

## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

**12489**

*Aprobación definitiva del Proyecto de redelimitación y división en dos unidades distintas el ámbito de la unidad de actuación UA-01CF, en el núcleo urbano de Can Fornet, delimitada en las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu*

Por acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de septiembre de 2023, ha sido aprobado definitivamente el Proyecto de redelimitación y división en dos unidades distintas el ámbito de la unidad de actuación UA-01CF, en el núcleo urbano de Can Fornet, delimitada en las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, cuyo contenido es el siguiente:

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente la redelimitación y subdivisión de la UA-01CF, delimitada en las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, en dos unidades de actuación en suelo urbano UA-01CFa y UA-01CFb, con resolución de las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública en el sentido que se desprende del informe emitido sobre las mismas en el apartado de participación pública de la Memoria, que esta Corporación asume plenamente como motivación de esta resolución en cuanto a su estimación y desestimación, conforme al siguiente detalle:

- Alegación número 01. RGE número 202300003530 de fecha 22.02.2023. Edeltraut N.D.S. representación de Promotora Internacional Can Fournet SA.- Aceptar en la forma que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación número 02. RGE número 202300003533 de fecha 22.22.2023. Edeltraut N. DS, Michele D. N, Francisco G. D.M. y Josef A. E. Aceptar en la forma que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación número 03. RGE número 202300004101 de fecha 06.03.2023. Carsten A. F. en representación de Chilly Club Can Fournet SL. Aceptar en la forma que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación número 04. RGE número 202300004102 de fecha 06.03.2023. Cornelia G. Aceptar en la forma que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto.
- Alegación número 05. RGE número 202399900005371 de fecha 29.03.2023. Juan E. A. Aceptar en la forma que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto.

**SEGUNDO.-** Publicar el contenido del presente acuerdo en el Boletín Oficial de les Illes Balears junto con el contenido normativo del proyecto de la redelimitación y subdivisión de la UA-01CF, delimitada en las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, en dos unidades de actuación en suelo urbano UA-01CFa y UA-01CFb, así como en la web municipal su contenido completo.

**TERCERO.-** Practíquese notificación individualizada a quienes han formulado alegaciones de la parte del contenido del informe emitido en contestación a las mismas, que ha servido de base para la adopción del presente acuerdo.

**CUARTO.-** Remitir un ejemplar diligenciado al Archivo de Urbanismo de les Illes Balears y otro al Consell Insular d'Eivissa junto con certificación del presente acuerdo.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, con sede en Palma (Mallorca) en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

Todo ello, sin perjuicio que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se considere pertinente.

En aplicación de los artículos 70.2 y 70.ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y a los efectos del establecido en el artículo 65.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, se procede a la publicación de su contenido normativo.

Santa Eulària des Riu, documento firmado digitalmente (9 de octubre de 2023)

**La alcaldesa**

M<sup>o</sup> del Carmen Ferrer Torres



**REDELIMITACIÓN Y SUBDIVISIÓN EN DOS UNIDADES DISTINTAS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO UA-01CF EN EL NÚCLEO DE CAN FORNET.****SUMARIO****I. MEMORIA JUSTIFICATIVA****II. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES****III. ANEXOS:**

- ANEXO 2: DOCUMENTACIÓN ESCRITA MODIFICADA
- ANEXO 3: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA
- ANEXO 4: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA QUE SE MODIFICA

**MEMORIA JUSTIFICATIVA****Introducción**

1 La unidad de actuación en suelo urbano UA-01CF es una unidad de carácter continuo cuyo ámbito y ordenación vienen definidos por la documentación gráfica de las NNSS vigentes en la forma que más abajo se reproduce, siendo sus características básicas las que se determinan en la correspondiente ficha del Anexo II de las NNUU de las NNSS, que literalmente señala:

**01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01CF****a).- Situación, ámbito y objeto.**

- Se sitúa en el límite sur del núcleo de Can Fornet y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos.

**b).- Criterios de ordenación.**

- Ordenación directa.

**c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.****c1).- Usos no lucrativos.**

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 25.022 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de espacio viario (V): 1.723 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 26.745 m<sup>2</sup>

**c2).- Usos lucrativos.**

- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 4.583 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 12.308 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de zona comercial (C-1): 3.816 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 20.707 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona
- Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

**d).- Superficie total de la unidad de actuación: 47.452 m<sup>2</sup>****e).- Sistema de actuación: Compensación.****f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización.****g).- En su desarrollo se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.**

2 En relación con las determinaciones de las NNSS vigentes respecto de esta unidad:



2.1 Se han detectado los siguientes errores que deben de corregirse procediendo a una redelimitación del ámbito de la UA:

- a. Error en la delimitación del límite noroeste de dicho ámbito, que no coincide con la división parcelaria catastral, al resultar incluida tan solo parcialmente la parcela identificada con la referencia catastral 6222706CD6162S, parte de la cual está conformada por terrenos de cesión obligatoria y gratuita dada su calificación como EL-P.
- b. Error al resultar incluida en la delimitación de dicho ámbito una parte de la parcela con referencia catastral 6725022CD6162S, que no debe de ceder terreno alguno.
- c. Error al resultar incluida en la delimitación de dicho ámbito la totalidad de la parcela con referencia catastral 6725092CD6162N, que tampoco debe de ceder terreno alguno.

2.2 Por parte de uno de los propietarios mayoritario de los terrenos incluidos en el ámbito de la UA, al ser titular total o parcialmente de las parcelas identificadas mediante las referencias catastrales 67250A0CD6162S, 67250B5CD6162N, 6721038CD6162S, 6721039CD6162S y 6721017CD6162S, se ha propuesto al Ayuntamiento de Santa Eulària la cesión inmediata y de forma gratuita de la totalidad de los terrenos de su propiedad que resultan calificados por las NNSS como espacio libre público EL-P y viario, por lo que el conjunto de tales parcelas constituya por sí mismo un único ámbito de gestión agilizará enormemente la gestión y desarrollo de la UA.

### Propuesta

3 A la vista de lo anterior por parte de los responsables del planeamiento se ha estimado de interés general proceder a la redelimitación y subdivisión del ámbito de la actual UA-01CF en la forma que más abajo se grafía, con definición por tanto de dos unidades de actuación distintas:

- a. La UA-01CFa, unidad de actuación de carácter discontinuo cuyo ámbito se corresponde con el de las parcelas asignadas a las referencias catastrales 6222706CD6162S y 6725097CD6162N.
- b. La UA-01CFb cuyo ámbito se corresponde con el de las parcelas catastrales 67250A0CD6162S, 67250B5CD6162N, 6721038CD6162S, 6721039CD6162S y 6721017CD6162S.

4 Las características de tales unidades son las que se concretan en las fichas de cada una de ellas (.)

### Marco legal

5 El artículo 73 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, en adelante la LUIB, determina que cuando, en función de los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica, resulte necesaria la modificación de la delimitación de las unidades de actuación definidas por el planeamiento, tal modificación se someterá al siguiente procedimiento:

- a. Una vez que se haya aprobado inicialmente la delimitación, el expediente completo, incluidos el informe de sostenibilidad y la memoria de viabilidad económica, se someterá al trámite de información pública durante un plazo de veinte días, mediante un anuncio en el BOIB y en la dirección correspondiente o el punto de acceso electrónico municipal. También se dará audiencia a las personas propietarias afectadas durante un plazo idéntico.
- b. La aprobación definitiva de la delimitación se pronunciará sobre las alegaciones presentadas. Si se tuviera que producir un aumento o una disminución de la superficie del ámbito superior en un 10 % respecto de la propuesta inicial, previamente a la aprobación definitiva se repetirá el trámite de audiencia a las personas propietarias afectadas.
- c. La eficacia de la delimitación aprobada se diferirá hasta la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el BOIB. Asimismo, la delimitación aprobada se publicará en la dirección correspondiente o el punto de acceso electrónico municipal y se comunicará al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears y al consejo insular correspondiente.

6 El procedimiento específico antes descrito parece, pues, resultar reservado por la legislación urbanística actualmente vigente en el ámbito de la CAIB para los supuestos en los que la modificación de las delimitaciones definidas por el planeamiento obedecen exclusivamente a razones relacionadas con los resultados del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica, planteando la redacción cerrada del citado artículo serias dudas de que el procedimiento que establece pueda aplicarse en los supuestos en los que la modificación de la delimitación de las unidades obedece a la mera corrección de errores, a su ajuste a la realidad parcelaria o a su redefinición en orden a la consecución de una mejora en los procedimientos de ejecución del planeamiento, como es el caso, por lo que hay que entender que ha desaparecido del ordenamiento jurídico propio de las Illes Balears el sistema simplificado para la definición de los ámbitos de gestión que contemplaba con anterioridad la normativa urbanística de esta comunidad autónoma.

7 Por lo anterior, en orden a garantizar la seguridad jurídica del procedimiento, se ha optado por tramitar la redelimitación de ambas unidades mediante el procedimiento general de modificación de los instrumentos de planeamiento general que el artículo 55 de la LUIB establece, en el bien entendido de que, a la vista de lo expresado en el apartado dedicado al trámite ambiental del proyecto, se trata de la modificación de un instrumento que no comporta evaluación ambiental estratégica ordinaria y, por lo tanto, su trámite de información pública se ajustará a tal circunstancia.

**Determinaciones de obligada inclusión**

8 El artículo 4 del Texto refundido de la Ley del suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, TRLS 2015 y, en su desarrollo, el artículo 2 de la LUIB, determinan la obligación para el planeamiento urbanístico de expresar los intereses generales a que obedece su formulación, intereses que, en el caso de la modificación planteada se concretan en que de ella se derivará:

- a. La corrección de los errores en la delimitación de la UA en los que se incurrió en su día con la mejora en la seguridad jurídica de los administrados que de ello se deriva.
- b. Una simplificación en los procesos de desarrollo del planeamiento dada la cesión de terrenos propuesta, con el consiguiente ahorro de medios y agilización en la concreción de las determinaciones del mismo que ello conlleva.

9 El artículo 34 de la LUIB determina que, en todo caso, los planes urbanísticos deben de contener una memoria justificativa en la que se haga mención especial a la sostenibilidad económica de la propuesta y, en su desarrollo, el apartado d. del artículo 41 de la LUIB señala que los planes de ordenación detallada deben de incluir:

- a. La memoria de viabilidad económica en los casos en que establezcan un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior.
- b. El informe de sostenibilidad económica para aquellas actuaciones en que se generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas.

Dado que en este caso concreto la modificación que se plantea resulta, en todo caso, asimilable a una modificación de un plan de ordenación detallada al no resultar afectados aspectos estructurales de la ordenación, y que la misma no contempla actuación alguna que suponga incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el planeamiento anterior ni tampoco genera cesiones adicionales de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas que requieran su mantenimiento por la administración actuante, distintas de las hasta ahora previstas, no resulta exigible la incorporación al proyecto de estudio económico alguno al mantener totalmente su vigencia los estudios económicos propios de las NNSS vigentes.

10 El apartado 3 del artículo 59 de la LUIB establece que las propuestas de modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico deben de justificar y razonar la oportunidad y conveniencia de la iniciativa con relación a los intereses públicos y privados concurrentes, debiendo el órgano competente para tramitar la modificación valorar adecuadamente la justificación de la propuesta y, en el caso de una valoración negativa, denegarla motivadamente, debiéndose en relación con lo anterior señalar que, como antes se ha dicho, la propuesta de modificación planteada supone una corrección de errores en los que se incurrió en su día y una futura simplificación de los procesos de desarrollo del planeamiento que resultan de todo punto conveniente para los citados intereses públicos y privados concurrentes.

11 El apartado 5 del artículo 59 de la LUIB determina que cuando las modificaciones de un instrumento de planeamiento urbanístico supongan, directa o indirectamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes, o bien una modificación de los usos del suelo, incorporarán al expediente que se tramite la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o el instrumento utilizado a efectos de notificaciones a las personas interesadas, de acuerdo con la legislación en la materia, debiéndose señalar al respecto que, dado que de la modificación planteada no se deriva, ni directa ni indirectamente, un incremento de los parámetros de edificabilidad o de densidad vigentes o una modificación de los usos del suelo, no resulta precisa dicha incorporación.

**Modificaciones introducidas en el proyecto como consecuencia del resultado del trámite de información pública e informes de otras administraciones**

12 Como resultado del trámite de información pública e informes de otras administraciones efectuado y tal y como en la Memoria de participación e informes de otras administraciones se señala:

12.1 Se ha modificado la documentación gráfica del proyecto corrigiendo las alineaciones que definen las distintas zonas y ámbitos que conforman la UA-01CFb en la forma que resulta del levantamiento topográfico al que hacen referencia las alegaciones 01, 02, 03 y 04 y se han corregido además, en consecuencia, los parámetros de las fichas de las dos unidades de actuación que quedarán como sigue:

**01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01CFa****a).- Situación, ámbito y objeto.**

- Se sitúa en el límite sur del núcleo de Can Fornet y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos en ella incluidos.

**b).- Criterios de ordenación.**

- Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 11.926 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 11.926 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 4.486 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 3.357 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de espacio libre privado (EL-PR): 413 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.256 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona
- Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 20.182 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización.

g).- En su desarrollo se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

## 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01CFb

a).- Situación, ámbito y objeto.

- Se sitúa en el límite sur del núcleo de Can Fornet y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

- Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 13.527 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de espacio viario (V): 2.983 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 16.510 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 3.460 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 7.365 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de zona comercial (C-1): 1.804 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 12.629 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona
- Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 29.139 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización.

g).- En su desarrollo se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.





12.2 Se ha modificado la documentación gráfica del proyecto alterando la ordenación de los terrenos que conforman la UA-01CFa mediante la previsión de un ámbito de EL-PR que posibilita el acceso a los terrenos calificados como EQ-E tal y como en la alegación 05 se solicitaba.

12.3 Se han actualizado las referencias gráficas a los planos de las NNSS vigentes

#### **Modificaciones en la normativa escrita y gráfica de las NNSS**

13 Como consecuencia de la modificación planteada resulta alterada la documentación de las NNSS vigentes que a continuación se relaciona:

13.1 La ficha de la unidad de actuación en suelo urbano UA-01CF que se contiene en el Anexo II de las NNUU de las NNSS, que se ve sustituida por las de las nuevas unidades UA-01CFa y UA-01CFb, en la forma que se detalla en el Anexo 2.

13.2 El plano CFO, de calificación del suelo del núcleo de Can Fornet a escala 1:2000, en la forma que se contiene en el Anexo 3

#### **MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES DE OTRAS ADMINISTRACIONES**

1 En aplicación de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 55 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y resto de normativa concordante, el proyecto de la Redelimitación y subdivisión en dos unidades distintas de la unidad de actuación en suelo urbano UA-01CF en el núcleo de Can Fornet, de las definidas por las NNSS vigentes, resultó inicialmente aprobado y sometido a información pública, por plazo de treinta días hábiles, mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu de fecha 22.12.2022 notificado individualmente a todos los propietarios afectados y publicado en la sede electrónica municipal en fecha 24.01.2023 y en los siguientes medios:

- a. Butlletí Oficial de les Illes Balears número 10 de fecha 21.01.2023
- b. Diario de Ibiza de fecha 21.01.2023
- c. Periódico de Ibiza y Formentera de fecha 21.01.2023

2 Durante el plazo establecido se presentaron un total de cinco alegaciones, cuya relación es la siguiente:

Alegación número 01. RGE número 202300003530 de fecha 22.02.2023. Edeltraut N. D.S. representación de Promotora Internacional Can Foornet SA

- Alegación número 02. RGE número 202300003533 de fecha 22.22.2023. Edeltraut N.DS, Michele D.N, Francisco G. D.M. y Josef A. E.
- Alegación número 03. RGE número 202300004101 de fecha 06.03.2023. Carsten A. F. en representación de Chilly Club Can Furnet SL
- Alegación número 04. RGE número 202300004102 de fecha 06.03.2023. Cornelia G.
- Alegación número 05. RGE número 202399900005371 de fecha 29.03.2023. Juan E. A.

3 Las cuestiones planteadas en dichas alegaciones se exponen en las fichas que a continuación se relacionan, una para cada uno de los escritos de alegación presentados, en las que se incluye:

- a. Resumen de lo expresado en cada escrito.
- b. Informe técnico sobre las cuestiones planteadas.
- c. La correspondiente propuesta de resolución.

3.01 Alegación número 01. RGE número 202300003530 de fecha 22.02.2023. Edeltraut N.D.S. representación de Promotora Internacional Can Foornet SA

#### **Propuesta del proyecto**

##### **3.01.1 Resumen:**

- a. La documentación del proyecto se ha redactado en base a la cartografía catastral pero existen diferencias sustanciales entre ésta y la realidad.
- b. Se acompaña plano topográfico que recoge la realidad así como actas validadas y firmadas por todos los afectados solicitando la rectificación del proyecto
- c. Solicita se corrija la cartografía y la unidad de actuación.

3.01.2 Informe: El proyecto se formuló efectivamente en base a la cartografía catastral disponible, no existiendo inconveniente alguno en modificarlo para adaptarlo a los límites que resultan del levantamiento topográfico aportado.







3.01 3 Propuesta de resolución: Aceptar en la forma que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto.

3.02 Alegación número 02. RGE número 202300003533 de fecha 22.22.2023. Edeltraut N.DS, Michele D.N., Francisco G. D.M. y Josef A. E.

3.02.1 Resumen:

- a. La documentación del proyecto se ha redactado en base a la cartografía catastral pero existen diferencias sustanciales entre ésta y la realidad.
- b. Se acompaña plano topográfico que recoge la realidad así como actas validadas y firmadas por todos los afectados solicitando la rectificación del proyecto
- c. Solicita se corrija la cartografía y la unidad de actuación.

3.02.2 Informe: El proyecto se formuló efectivamente en base a la cartografía catastral disponible, no existiendo inconveniente alguno en modificarlo para adaptarlo a los límites que resultan del levantamiento topográfico aportado.

3.02 3 Propuesta de resolución: Aceptar en la forma que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto.

3.03 Alegación número 03. RGE número 202300004101 de fecha 06.03.2023. Carsten A. F. en representación de Chilly Club Can Furnet SL

3.03.1 Resumen:

- a. La documentación del proyecto se ha redactado en base a la cartografía catastral pero existen diferencias sustanciales entre ésta y la realidad.
- b. Se acompaña plano topográfico que recoge la realidad así como actas validadas y firmadas por todos los afectados solicitando la rectificación del proyecto
- c. Da su conformidad al plano topográfico que se adjunta
- d. Solicita se corrija la cartografía y la unidad de actuación.

3.03.2 Informe: El proyecto se formuló efectivamente en base a la cartografía catastral disponible, no existiendo inconveniente alguno en modificarlo para adaptarlo a los límites que resultan del levantamiento topográfico aportado.

3.03 3 Propuesta de resolución: Aceptar en la forma que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto.

3.04 Alegación número 04. RGE número 202300004102 de fecha 06.03.2023. C.G.

3.04.1 Resumen:

- a. La documentación del proyecto se ha redactado en base a la cartografía catastral pero existen diferencias sustanciales entre ésta y la realidad.
- b. Se acompaña plano topográfico que recoge la realidad, así como actas validadas y firmadas por todos los afectados solicitando la rectificación del proyecto
- c. Da su conformidad al plano topográfico que se adjunta
- d. Solicita se corrija la cartografía y la unidad de actuación.

3.04.2 Informe: El proyecto se formuló efectivamente en base a la cartografía catastral disponible, no existiendo inconveniente alguno en modificarlo para adaptarlo a los límites que resultan del levantamiento topográfico aportado.

3.04 3 Propuesta de resolución: Aceptar en la forma que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto.

3.05 Alegación número 05. RGE número 202399900005371 de fecha 29.03.2023. J.E.A.

3.05.1 Resumen:

- a. La zona EQ-E de la unidad de actuación UA-01CFa queda sin frente a vial público ni acceso al mismo por lo que se propone que se integre un vial de acceso de 5 m de ancho en el límite con la UA-01CFb en la forma que se concreta en el croquis que se adjunta.
- c. Solicita se atienda lo señalado



3.05.2 Informe: No existe inconveniente alguno en dotar de acceso a vial público a la zona EQ-E a que la alegación se refiere pero a fin de no afectar al aprovechamiento urbanístico de la parcela se propone posibilitarlo mediante la previsión de una zona calificada como EL-PR que, en aplicación de lo señalado en los artículos 2.3.04.2 y 6.3.10.2.3.b) de las NNUU lo faculta sin afectar al aprovechamiento de los terrenos

3.05.3 Propuesta de resolución: Aceptar en la forma que se concreta en la documentación elaborada para la aprobación definitiva del proyecto

## ANEXO 2

### DOCUMENTACIÓN ESCRITA MODIFICADA

1 Resulta sustituida la ficha de la unidad de actuación en suelo urbano UA-01CF por las de las nuevas unidades de actuación UA-01CFa y UA-01CFb, del siguiente tenor literal:

#### 01. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01CFa

a).- Situación, ámbito y objeto.

- Se sitúa en el límite sur del núcleo de Can Fornet y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

- Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 11.926 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 11.926 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 4.486 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 3.357 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de espacio libre privado (EL-PR): 413 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 8.256 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona
- Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 20.182 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización.

g).- En su desarrollo se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

#### 02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-01CFb

a).- Situación, ámbito y objeto.

- Se sitúa en el límite sur del núcleo de Can Fornet y tiene por objeto la obtención de los espacios libres públicos y viarios en ella incluidos.

b).- Criterios de ordenación.

- Ordenación directa.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.







c1).- Usos no lucrativos.

- Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 13.527 m<sup>2</sup>
- Superficie mínima de espacio viario (V): 2.983 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 16.510 m<sup>2</sup>

c2).- Usos lucrativos.

- Superficie máxima de zona extensiva unifamiliar (E-U4): 3.460 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de zona de equipamiento deportivo (EQ-E): 7.365 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de zona comercial (C-1): 1.804 m<sup>2</sup>
- Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: 12.629 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento máximo de usos lucrativos: Según la calificación urbanística de la zona
- Densidad máxima de uso residencial: Según la calificación urbanística de la zona

d).- Superficie total de la unidad de actuación: 29.139 m<sup>2</sup>

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Reordenación y compleción de la urbanización.

g).- En su desarrollo se deberán redactar e implantar planes de autoprotección de incendios forestales.

### ANEXO 3

#### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA

Ver anexo planos.

### ANEXO 4

#### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA QUE SE MODIFICA

Ver anexo planos.





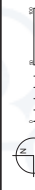
- EXTENSIVA IMPLANTACIÓ
- INSTAL·LACIONS I SERVEIS
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT ESPORTIU DE
- ESPALLIRI PÚBLIC IL·P
- PARTICULAR

- ALBERGOS OBLIGATORIA
- REGULACIÓ COMPLEMENTÀRIA VISUAL
- LÍMIT D'UNITAT D'ACTUACIÓ

CALIFICACIONS I LÍMITS

LÍMIT SOL·LUBA

ÀREES DE DESVOLUPAMENT URBÀ



REDELMITACIÓ I SUBDIVISIÓ DE LA UA-01CF

PLANO 0000

REDELMITACIÓ I SUBDIVISIÓ DE LA UA-01CF

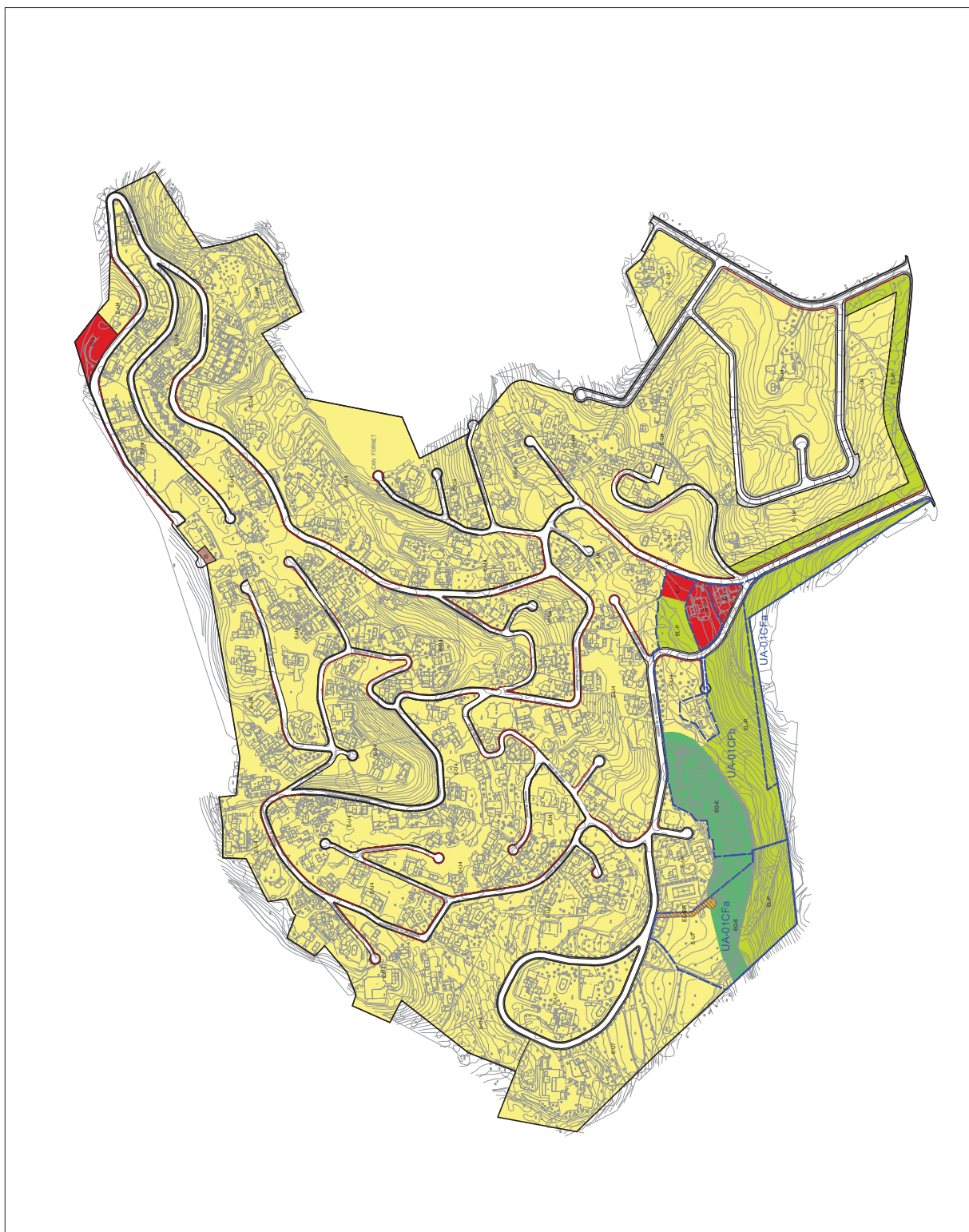
PLANO 0000

REDELMITACIÓ I SUBDIVISIÓ DE LA UA-01CF

PLANO 0000

REDELMITACIÓ I SUBDIVISIÓ DE LA UA-01CF

PLANO 0000





- EXTENSIVA IMPERMEABLE U
- INSTALACIONES REVERSES
- COMERCIAL C
- EQUIPAMENT ESPORTIU DE
- USPA LLIBRE PUBLIC IL·P
- PASIONAL
- ALBERGO DELICATONA
- REGULADA COMPLEMENTARIA VISUAL
- LIMIT LINEA D'ACTUACIO

CALIFICACIONES I LIMITS

LIMIT SOL·URBA

ÁREAS DE DESARROLLO URBANO



ESCALA  
CARA FRENTE AL 1:5000 A3 14x20

CLASIFICACIÓN I QUALIFICACIÓ DEL SOL

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

MODIFICACIÓN Nº 18 DE LES INIS

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

