat d'actuació.

3.02.2 Informe: El projecte es va formular efectivament sobre la base de la cartografia cadastral disponible, no existint cap inconvenient a



modificar-ho per a adaptar-ho als límits que resulten de l'aixecament topogràfic aportat.

3.02 3 Proposta de resolució: Acceptar en la forma que es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte.

3.03 Al·legació número 03. RGE número 202300004101 de data 06.03.2023. Carsten A.F. en representació de Chilly Club Can Furnet SL

3.03.1 Resum:

- a. La documentació del projecte s'ha redactat sobre la base de la cartografia cadastral però existeixen diferències substancials entre aquesta i la realitat.
- b. S'acompanya plànol topogràfic que recull la realitat així com actes validades i signades per tots els afectats sol·licitant la rectificació del projecte
- c. Dóna la seva conformitat al plànol topogràfic que s'adjunta
- d. Sol·licita es corregeixi la cartografia i la unitat d'actuació.

3.03.2 Informe: El projecte es va formular efectivament sobre la base de la cartografia cadastral disponible, no existint cap inconvenient a modificar-ho per a adaptar-ho als límits que resulten de l'aixecament topogràfic aportat.

3.03 3 Proposta de resolució: Acceptar en la forma que es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte.

3.04 Al·legació número 04. RGE número 202300004102 de data 06.03.2023. C.G.

3.04.1 Resum:

- a. La documentació del projecte s'ha redactat sobre la base de la cartografia cadastral però existeixen diferències substancials entre aquesta i la realitat.
- b. S'acompanya plànol topogràfic que recull la realitat, així com actes validades i signades per tots els afectats sol·licitant la rectificació del projecte
- c. Dóna la seva conformitat al plànol topogràfic que s'adjunta
- d. Sol·licita es corregeixi la cartografia i la unitat d'actuació.

3.04.2 Informe: El projecte es va formular efectivament sobre la base de la cartografia cadastral disponible, no existint cap inconvenient a modificar-ho per a adaptar-ho als límits que resulten de l'aixecament topogràfic aportat.

3.04 3 Proposta de resolució: Acceptar en la forma que es concreta a la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte.

3.05 Al·legació número 05. RGE número 202399900005371 de data 29.03.2023. J.E.A.

3.05.1 Resum:

- a. La zona EQ-E de la unitat d'actuació UA-01CFa queda sense front de vial públic ni accés al mateix pel que es proposa que s'integri un vial d'accés de 5 m d'ample en el límit amb la UA-01CFb en la forma que es concreta en el croquis que s'adjunta.
- c. Sol·licita s'atengui l'assenyalat

3.05.2 Informe: No existeix cap inconvenient a dotar d'accés a vial públic a la zona EQ-E a què l'al·legació es refereix però a fi de no afectar l'aprofitament urbanístic de la parcel·la es proposa possibilitar-lo mitjançant la previsió d'una zona qualificada com EL-PR que, en aplicació de l'assenyalat en els articles 2.3.04.2 i 6.3.10.2.3.b) de les NU ho faculta sense afectar l'aprofitament dels terrenys

3.05.3 Proposta de resolució: Acceptar en la forma que es concreta en la documentació elaborada per a l'aprovació definitiva del projecte

ANNEX 2 DOCUMENTACIÓ ESCRITA MODIFICADA

1 Resulta substituïda la fitxa de la unitat d'actuació en sòl urbà UA-01CF per les de les noves unitats d'actuació UA-01CFa i UA-01CFb, del tenor literal següent:

01. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-01CFa

- a).- Situació, àmbit i objecte.



- *Se situa en el límit sud del nucli de Can Fornet i té per objecte l'obtenció dels espais lliures públics que en ella inclosos.*

b).- *Criteris d'ordenació.*

- *Ordenació directa.*

c).- *Condicions d'aprofitament urbanístic.*

c1).- *Usos no lucratius.*

- *Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 11.926 m²*
- *Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 11.926 m²*

c2).- *Usos lucratius.*

- *Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 4.486 m²*
- *Superfície màxima de zona d'equipament esportiu (EQ-E): 3.357 m²*
- *Superfície màxima d'espai lliure privat (EL-PR): 413 m²*
- *Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 8.256 m²*
- *Aprofitament màxim d'usos lucratius: Segons la qualificació urbanística de la zona*
- *Densitat màxima d'ús residencial: Segons la qualificació urbanística de la zona*

d).- *Superfície total de la unitat d'actuació: 20.182 m²*

e).- *Sistema d'actuació: Compensació.*

f).- *Tipus d'actuació de transformació urbanística: Reordenació i compleció de la urbanització.*

g).- *En el seu desenvolupament s'hauran de redactar i implantar plans d'autoprotecció d'incendis forestals.*

02. UNITAT D'ACTUACIÓ UA-01CFb

a).- *Situació, àmbit i objecte.*

- *Se situa en el límit sud del nucli de Can Fornet i té per objecte l'obtenció dels espais lliures públics i viaris en ella inclosos.*

b).- *Criteris d'ordenació.*

- *Ordenació directa.*

c).- *Condicions d'aprofitament urbanístic.*

c1).- *Usos no lucratius.*

- *Superfície mínima d'espai lliure públic (EL-P): 13.527 m²*
- *Superfície mínima d'espai viari (V): 2.983 m²*
- *Subtotal de superfície mínima d'usos no lucratius: 16.510 m²*

c2).- *Usos lucratius.*

- *Superfície màxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 3.460 m²*
- *Superfície màxima de zona d'equipament esportiu (EQ-E): 7.365 m²*
- *Superfície màxima de zona comercial (C-1): 1.804 m²*
- *Subtotal de superfície màxima d'usos lucratius: 12.629 m²*
- *Aprofitament màxim d'usos lucratius: Segons la qualificació urbanística de la zona*
- *Densitat màxima d'ús residencial: Segons la qualificació urbanística de la zona*

d).- *Superfície total de la unitat d'actuació: 29.139 m²*

e).- *Sistema d'actuació: Compensació.*

f).- *Tipus d'actuació de transformació urbanística: Reordenació i compleció de la urbanització.*



g).- En el seu desenvolupament s'hauran de redactar i implantar plans d'autoprotecció d'incendis forestals.

**ANNEX 3
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA MODIFICADA**

Veure annex plànols.

**ANNEX 4
DOCUMENTACIÓ GRÀFICA QUE ES MODIFICA**

Veure annex plànols.





- EXTENSIVA IMPLANTACIÓ
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT ESPORTIU DE
- ESPALLIRRE PÚBLIC (L.P.)
- PATRIONAL

- ALIBRIGÓ OBLIGATORIA
- RECLAMADA COMPLEMENTÀRIA VISUAL
- LÍMIT D'UNITAT D'ACTUACIÓ

- CALIFICACIONS I LÍMITS
- LÍMIT SOL ÚRBA
- ÀREES DE DESENVOLUPAMENT ÚRBA

ESCALA:

PROJECCIÓ: AL·LUDOR - A3 (S.1982)

REDELIMITACIÓ I SUBDIVISIÓ DE LA UA 01CF

DATA D'ACTUACIÓ: 2023

REDELIMITACIÓ I SUBDIVISIÓ DE LA UA 01CF

AL·LUDOR - A3 (S.1982)

REDELIMITACIÓ I SUBDIVISIÓ DE LA UA 01CF

DATA D'ACTUACIÓ: 2023

REDELIMITACIÓ I SUBDIVISIÓ DE LA UA 01CF

AL·LUDOR - A3 (S.1982)

REDELIMITACIÓ I SUBDIVISIÓ DE LA UA 01CF

DATA D'ACTUACIÓ: 2023

REDELIMITACIÓ I SUBDIVISIÓ DE LA UA 01CF





- EXTENSIVA IMPLANTACIÓ
- INSTAL·LACIONS I BEVERIS
- COMERCIAL
- EQUIPAMENT ESPORTIUS DE
- ESPAI LLIBRE PÚBLIC ELP
- RESIDENCIAL

- ALBERCA DELGATONA
- REGULADA COMPLEMENTÀRIA VISUAL
- LÍMIT URBÀ D'ACTUACIÓ

CLASSIFICACIONS I LÍMITS

LÍMIT SOL·LUBRA

ÀREES DE DESVOLUPAMENT URBÀ



ESCALA: 1:5000

CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL

PLANNING DE TERRITORI

MODIFICACIÓ Nº 18 DE LES PNIS

AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

PLANNING DE TERRITORI

