

**CPISR-1 C** Aprovat  
definitivament per  
la Comissió  
Territorial  
d'Urbanisme de  
Girona en sessió de  
data 20 de març de  
2018

**TCAT P Jose**  
**Ignacio Araujo**  
**Gomez - DNI**  
**38108484Z**

Aprovat  
provisionalment pel Ple  
de la Corporació en  
sessió de data 12 de  
setembre de 2017  
2017.11.14 12:05:23  
+01'00'



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 13 – PA 100  
CARRER PEDRET**

JULIOL 2016

<b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REFÓS DEL PLA GENERAL NÚM 13 – PA 100 CARRER PEDRET .....</b>	<b>1</b>
<b>1. MEMÒRIA.....</b>	<b>3</b>
1. Antecedents.....	3
2. Naturalesa, objecte i abast de la modificació.....	4
3. Conveniència i oportunitat.....	5
4. Situació i àmbit.....	5
5. Formulació i tramitació.....	5
6. Marc urbanístic i legal.....	6
7. Estructura de la propietat, usos del sòl i estat de l'edificació.....	6
8. Planejament vigent.....	7
9. Objectius i criteris de la modificació.....	10
10. Proposta de modificació.....	10
11. Quadres de superfícies i estàndards.....	11
12. Justificació del compliment de l'increment de reserves per a sistemes.....	12
13. Programa de participació.....	12
14. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.....	12
15. Justificació de l'adequació a la directiva de serveis.....	14
16. Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible.....	15
17. Informe de sostenibilitat econòmica.....	15
18. Memòria social.....	17
<b>ANNEX I. Reportatge fotogràfic.....</b>	<b>19</b>
<b>ANNEX II. R.L.E. 60/09 ADIF.....</b>	<b>23</b>
<b>2. NORMATIVA .....</b>	<b>33</b>
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	33
CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	34
<b>3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA .....</b>	<b>39</b>
3.1 AGENDA.....	39
3.2 OBJECTIUS I CRITERIS.....	39
3.3. RENDIBILITAT ECONÒMICA. COMPARATIVA VALOR ACTUAL–VALOR PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.....	40
3.4 VIABILITAT ECONÒMICA.....	40
<b>ANNEX III. PROPIETARIS I TITULARS.....</b>	<b>41</b>
<b>4. PLÀNOLS.....</b>	<b>43</b>
INFORMACIÓ.....	43
ORDENACIÓ.....	43
<b>5. DOCUMENT DE SÍNTESI.....</b>	<b>45</b>
<b>ANNEX IV. Informe ADIF.....</b>	<b>47</b>
<b>ANNEX V. Informe Direcció General d'Aviació Civil.....</b>	<b>57</b>
<b>ANNEX VI. Contracte RENFE.....</b>	<b>65</b>

# 1. MEMÒRIA

## 1. ANTECEDENTS.

El Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona va ser aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3654, d'11 de juny de 2002. L'Ajuntament va publicar en la seva integritat aquest text normatiu en el BOP del dia 14 d'abril de 2003 i posteriorment, en sessió de data 9 de febrer de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar conformitat al text refós de les normes de planejament general, que es va publicar íntegrament al DOGC 4618 de 21 d'abril de 2006.

En data d'octubre de 2006 el Ple va acordar l'aprovació inicial de la modificació del pla general número 13. A partir d'aquella data es van sol·licitar els informes sectorials assenyalats per la normativa urbanística. El retorn d'aquests informes incloïa l'informe desfavorable de la delegació de patrimoni d'ADIF a Catalunya i Aragó, a raó de la inclusió d'edificacions dins la Zona de Domini Públic previstes en la normativa sectorial ferroviària.

Des de la recepció d'aquest informe desfavorable s'ha gestionat l'obtenció d'un informe favorable per part de la Direcció de Patrimoni i Urbanisme d'ADIF, emès el passat 19 de febrer de 2015, on s'acorda «la reducció de la línia límit de edificació, en su punto más cercano a la vía férrea, a una distancia de CINCO METROS (5,00 metros) desde la arista exterior de la plataforma». Aquest informe permet desbloquejar la tramitació de la present modificació.

Es resumeixen a continuació les tramitacions realitzades:

### 2009-novembre

- L'Ajuntament de Girona sol·licitava la reducció de Línia Límit d'edificació a ADIF (Administrador d'Infraestructures Ferroviàries) en l'àmbit de la MPGOU-13 carrer Pedret, aprovada inicialment per l'ajuntament de Girona.

### 2010-gener

- ADIF sol·licita completar la informació aportada a la sol·licitud de reducció de Línia Límit d'Edificació.

### 2010-març

- L'ajuntament aporta la documentació sol·licitada

### 2010-setembre/octubre

- Converses i reunió amb tècnics d'ADIF que conclouen la necessitat d'aportació de nous documents.
- L'Ajuntament trameta nova documentació, com a annex, via correu electrònic.

### 2010-novembre

- Informe NO FAVORABLE d'ADIF en relació a la reducció de la Línia Límit d'Edificació a raó de la presumpta propietat d'ADIF de part dels sòls inclosos en la modificació. No obstant aquesta denegació de sol·licitud, ADIF constata que la modificació contribueix a millorar l'ordenació existent.

### 2011-setembre

- Es mantenen converses amb ADIF, que acaba reclamant títols de propietat dels sòls afectats, així com una nova tramesa de planejament vigent i proposta, amb la Línia Límit d'Edificació, així com seccions de la zona afectada.
- L'Ajuntament materialitza aquesta tramesa.

### 2012-desembre

- A raó de diversos canvis en l'estructura general d'ADIF es modifiquen els departaments responsables de la petició.

- Visita dels tècnics d'ADIF a l'àmbit afectat i petició de nova documentació.
- L'Ajuntament tramet la nova documentació en data de desembre 2012.

#### 2013-febrer

- ADIF analitza la documentació aportada de reducció de línia límit d'edificació i deriva a sol·licitud de reducció de zona de domini públic o modificació de la petició

#### 2013-juliol

- L'Ajuntament fa una nova tramesa a ADIF (Subdirecció d'Urbanisme i actuacions administratives) de nova petició de reducció de línia límit d'edificació.
- Nova visita sobre el terreny dels tècnics d'ADIF que detecten una línia elèctrica fins aleshores no constatada, que modifica la ubicació de la línia límit d'edificació i, conseqüentment,

#### 2014-febrer

- Es rep la resolució emesa el 7 de gener de 2014 per la Direcció adjunta de manteniment i explotació de xarxa convencional d'ADIF, on es resol que "NO DEBE acordarse la reducció sol·licitada, en orden a preservar las infraestructuras e instalaciones del ferrocarril necesarias para su explotación".

#### 2014-març

- L'Ajuntament modifica la proposta de línia límit d'edificació segons les noves indicacions d'ADIF i procedeix a al tramesa de la petició.
- Es duen a terme successives converses telefòniques i telemàtiques, per obtenir , finalment...

#### 2015-febrer

- L'Ajuntament rep la resolució FAVORABLE a la reducció de la línia límit d'edificació a una distància de 5 metres (5,00 metres) des de l'aresta exterior de la plataforma (ubicada a una distància de dos metres amb quaranta centímetres del carril exterior)del president de l'administrador d'infraestructures ferroviàries.

## 2. NATURALES, OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Text Refós del Pla General d'Ordenació de Girona per la delimitació i regulació de l'ordenació del polígon d'actuació número 100 – Carrer Pedret.

El seu abast és l'ajust de l'ordenació volumètrica de l'àmbit delimitat amb l'objectiu de millorar l'accessibilitat, la implantació i les condicions d'assolellament i ventilació del habitatges previstos, sense modificar el sostre actual del sector; també millorar l'accés dels confrontants pel sud i ajustar els límits de l'edificació a les directrius d'infraestructures ferroviàries.

La present modificació no dóna lloc ni a la transformació dels usos preexistents, ni a l'augment d'edificabilitat ni de la densitat de determinades parcel·les i per tant, d'acord amb el que estableix l'article 100.1 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC, no caldrà preveure reserves per a zones verdes i espais lliures públics.

Atès que la modificació constitueix una actuació d'abast limitat en sòl urbà per l'ajust, l'ampliació i la millora de la vialitat i els espais lliures, no es considera actuació de transformació urbanística a efectes de l'aplicació de la Llei estatal de sòl i conseqüentment, no requereix incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments públics, ni està subjecta al deure de cessió de sòl amb aprofitament, recollits als articles 43.1 i 70.2a del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

Aquesta modificació no afecta significativament el sostre residencial ni reserves pel sistema d'habitatges dotacionals públics. Per tant, no requereix la incorporació d'una memòria social, tal com es determina a l'article 59 del DLEG 1/2010 TR LUC.

La modificació no està sotmesa a avaluació ambiental estratègica, d'acord a l'apartat 6 de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per la manca d'efectes

significatius que produeix sobre el medi ambient i per tractar-se una modificació de planejament urbanístic no inclosa en la lletra a) del esmentat apartat 6 que es refereix només a sòl urbà.

### **3. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT**

Quan al 2006 s'iniciava la present modificació de pla, els sòls inclosos dins l'àmbit se sotmetien a una reordenació amb l'objectiu de millorar la qualitat urbanística de l'àmbit, especialment per l'alineació de l'edificació i l'accessibilitat als habitatges propis i de l'entorn. En data d'aprovació inicial del document els tres edificis de l'àmbit requerien obres de manteniment; amb l'aturada de la tramitació, a raó de les dificultats d'assolir un pronunciament d'ADIF que possibilités la tramitació urbanística i aclarís la normativa aplicable, atesa la seva proximitat a la via del ferrocarril, actualment dos d'aquests edificis es troben força degradats i fins i tot han estat objecte de requeriment d'obres per ajustar-se a les condicions de conservació determinades per la Llei d'Urbanisme. Obtinguda una resolució de l'administració ferroviària, gairebé 10 anys més tard, es creu oportú fer una nova aprovació inicial, tant pels canvis introduïts en els paràmetres de partida de la modificació com també per donar publicitat a la tramitació a través de l'exposició pública.

En conseqüència, la modificació es redacta amb les mateixes necessitats que la van originar, de reordenar la zona i oferir una millor qualitat urbanística, especialment pel que fa a l'accessibilitat i implantació de l'edificació prevista al polígon, l'accés als edificis confrontants pel sud i les condicions de paisatge urbà de l'entorn. L'edificabilitat del polígon es localitzarà millorant sensiblement les condicions d'assolellament, ventilació i vistes en relació al planejament vigent. Es modifica l'àmbit de la modificació que inclou quatre parcel·les residencials, adjacents al pont del tren i el viari que li dona servei, amb la voluntat de donar accés a la via pública a les dues parcel·les que ara n'estan mancades.

S'observa que la posició de la longitud de façana de les edificacions existents, enfrontada a 3 m dels testers dels habitatges Mazo Mendo i la longitud dels límits formats per les mitgeres, obliguen a una reordenació de l'espai, per facilitar l'accés tant als propis habitatges de l'àmbit com als immediats a aquest, amb l'objectiu de millorar la qualitat dels espais públics i privats. Es dona la casuística que, dues de les parcel·les incloses, no gaudeixen d'accés rodat actualment i són difícilment edificables, la qual cosa es preveu resoldre. També s'aconsegueix alinear la vorera del carrer Pedret paral·lela a la via del tren, homogeneïtzant l'alineació del carrer i facilitant la seva accessibilitat.

Paral·lelament se separa l'edificació de la via del tren ajustant la distància a les prescripcions de la Direcció de Patrimonio y Urbanismo d'ADIF de 23 de febrer de 2015 (Annex II Informe R.L.E. 60/09), reduint les molèsties que es puguin derivar de la proximitat a la via del tren.

Es constata l'interès públic de la present modificació que contribueix a millorar i ampliar tant la vialitat com els espais lliures en sòl urbà, així com a la recuperació i millora de la qualitat urbanística i l'accessibilitat de l'àmbit, contribuint a la regeneració dels teixits urbans, consolidant un model de territori globalment eficient i seguint l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible. Aquesta modificació millora, conseqüentment, la qualitat de vida dels ciutadans.

### **4. SITUACIÓ I ÀMBIT.**

Està situat a l'est del carrer Pedret i de la via del ferrocarril. El seu àmbit és el delimitat als plànols d'ordenació i es correspon amb les parcel·les cadastrals 5789308, 5789309, 5789310 i 5789312. Limiten amb el carrer Pedret al sud i oest, amb la línia ferroviària convencional al nord i l'oest i a l'est amb un sistema de places parcs i jardins urbans, amb una superfície total de 846,35 m<sup>2</sup>.

### **5. FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ.**

La present modificació del Pla General està promoguda per l'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que s'estableix a l'art. 76.2 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC, modificat per les Lleis 3/2012 de 22 de febrer, 2/2014 de 27 de gener i 3/2015 de l'11 de març.

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents segons el que estableix la disposició addicional tretzena del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

La seva tramitació queda regulada pels arts. 80 i 85 i 96 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC.

## **6. MARC URBANÍSTIC I LEGAL**

---

### **6.1. Legislació estatal i autonòmica.**

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per el Real decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl, i pel Decret legislatiu, d'àmbit autonòmic, DL 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme i el decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme. La Llei d'Urbanisme ha estat modificada per la Llei 3/2012 i el reglament ha estat modificat pel decret 80/2009 de 19 de maig per l'establiment del règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament.

---

### **6.2. Legislació municipal.**

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002, i el seu text refós conformat per la CTU de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006, publicat en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

---

### **6.3. Legislació sectorial.**

En relació a la normativa sectorial resulta d'aplicació la Llei 39/2003 de 17 de novembre del sector Ferroviari (LSF) i el seu Reglament aprovat per RD 2387/2004 de 30 de desembre (RSF).

Com també resulta d'aplicació la Llei 48/1960 de 21 de juliol sobre Navegació Aèria i el Decret 584/72 del 24 de febrer de servituds aeronàutiques, modificat pel Reial decret 1189/2011 de 19 d'agost i pel Reial Decret 297/2013 de 26 d'abril.

Reial Decret 378/1988 de 8 d'abril pel que es modifiquen les servituds aeronàutiques establertes a l'aeroport de Girona-Costa Brava; Ordre FOM/2614/2006 del Ministeri de Foment de 13 de juliol, de proposta de servituds aeronàutiques contingudes en el Pla Director de l'Aeroport de Girona.

## **7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT, USOS DEL SÒL I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ.**

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol núm. 3. Consta de 4 parcel·les registrades al cadastre amb els números 5789308, 5789309, 5789310 i 5789312. Aquestes parcel·les s'han inclòs en la delimitació del nou PA 100 – Carrer Pedret.

Les parcel·les 5789309 i 5789310 estan ocupades en la seva totalitat per edificacions destinades a habitatge, en estat ruïnós. Les parcel·les 5789308 i 5789312, no disposen d'accés rodat ni urbanització; de fet ni tan sols afronten amb via pública i tenen un accés peatonal. Només està edificada la parcel·la 5789308, amb un habitatge unifamiliar amb un acceptable estat de conservació. L'accés a via pública de les parcel·les 5789308 i 5789312 es realitza per una petita superfície de 20 m<sup>2</sup> inclòs dins la zona de protecció d'ADIF, segons contracte (ANNEX VI) vigent des del 1962.

Tot l'àmbit se situa en terrenys de pendent considerable, que puja des del carrer Pedret cap a l'est.

D'altra banda, l'irregular vial que es troba a l'extrem sud del polígon, en rampa i de 3 metres d'amplada, és l'únic accés a un sector residencial de més de 20 habitatges amb accessos escassament qualificats.

## 8. PLANEJAMENT VIGENT.

El sòl objecte de la modificació té la condició de sòl urbà, qualificat pel PGOU vigent com a sistema viari; zona d'edificació oberta subzona edificació oberta existent (1.4.a) i zona de ciutat jardí amb parcel·la petita subzona Tipus 2 (2.2.b). Una part dels sòls de l'àmbit estan dins la zona de protecció del sistema ferroviari i també dins la zona de servituds aeronàutiques.

### PROTECCIÓ DE SISTEMES.

#### Article 124. Protecció de sistemes.

1. Aquest Pla General delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent Legislació Sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.

2. Entre els diferents espais de Protecció de Sistemes, aquest Pla General contempla els següents:

- a. Protecció del Sistema Viari: S'estarà al que disposa aquest Pla General i la legislació Sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988 de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.
- b. Protecció del Sistema Ferroviari: Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de Protecció del Sistema Ferroviari s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert al Reial Decret 1211/1990 de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/1987 de 30 de juliol d'Ordenació dels Transports Terrestres i Legislació concordant en la matèria. Tot això sense perjudici del que preveu aquest Pla General.
- c. Protecció del Sistema Hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest Pla General i la Llei 29/1985 de 2 d'agost d'Aigües i el Reglament del Dominio Público Hidráulico aprovat per R. Decret 849/1986 d'11 d'abril i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
- d. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest Pla General a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets núm. 42 de 16 de febrer de 1981 i núm. 250 de 7 de juliol de 1987, de Presidència de la Generalitat de Catalunya.
- e. Protecció de les infraestructures tècniques: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.
- f. Protecció del sistema aeroportuari. Les cotes corresponents a les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques, que s'estableixen en els plànols d'ordenació "Servituds Aeronàutiques" determinen les alçàries (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, acabats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objectes fixos (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, rètols,...) així com el gàlib de viari o via fèrria.

La superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques de l'aeroport de Girona, resta subjecte a una servitud de limitació d'activitats, a raó de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar

activitats que s'emplacin en el seu interior i puguin suposar un perill per les operacions aèries o pel correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. L'esmentada possibilitat s'estendrà als usos del sòl que s'autoritzin per la implantació o exercici de les esmentades activitats i comprendrà, entre d'altres:

1. Les activitats que suposin o duguin associada la construcció d'obstacles de tal condició que puguin induir turbulències
2. L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
3. Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectants que puguin generar enlluernament.
4. Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
5. Les actuacions que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixes o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
6. Les activitats que facilitin o duguin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per les aeronaus.
7. L'ús de mitjans de propulsió o sosteniment aeris per la realització d'activitats esportives o de qualsevol altre tipus.

Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués donar lloc a radiacions electromagnètiques perturbadores del funcionament habitual de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, malgrat que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requeriran al corresponent autorització d'acord amb les previsions de l'article 16 del D 584/72 de servituds aeronàutiques.

Les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat a raó de la funció social que desenvolupen, pel que la resolució que a aquests efectes s'evacuessin només podrà generar algun dret a indemnització quan afecti drets ja patrimonialitzats.

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors, incloses les pales, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars) o la plantació requerirà un acord favorable previ e l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Reial decret 297/2013.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.

4. Els espais de protecció de sistemes podrà ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.

5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

#### **CLAU A.2. SISTEMA VIARI.**

Recollida als articles 127 a 134 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Aquesta clau està destinada a reforçar l'estructura central de cada barri i alhora ordenar la connexió peatonal entre ells i amb la xarxa d'espais lliures i equipaments locals i de caràcter general.

Us dominant: comunicacions; trànsit rodat, peatonal i aparcament.



## **CLAU B. SISTEMA FERROVIARI.**

Recollit als articles 135 a 139 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Aquest sistema està format per aquells terrenys ocupats o reservats per les línies de ferrocarril i les activitats directament o indirectament relacionades amb aquesta activitat com són les estacions i baixadors, els serveis complementaris i els tallers de neteja i reparació.

### **Article 139. Protecció del sistema ferroviari**

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari i els seus àmbits de limitacions a la propietat, estaran subjectes al règim de protecció establert per la Llei 39/2003 de 17 de novembre del sector Ferroviari i el seu Reglament aprovat pel RD 2387/2004 de 30 de desembre vigents, en la que es delimita:

- La zona de domini públic que comprèn els terrenys ocupats per la explanació de la línia ferroviària i una franja de terrenys de 8 metres a banda i banda, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de l'explanació. No obstant, en sòl qualificat com urbà consolidat pel planejament urbanístic, aquesta distància es redueix a 5 metres.

- La zona de protecció constituïda per les franges de terreny situades a ambdós costats de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a 70 metres de l'aresta exterior de la explanació més pròxima. En sòl qualificat com urbà consolidat pel planejament urbanístic aquesta distància es redueix a 8 metres.

- Les línies límit d'edificació se situen a 50 metres de l'aresta exterior de la plataforma, mesurades horitzontalment a partir d'aquesta aresta. No obstant, i en virtut de l'Ordre ministerial FOM/2230/2005 de 6 de juliol (BOE 12 de juliol), en els trams de les línies que discorren per zones urbanes i sempre que ho permeti el planejament urbanístic corresponent, aquesta distància es redueix amb caràcter general a 20 metres.

En el sòl classificat com a sòl urbà consolidat pel corresponent planejament urbanístic, les distàncies establertes als paràgrafs anteriors per la protecció de la infraestructura ferroviària seran de cinc metres per a la zona de domini públic i de vuit metres per a la de protecció, comptats en tots dos casos des de les arestes exteriors de la explanació.

El ministeri de Foment i ADIF, en l'àmbit de les seves respectives competències, d'acord amb el que s'estableix a la LSF, RSF i legislació que hi concorre, podran reduir les distàncies assenyalades.

2. El planejament derivat, els projectes i obres tindran en compte les limitacions a la propietat i el règim de protecció al ferrocarril citat a l'apartat anterior, que suposa que:

- En les zones de Domini públic i de protecció, per executar qualsevol tipus de obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar-ne el destí o el tipus d'activitat, i plantar o tallar arbres, es requereix la prèvia autorització de l'ADIF

- En els terrenys situats fins a la línia límit d'edificació, queda prohibit qualsevol tipus d'obra d'edificació, reconstrucció o ampliació, exceptuant les que resultin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents, per les que també es requerirà la prèvia autorització de l'ADIF.

3. Qualsevol actuació que es realitzi en els àmbits de limitacions a la propietat definits al punt 1, estarà subjecte a les disposicions de la legislació estatal, autonòmica i local en matèria de sorolls i vibracions, tant en el que es refereix a les línies ferroviàries actuals com a les futures obres a realitzar per a l'execució del soterrament i no comportaran per al ferrocarril, ni per a l'empresa explotadora ferroviària, cap càrrega i, en cap cas, suposarà afectació a la correcta explotació ferroviària o a l'execució de les obres de soterrament.

4. En el moment que s'aprovi, definitivament, la proposta del nou traçat de ferrocarril de la línia d'Alta Velocitat i la del traçat de RENFE, s'haurà de redactar un Pla de Millora Urbana de tots els terrenys

qualificats de Sistema Ferroviari (Clau B), incloent els espais del sòl que ocupa l'actual estació, així com les superfícies contigües afectades, de manera que es pugui projectar i construir un sistema que permeti la intermodalitat entre el transport, els equipaments i altres dotacions per a la ciutat.

#### **CLAU 1.4. ZONA D'EDIFICACIÓ OBERTA**

Recollida a l'article 203 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Comprèn aquelles illes destinades a ser ocupades per edificis residencials, amb una ordenació unitària al voltant d'un espai lliure d'edificació central, d'ús comunitari, connectat físicament i visualment amb l'espai lliure exterior.

El tipus d'ordenació és d'alineació a vial.

#### **CLAU 2.2. ZONA DE CIUTAT JARDÍ AMB PARCEL·LA PETITA.**

Recollida a l'article 207 de les Normes Urbanístiques del text refós del PGOU de Girona. Comprèn els sòls urbans en què l'edificació respon a creixement de baixa densitat realitzats en habitatges unifamiliars envoltats normalment de vegetació de caràcter privat. Inclou alguns creixements unifamiliars entre mitgeres construïts a partir de paràmetres aplicables al tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

El tipus d'ordenació és d'edificació aïllada.

### **9. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ.**

La present modificació delimita un nou polígon d'actuació (P.A.) en sòl urbà per establir una nova ordenació volumètrica del sòl residencial i públic inclòs dins l'àmbit. Es fixen els següents objectius i criteris:

- Assegurar la millor implantació urbana de les futures edificacions, fixant una nova ordenació volumètrica.
- Millorar la qualitat urbana de l'entorn.
- Millorar l'accessibilitat als habitatges del polígon i també de l'entorn:
  - eixamplant el carrer d'accés, per dotar-lo d'una secció més adequada a les necessitats dels usuaris;
  - donant accés rodat a la parcel·la que n'estava mancada;
  - alineant i homogeneïtzant el traçat de la vorera paral·lela a la via fèrria.
- Produir sòl d'aprofitament privat apte per a l'edificació d'habitatges adequats als nivells actuals.
- Situar l'edificació adaptada a les alineacions i al pendent.
- Ajustar els límits de l'edificació a les directrius d'infraestructures ferroviàries per millorar les condicions d'habitabilitat dels habitatges.

### **10. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ**

Amb aquests objectius es proposa l'ordenació del PA en tres blocs residencials alineats a carrer i també a la línia de façana que marquen els edificis de Mazo Mendo. Els edificis es projecten esglaonadament en direcció en direcció est-oest, amb una fondària màxima de 11,30 metres i una alçada màxima de planta baixa i tres plantes (B+3), que es compten des del punt mig de cadascuna de les façanes, a configurar segons projecte d'edificació. El sostre residencial màxim global es fixa per normativa (838,84 m<sup>2</sup>).

En el projecte de reparcel·lació es farà l'assignació definitiva de parcel·les, seguint les prescripcions de la LUC en el seu Títol IV, capítol III així com el Títol V, capítol II del RLUC, amb especial esment al seu article 133 pel que fa als drets de les persones propietàries i la valoració de les finques aportades a la reparcel·lació:

*133.1. "El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.*

133.2. En aquells supòsits en què, en el sòl urbà i d'acord amb la legislació aplicable, l'aprofitament de la parcel·la que resulta de l'edificació i l'ús existent és superior a l'aprofitament corresponent al dret de participació derivat de la superfície de la finca, s'apliquen les següents regles:

a) Si l'edificació s'ha d'enderrocar, l'aprofitament diferencial s'ha d'indemnitzar però no dona lloc a una major adjudicació d'aprofitament.

b) Si l'edificació i l'ús són conformes amb el planejament o no estan subjectes a enderrocament, procedeix bé l'adjudicació a la persona titular originària, que participa en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executi atribueixi a la finca on es troba l'edificació, bé l'exclusió de la finca de la reparcel·lació.”

El vial d'accés existent es redimensiona ara amb una amplada mínima de 5,00 metres, oferint una dimensió més adequada tant a la seva funció que l'actual (per accedir tant als habitatges de Mazo Mendo), com a la nova funció que es proposa, de donar accés a les parcel·les de l'àmbit. Aquesta ampliació de viari, així com les noves zones d'espais lliures creades, milloren la qualitat urbanística del polígon.

La proposta permet una alineació d'edificacions homogènia, un traçat continu del tram de carrer Pedret i un accés rodat per cadascun dels propietaris privats de l'àmbit.

La quantificació, comparació numèrica de la modificació i justificació del manteniment dels estàndards urbanístics es resumeix als quadres adjunts.

## 11. QUADRES DE SUPERFÍCIES I ESTÀNDARDS.

PLANEJAMENT VIGENT MPGOU 13 - PA_100 PEDRET					
Zones	finca		Sup (m <sup>2</sup> )	Edificabilitat (m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s)	Sostre (m <sup>2</sup> )
		5789310	1.4.a	234,36	
	5789309	1.4.a	96,73		193,46
	5789308	2.2.b	204,16	0,60	122,50
	5789312	2.2.b	215,17	0,60	129,10
	ADIF	2,2,b	10,80	0,60	6,48
			761,22	89,94%	838,84
Sistemes	A.2		85,13		
			85,13	10,06%	
<b>Àmbit</b>			<b>846,35</b>	<b>100,00%</b>	<b>838,84</b>
PROPOSTA MPGOU 13 - PA_100 PEDRET					
Zones			Sup (m <sup>2</sup> )		Sostre(m <sup>2</sup> )
		1.2.h	583,05	68,89%	838,84
			583,05	69,89%	838,84
Sistemes	fora P.A.	C.1	30,96	3,66%	
	dins P.A.	C.1	56,83	6,71%	
		A.2	166,35	19,65%	
		A/B	9,16	1,08%	
			263,30	31,11%	
<b>PA</b>			<b>815,39</b>		<b>838,84</b>
<b>Àmbit</b>			<b>846,35</b>	<b>100,00%</b>	

## 12. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'INCREMENT DE RESERVES PER A SISTEMES

La present modificació no contempla ni increment de sostre edificable o de la densitat de l'ús residencial, ni transformació dels usos preexistents; per tant, segons l'article 100 del text refós de la LUC, no requereix cap increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

## 13. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ.

L'Ajuntament de Girona, promotor d'aquesta modificació, garanteix el procés participatiu de la ciutadania mitjançant la tramitació, que donarà compliment a les determinacions establertes en relació a la informació pública. S'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats.

## 14. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

La modificació no està sotmesa a **avaluació ambiental estratègica**, d'acord a l'apartat 6 de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, **per la manca d'efectes significatius** que produeix sobre el medi ambient i **per tractar-se una modificació de planejament urbanístic no inclosa en la lletra a) del esmentat apartat 6 que es refereix només a sòl urbà.**

### 14.1. INFORME AMBIENTAL

#### 1. DESCRIPCIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES DE LA MODIFICACIÓ:

Els objectius de la modificació, recollits en el capítol 9, es limiten a una reordenació volumètrica de la edificació existent, mantenint el sostre de 838,84 m<sup>2</sup>, per tal de facilitar l'accés als edificis i l'ordenació del carrer.

Tenint en compte l'abast i objecte de la modificació, amb un àmbit territorial molt limitat de només 846,35 m<sup>2</sup>, dins d'un sòl urbà consolidat, i que té per finalitat una reordenació de la volumetria del sòl residencial, es considera que d'acord amb l'apartat 6 de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, **per la manca d'efectes significatius** que produeix sobre el medi ambient i **per tractar-se una modificació de planejament urbanístic no inclosa en la lletra a) de l'esmentat apartat 6 que fa referència només al sòl urbà.**

#### 2. REQUERIMENTS AMBIENTALS

##### 2.1. Característiques de la ubicació

En relació al **medi afectat**, la proposta de modificació no afecta cap espai protegit, cap curs fluvial, ni té efectes significatius sobre flora i fauna. No afecta cap espècie protegida. La zona no és limítrof a cap àrea protegida, ni els usos permesos poden afectar directament o indirecta cap àrea o espècie protegida. En conclusió, vista la proposta i, estudiades les característiques de la ciutat de Girona i el seu entorn, per la seva escassa mida i per la seva ubicació, es conclou que en la modificació **no hi ha efectes significatius sobre el medi.**

##### 2.2. Identificació i descripció de les demandes de recursos naturals i infraestructures

- **Ocupació del sòl**

Pel que fa a l'ocupació del sòl, no és modifica el sostre total d'edificació permès (838,84 m<sup>2</sup>). Hi ha només una proposta de reordenació de la volumetria, per separar els edificis existents de la infraestructura ferroviària, i millorar l'accés a tots els habitatges. En conjunt, a causa de la petita superfície afectada, i les característiques de l'entorn, el barri

de Pedret, amb gran nombre d'espais lliures, no presenta **efectes significatius sobre l'ocupació del sòl**. En qualsevol cas, lleugerament positius.

- **Mobilitat generada**

No es preveu cap afectació ni canvi sobre la mobilitat generada.

- **Contaminació acústica**

La nova proposta allunya la volumetria d'edificis de la infraestructura ferroviària propera, i per tant representarà una millora respecte a la situació actual, tot i que poc significativa. L'impacte acústic definitiu s'haurà de considerar quan l'autoritat ferroviària determini el traçat definitiu i es redacti el Pla de Millora Urbana de tots els terrenys qualificats de Sistema ferroviari, on es determini la zona de soroll i, si s'escau, el pla de mesures per a minimitzar l'impacte acústic, d'acord amb la normativa acústica vigent.

En qualsevol cas, més enllà de la present modificació de normes, que cal considerar una millora poc significativa, cal tenir present que les futures noves construccions, amb tota probabilitat, estaran dins de zona de soroll de la infraestructura ferroviària i hauran de complir amb els requisits de l'article 13 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica. Per tant, sempre i quan hi hagi una contaminació acústica procedent de la infraestructura ferroviària que superi els valors límit d'immissió, els promotors hauran d'adoptar, com a mínim, les mesures següents, d'acord en tot cas amb les normes bàsiques d'edificació:

- a) mesures de construcció o reordenació susceptibles de protegir l'edifici contra el soroll
- b) Disposició, si s'escau, de les dependències sensibles al soroll a la part de l'edifici oposada al soroll
- c) Insonorització dels elements de construcció d'acord amb el que estableix l'annex 9 de la Llei 16/2002

- **Medi hídic**

En relació a la previsió de **la demanda d'aigua, i a la gestió d'aigües residuals**, tenint en compte que la modificació no altera el sostre edificatori ja existent, ni els usos permesos, que el sector disposa de xarxes de subministrament i de clavegueram adequades i que poden cobrir la nova demanda, la petita quantitat de consum d'aigua i de generació d'aigües residuals, **no tindrà efectes significatius en el global de la ciutat**.

- **Residus**

En relació als **residus**, tenint en compte que la modificació no altera el sostre edificatori ja existent, ni els usos permesos, la previsió de nous residus no és significativa en relació al global de la ciutat, i el sector disposa de serveis adequats. No es preveu cap afectació.

- **Energia i contaminació atmosfèrica**

Tenint en compte que la modificació no altera el sostre edificatori ja existent, ni els usos permesos, no es preveu cap afectació significativa en relació al consum energètic i la contaminació atmosfèrica.

En conclusió, tenint en compte l'abast i objecte de la modificació, amb un àmbit territorial molt limitat de només 846,35 m<sup>2</sup>, dins d'un sòl urbà consolidat, i que té per finalitat canviar la volumetria del sostre existent per separar l'edificació de la infraestructura ferroviària, i facilitar els accessos als edificis, que cap caldrà sotmetre la modificació a avaluació d'impacte ambiental i, vistos els diferents impactes de la proposta sobre el medi i les demandes de recursos naturals i infraestructures, la conclusió és que la proposta **NO TÉ EFECTES SIGNIFICATIUS SOBRE EL MEDI AMBIENT** i que en qualsevol aquests serien **POSITIUS** sobre la proposta alternativa d'alternativa 0 (no modificació)

### 3. MARC NORMATIU:

- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental
- Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats; modificada per la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.
- Disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

### 4. CONCLUSIONS

#### a) Justificació ambiental de la modificació

Es considera que **la modificació puntual número 13 no ha d'esser objecte d'avaluació ambiental estratègica**, d'acord a l'apartat 6 de la disposició addicional 8a de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, **per la manca d'efectes significatius** que produeix sobre el medi ambient i **per tractar-se una modificació de planejament urbanístic no inclosa en la lletra a) del esmentat apartat 6** que es refereix només a sòl urbà.

#### b) Consideracions que afecten a noves construccions dins de l'àmbit.

Si bé la modificació puntual del PGOU no tindrà impactes significatius per que a l'afectació acústica dels edificis ja existents, cal tenir en consideració que cal que les futures noves construccions tinguin present l'afectació per sorolls de l'entorn, que pot ser diferent a l'actual en funció de l'estat d'execució del nou traçat ferroviari i de les mesures que pugui o no haver realitzat el titular de la infraestructura ferroviària.

En qualsevol cas, tota nova edificació en la zona del àmbit de modificació harà de comprovar obligatòriament si es superen els valors límit d'immissió, i si es confirma que es troba dins de zona de soroll de la infraestructura ferroviària haurà de complir obligatòriament amb els requisits de l'article 13 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i per tant, els promotors hauran d'adoptar, com a mínim, les mesures següents, d'acord en tot cas amb les normes bàsiques d'edificació:

- a) mesures de construcció o reordenació susceptibles de protegir l'edifici contra el soroll
- b) Disposició, si s'escau, de les dependències sensibles al soroll a la part de l'edifici oposada al soroll
- c) Insonorització dels elements de construcció d'acord amb el que estableix l'annex 9 de la Llei 16/2002

## 15. JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ A LA DIRECTIVA DE SERVEIS

La modificació, als efectes de la Directiva de serveis, té com a objectiu:

- Millorar l'accessibilitat, la implantació i les condicions d'asolellament i ventilació del habitatges previstos, sense modificar el sostre actual del sector;
- Millorar l'accés dels confrontants pel sud
- Ajustar els límits de l'edificació a les directrius d'infraestructures ferroviàries.

Per tant, no estableix condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques.

## 16. JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

La modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable que no s'hagués previst en planejament; per tant i d'acord amb l'art. 3.1 del D 344/2006, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no s'ha de incorporar l'estudi de mobilitat.

Tanmateix amb la millora dels accessos als habitatges, tant de l'àmbit com dels immediatament propers, incrementa la qualitat de la mobilitat de la xarxa de vianants de la ciutat.

## 17. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

### 1. CRITERIS I OBJECTIUS

---

Aquest apartat es redacta en compliment del l'article 59 del DL 1/2010, que en relació a la documentació del plans d'ordenació urbanística municipal, apartat 3.d.

Els objectius d'aquest document són:

- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial. Per tant, no s'escau la justificació específica.

- Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions.

Es considera la relació entre les aportacions impositives de les edificacions resultants i les despeses de manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris. La modificació del PGOU no genera càrregues d'inversions, atès que les despeses d'urbanització del viari seran efectuades pels propietaris del sòl privat.

En l'apartat següent i en compliment de l'article esmentat es fa una valoració dels nivells mínims d'IBI necessaris per a garantir la sostenibilitat de l'actuació.

### 2. IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES DE LA MPGOU

---

Les despeses a la modificació les podem agrupar en els següents apartats:

- Infraestructures i espais lliures i serveis inclosos en el polígon o necessaris pel seu correcte funcionament.
- Implantació de prestacions i serveis externs al sector (nous equipaments).
- Manteniment de dites infraestructures, serveis i espais lliures (incloent l'enllumenat públic, neteja i vigilància).
- Manteniment de les prestacions d'equipaments i serveis necessàries per la població que treballa en l'àmbit.

Els ingressos associats al sector són els següents:

- Cessió d'aprofitament urbanístic
- Impost sobre construccions i obres (ICIO).
- Impost sobre bens immobles (IBI)
- Impost d'activitats econòmiques (IAE)

Per tal d'avaluar l'impacte de l'actuació en les finances públiques hem partit dels següents supòsits:

- La reurbanització del vial ampliat i el condicionament dels nous espais lliures es contempla com una càrrega del polígon als propietaris de l'aprofitament privat.

- No existeix cessió d'aprofitament urbanístic.
- En aquest àmbit no s'inclou cap implantació d'equipaments per la qual cosa no genera despeses a l'administració actuant (ajuntament de Girona).
- La implantació d'equipaments i serveis fora de l'àmbit, atès que l'ús ja és existent i, que no es contempla nova població a raó de la modificació en aquest àmbit, es podrà realitzar adaptant la despesa en un primer moment als ingressos produïts per l'impost sobre construccions i obres i, posteriorment adaptant-la als ingressos de l'IAE.
- El sòl de viari i que es reurbanitza ja és existent i, malgrat incrementar la seva dimensió, l'increment del cost de manteniment serà poc rellevant.
- Finalment s'incrementa el manteniment espais lliures que haurà de ser suportat per l'IBI que generi la pròpia actuació.

Atesa la consolidació de l'ús residencial, l'informe avalua l'increment dels costos de manteniment a 2,80€ m<sup>2</sup> i any de viari i 0,80 € m<sup>2</sup> i any d'espais lliures. En el quadre següent es resumeixen els costos anuals de manteniment previstos:

Qualificació	Superfície	Cost manteniment	cost anual	Sostre	repercussió € manteniment / m <sup>2</sup> sostre
A.2	166,35	2,80 €	465,78 €		0,56
C.1	100,33	0,80 €	80,26		0,10
TOTAL			<b>546,04 €</b>	838,84	0,65

El cost de manteniment anual del sòl públic resultant és de 546,04 €. Es considera que el manteniment de les infraestructures i serveis es pot afrontar amb un nivell mínim d'IBI, on el 30% com a màxim es destini al manteniment de la infraestructura inclosa en el sector i la resta es destini a les prestacions de serveis pròpies de l'ajuntament.

Tot i que el càlcul de la sostenibilitat econòmica és en base a l'IBI gravat amb un valor cadastral a futur un cop transformat, es pot justificar en aquest cas que l'actuació ja es sostenible econòmicament per a les arques municipals en aquests moments. A aquests efectes, s'ha calculat el nivell d'IBI que actualment recapta l'ajuntament de les finques del sector:

Referència Cadastral	Valor Sòl	Valor Construcció	Valor Cadastral	% Tipus Gravamen	IBI 2015	% IBI
5789308	62.044,13 €	14.422,18 €	76.466,31 €	0,9746	745,24 €	
5789309	30.061,40 €	10.470,42 €	40.531,82 €	0,9746	395,02 €	
5789310	71.279,63 €	9.090,58 €	80.370,21 €	0,9746	783,29 €	
5789312	44.813,04 €	- €	44.813,04 €	0,9746	436,75 €	
TOTAL					<b>2.360,30 €</b>	<b>23,13 %</b>

S'observa que el 30% de la recaptació d'IBI actual (708,09 €) és clarament superior al cost anual estimat del manteniment de les infraestructures i serveis (546,04 €) resultants de la modificació. Es constata doncs que el cost és assumible dins els termes previstos i per tant, es garanteix la sostenibilitat econòmica de l'àmbit modificat.

### 3 CONCLUSIONS

D'acord amb el que s'exposa en la memòria, els usos proposats d'activitat econòmica s'adeqüen a les necessitats del municipi. D'altra banda, per la petita dimensió de la modificació, es mantenen els equilibris bàsics del pla pel que fa a sòl residencial i sòl per activitats econòmiques.

- L'execució del sector no comporta inversions a càrrec de l'ajuntament.
- Els costos de manteniment de les infraestructures i espais lliures poden ser suportats pel tram d'IBI que correspon atenent a les característiques del sector.



- L'actuació no té un impacte negatiu sobre les finances de l'ajuntament.
- Aquesta MPGOU no altera l'equilibri socioeconòmic del Pla pel que fa a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial.

## **18. MEMÒRIA SOCIAL.**

La present modificació no qualifica sòl residencial de nova implantació, amb la qual cosa no està subjecte a la reserva d'habitatge de protecció pública, segons determinacions de l'article 57.3 del DLEG 1/2010 text refós de la LUC. Per tant, tampoc s'escau la necessitat redacció de memòria social.

Els immobles afectats no contemplen l'existència d'ocupants legals que hi tinguin llur residència habitual i, per tant, en els termes establerts per la legislació aplicable, no hi haurà beneficiaris del dret de reallotjament o de retorn.



ANNEX I. Reportatge fotogràfic.











**RESOLUCION DE LA ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), POR LA QUE SE ACUERDA LA REDUCCIÓN DE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN PARA LA PARCELA SITA EN LA CALLE PEDRET, EN EL TERMINO MUNICIPAL DE *GIRONA*, ADYACENTE A LA LINEA FERROVIARIA DE INTERES GENERAL TARRAGONA A BARCELONA Y FRANCIA, P.K. 207/104 AL 207/125, FORMULADA POR EL *AYUNTAMIENTO DE GIRONA*.**

D. Gonzalo Ferre Moltó, en su calidad de Presidente de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y de su Consejo de Administración, actuando en nombre y representación de la mencionada entidad, en el ejercicio de las facultades que le han sido delegadas en materia de fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas concretas en virtud de la Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, a la vista del expediente de referencia, seguido a instancia del **AYUNTAMIENTO DE GIRONA**, en el que solicita que se conceda la reducción de la línea límite de edificación, para la parcela sita en la Calle Pedret, en el término municipal de Girona, dicta la presente **RESOLUCION**, con base en los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**– Que con fecha 25 de noviembre de 2009, tuvo entrada en el Registro de ADIF, escrito de solicitud de 12 de noviembre de 2009, presentado por D<sup>a</sup>. Anna Pagans Gruartmoner, en calidad de alcaldesa del AYUNTAMIENTO DE GIRONA, en virtud del cual se solicitaba de esta Entidad la reducción de la línea límite de edificación para terrenos sitos en la Calle Pedret. Dicha petición fue complementada mediante escritos de fechas 4 de febrero de 2010, 6 de septiembre de 2011, 21 de diciembre de 2012.

La petición formulada inicialmente afectaba a suelos titularidad de ADIF e invadía la zona de dominio público, por lo que, **mediante escrito de 28 de junio de 2013, el Ayuntamiento de Girona modificó su solicitud de reducción de línea límite de edificación**, quedando concretada la misma a los terrenos colindantes con la línea Férrea de Interés General Tarragona a Barcelona y Francia, frente a los puntos kilométricos 207/104 al 207/125 y no invadiendo la zona de dominio público. Dicha petición fue complementada mediante escrito de 13 de marzo de 2014.

En el expediente incoado por dicha solicitud, el interesado ha aportado la documentación justificativa de la petición, esencialmente constituida por:

- Documento de 04-02-2010 acreditativo de la clasificación del suelo como urbano consolidado y de la posibilidad de edificar hasta la nueva línea límite de edificación solicitada.
- Copia de notas simples registrales relativas a los terrenos para los que se solicita la reducción de la línea límite de edificación.
- Documentación gráfica: Plano en planta y plano de secciones transversales.

**SEGUNDO.-** Que dicha solicitud se fundamenta en que los terrenos de referencia son colindantes con la Línea Férrea de Interés General Tarragona a Barcelona y Francia, puntos kilométricos 207/104 al 207/125, lado izquierdo, siendo necesaria la reducción de la línea límite de edificación para reordenar la zona y posibilitar una mejor calidad urbanística.

La reducción solicitada, se ubica, en su punto más cercano a la vía férrea, de acuerdo al informe técnico remitido por la Dirección Adjunta de Mantenimiento y Explotación de Red Convencional de ADIF, según se describe en el Antecedente de Hecho SÉPTIMO, a una distancia, de 5 metros medidos desde la arista exterior de la plataforma, situada ésta a una distancia de 2,40 metros desde el carril exterior, siendo coincidente con la arista exterior de la explanación.

**TERCERO.-** Que la **Dirección de Seguridad en la Circulación** de ADIF, emitió informe favorable sobre la reducción solicitada con fecha 17 de septiembre de 2010.

**CUARTO.-** Que la Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Cataluña y Aragón de ADIF, con fecha 21 de octubre de 2010, emitió informe desfavorable en el que indicó que la reducción solicitada invadía suelos incluidos en el Inventario de Bienes Inmuebles de ADIF.

Con fecha 2 de noviembre de 2010 se dio traslado de dicho informe al Ayuntamiento a fin de que en el plazo de quince días pudiera alegar cuanto estimara pertinente. El Ayuntamiento de Girona presentó escrito con fecha 6 de septiembre de 2011 y documentación adjunta que incluye Notas Simples Registrales relativas a la titularidad de los terrenos afectados por la reducción de



línea límite de edificación solicitada, que fue trasladada a la Delegación de Patrimonio y Urbanismo Noreste de ADIF para la emisión de nuevo informe.

La Delegación de Patrimonio y Urbanismo Noreste de ADIF, mediante escrito de 6 de octubre de 2011, comunica que, a fin de concretar y aclarar la solicitud formulada acordó con el Ayuntamiento de Girona la presentación de documentación complementaria. Posteriormente, con fecha 6 de noviembre de 2012, y ante la falta de presentación de documentación por parte del Ayuntamiento, se ratificó en su anterior informe desfavorable.

**QUINTO.-** Con fecha 7 de diciembre de 2012, se da trámite de audiencia al peticionario, para que en el plazo máximo de quince días pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes.

El Ayuntamiento de Girona presentó, con fecha 21 de diciembre de 2012, escrito y documentación adjunta, que incluye notas simples registrales, que fue trasladada a la **Gerencia de Área Noreste de Patrimonio y Urbanismo de ADIF**, que, con fecha 12 de febrero de 2013 indicó, por un lado que, en la nueva documentación gráfica aportada se observa que la reducción solicitada se ubicaría en la parcela 2.2.b grafiada a una distancia de 4,94 metros desde la arista exterior de la plataforma ferroviaria y, por otro, en cuanto a la invasión de suelos titularidad de ADIF, informó favorablemente.

**SEXTO.-** Con fecha 26 de febrero de 2013, se comunica al Ayuntamiento de Girona que, en la nueva documentación gráfica aportada se observa que la distancia para la que se solicita la reducción de la línea límite de edificación se sitúa, en parte, dentro de la zona de dominio público, siendo **preciso que se obtenga, con carácter previo, la autorización de la reducción de la zona de dominio público por el Ministerio de Fomento.**

El Ayuntamiento de Girona, mediante escrito de fecha 28 de junio de 2013, comunica que elimina de su solicitud el tramo afectado por la invasión de la zona de dominio público, **reduciendo la solicitud al tramo comprendido frente a los puntos kilométricos 207/104 al 207/125 y situándose a una distancia de 5,10 metros medidos desde la plataforma ferroviaria.**

**SÉPTIMO.-** Que, con fecha 13 de octubre de 2010, la entonces Dirección de Operaciones e Ingeniería de Red Convencional, emitió un primer informe favorable,

considerando que la plataforma ferroviaria se ubicaba a 2 metros del carril exterior y que estaba conformada por el muro existente. Sin informar sobre la zona de dominio público.

No obstante, ante la modificación de su solicitud formulada mediante escrito de 28-06-2013 por el Ayuntamiento de Girona, se solicitó un nuevo informe. La **Dirección Adjunta de Mantenimiento y Explotación de Red Convencional**, con fecha 7 de enero de 2014, remitió informe técnico de 16 de diciembre de 2013, en el que se manifiesta lo siguiente:

*"La solicitud consiste en autorizar reducir la línea límite de edificación a 5,10 metros, contando desde la proyección vertical de la obra de fábrica (puente).*

*Considerando que la arista exterior de la plataforma está conformada por la última instalación (línea de alta tensión que alimenta el tramo) y que dista 2,40 metros de la cara externa del carril exterior, nos encontraríamos en realidad ante una petición de reducción de la línea límite de edificación de 3,90 m contados desde la arista exterior más próxima de la plataforma.*

...

*Para poder reducir la línea límite de edificación a la distancia solicitada, sería requisito necesario la previa reducción de la zona de dominio público a 3,90 m de la arista exterior de la explanación o bien, situar la reducción de la línea límite de edificación a una distancia de 6,30 m de la vertical de la obra de fábrica, con lo que no sería necesario reducir la zona de dominio público."*

Con fecha 11 de febrero de 2014, se da trámite de audiencia al interesado, adjuntando fotocopia del escrito de fecha 7 de enero de 2014 de la Dirección Adjunta de Mantenimiento y Explotación de Red Convencional, así como del informe técnico adjunto, a fin de que en el plazo de quince días pudiera presentar y alegar cuanto estimara pertinente.

El Ayuntamiento de Girona, presenta escrito de fecha 13 de marzo de 2014, en el que indica:

*"Se amplía la distancia de línea límite de edificación a 6,20 metros de la vertical de la obra de fábrica (puente), con lo cual la distancia a la línea de alta tensión que alimenta el tramo y que dista 2,40 m de la cara externa del carril exterior".*

Con fecha 26 de junio de 2014, se da traslado de dicha documentación a la Dirección Adjunta de Mantenimiento y Explotación de Red Convencional de ADIF, que, con fecha 21 de julio de 2014 emitió informe favorable adjuntando informe técnico en el que se indica:

*"La solicitud consiste en autorizar reducir la línea límite de edificación a 6,20 metros, contando desde la proyección vertical de la obra de fábrica (puente).*

*Considerando que la arista exterior de la plataforma está conformada por la última instalación (línea de alta tensión que alimenta el tramo) y que dista 2,40 m de la cara externa del carril exterior, nos encontraríamos en realidad ante una petición de reducción de la línea límite de edificación de 5,00 m contados desde la arista exterior más próxima de la plataforma.*

“...  
*La distancia existente entre la línea límite de edificación interesada por el solicitante y la arista exterior de la explanación ferroviaria es de cinco metros contados a partir del elemento conformador de dicha arista, que es la línea de alta tensión que alimenta el tramo, la cual, a su vez, dista dos metros y cuarenta centímetros de la cara externa del carril exterior.*”

**OCTAVO.**– Que la **Dirección de Planificación de Corredores de ADIF**, con fecha 8 de septiembre de 2010, emitió informe en el que indica que *“es probable que una reducción de la línea límite de edificación a la distancia que se propone, suponga efectos indeseados de transmisión de ruido y vibraciones a las nuevas edificaciones, lo que puede ser incompatible con el uso al que éstas estén destinadas”*. Asimismo, indicó que en la zona objeto de esta solicitud se encontraba en ejecución el Proyecto de construcción de plataforma y vía de la línea de Alta Velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona-Frontera Francesa. Tramo: Túneles urbanos y estación de Girona, por lo que estima conveniente la consulta a la **Dirección de Estudios y Proyectos** de ADIF, que con fecha 27 de septiembre de 2010, informó favorablemente.

**NOVENO.**– Que la Subdirección General de Planificación y Proyectos de la Dirección General de Ferrocarriles, con fecha 8 de noviembre de 2013, remitió informe técnico en el que se indica:

*“Conclusiones:*

*Primera.- Desde el punto de vista de planificación ferroviaria, por Resolución de la entonces Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación de 14 de noviembre de 2006 fue aprobado el Estudio Informativo complementario de la “Línea de Alta Velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona-Frontera Francesa, tramo Vilobí d’Onyar-Sant Julià de Ramis”, cuya Declaración de Impacto Ambiental fue formulada por Resolución de fecha 2 de noviembre de 2006 de la Secretaría General para la Prevención de la Contaminación y el Cambio Climático. El trazado aprobado discurre en túnel en el ámbito en el que el Ayuntamiento de Girona solicita la reducción de la línea límite de edificación.*

*Segunda.- Mientras no se definan las previsiones de ADIF para la ejecución de dicho soterramiento así como las previsiones de aprovechamiento del tramo de plataforma actual afectado, esta Subdirección General de Planificación y Proyectos, desde sus competencias en materia de planificación ferroviaria, considera que no procede otorgar la reducción de línea límite de edificación solicitada”*

A la vista de lo manifestado en el informe técnico de la Subdirección General de Planificación y Proyectos de la Dirección General de Ferrocarriles, con fecha 10 de diciembre de 2013, se solicita informe a la **Gerencia de Área de Estudios y Proyectos Funcionales** de ADIF, que, con fecha 3 de febrero de 2014, indica que no es competencia de dicha Gerencia de Área, informar sobre las previsiones de ADIF para la ejecución de obras o de aprovechamiento de la plataforma actual afectada.

Asimismo, mediante escrito de 24 de junio de 2014, se da traslado del indicado informe técnico de la Subdirección General de Planificación y Proyectos de la Dirección General de Ferrocarriles a la **Dirección de Construcción de Conexiones de Redes de ADIF**.

La Dirección de Construcción de Conexiones de Redes, con fecha 30 de julio de 2014, traslada dicha documentación a la Dirección de Planificación de ADIF Alta Velocidad por entender que es asunto de su competencia.

La **Dirección de Planificación de ADIF Alta Velocidad**, con fecha 3 de septiembre de 2014, informa de lo siguiente:

*"La solicitud de reducción de la línea límite de edificación objeto de consulta se localiza entre los ppkk 207/104 y 207/125 de la línea Barcelona-Port Bou. Esta línea de ancho convencional, está en servicio en el tramo afectado, aunque está previsto que quede en desuso cuando se ponga en servicio el soterramiento de la estación de Girona, cuyo trazado está definido en el Estudio Informativo complementario de la "Línea de Alta Velocidad Madrid-Zaragoza-Barcelona-Frontera Francesa, tramo Vilobí d'Onuar-Sant Julià de Ramis".*

*Desde el punto de vista de planificación de nuevas líneas, no hay prevista ninguna actuación en la zona donde se solicita la reducción a excepción del soterramiento indicado. Se desconocen las previsiones para el aprovechamiento de la plataforma actual, por lo que no existen elementos que impidan autorizar la reducción solicitada y finalizar el trámite de aprobación de la modificación puntual del PGOU de Girona núm. 13 calle Pedret.*

*Cabe señalar que la reducción de la línea límite en zonas urbanas por debajo de los 20 metros que establece el Reglamento del Sector Ferroviario, podría condicionar la explotación ferroviaria en el caso de que a esa distancia existieran vibraciones o ruidos que incumplieran los objetivos de calidad establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*

*En este caso, los terrenos contiguos a la plataforma ferroviaria, clasificados como suelo urbano en el PGOU vigente se han calificado como Zona de Ciudad Jardín con parcela pequeña y Zona de Edificación Abierta, lo que puede suponer efectos indeseados de transmisión de ruido y vibraciones a las nuevas edificaciones".*

A los hechos que han sido expuestos les resultan de aplicación los siguientes

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Que, a tenor de lo preceptuado en el artículo 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y en el artículo 34 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento de

desarrollo, en su redacción dada por la Disposición Final Primera del Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, **a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece una línea límite de edificación que, con carácter general, se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma**, desde la cual y hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, salvo las excepciones establecidas en dicha ley, así como el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión.

**SEGUNDO.**- Que, en virtud del artículo 34.4 del indicado Reglamento del Sector Ferroviario, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurren por **zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma.**

**TERCERO.**- Que, el artículo 34.2 del indicado Reglamento del Sector Ferroviario establece que se considera **arista exterior de la plataforma** el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes y **línea de edificación** aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical, no siendo de aplicación la línea límite de edificación en los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas.

**CUARTO.**- Que el **Ministerio de Fomento está facultado**, a tenor de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 16 de la Ley del Sector Ferroviario, y de lo preceptuado en el apartado 4 del artículo 34 del Reglamento de desarrollo, **para establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior**, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello **redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.**

**QUINTO.**- Que, en el mismo sentido, en la Orden FOM 2230/2005, de 6 de julio (BOE 12/07/2005), se resuelve:

"Primero.- En los tramos de líneas de la Red Ferroviaria de Interés General que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico

correspondiente, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte metros de la arista exterior de la plataforma.

Segundo.- Sin perjuicio de lo anterior, será posible reducir la distancia señalada en el apartado precedente en casos singulares siempre y cuando la reducción que se pretenda redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, que deberá en todo caso ser informado favorablemente por el administrador de la infraestructura ferroviaria correspondiente."

**SEXTO.-** Que, en virtud, de la Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, sobre delegación de competencias en el Ministerio de Fomento, en su Disposición Decimoquinta (Infraestructuras y servicios ferroviarios), en cuanto al ejercicio de las competencias atribuidas al titular del Departamento en materia de limitaciones a la propiedad, en su apartado 3C) se delega en el Presidente del Consejo de Administración de **ADIF la fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas concretas, caso a caso**, en los supuestos a que se refiere el apartado segundo de la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la Red Ferroviaria de Interés General que discurren por zonas urbanas.

Por cuando antecede, a la vista del Dictamen de la Asesoría Jurídica y demás informes emitidos, y al amparo de lo dispuesto en la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, y de lo estipulado en la Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio, y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, esta Presidencia del Consejo de Administración de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)

## RESUELVE

Acordar la reducción de la línea límite de edificación, en su punto más cercano a la vía férrea, a una distancia de **CINCO METROS (5,00 metros)** desde la arista exterior de la plataforma (ubicándose ésta a una distancia de dos metros con cuarenta centímetros del carril exterior), para la parcela sita en la Calle Pedret, en el término municipal de Girona, colindante con la Línea Férrea de Interés General Tarragona a Barcelona y Francia, puntos kilométricos 207/104 al 207/125, solicitada por el

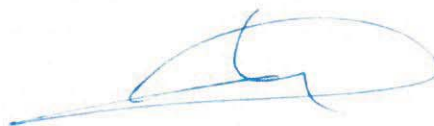
AYUNTAMIENTO DE GIRONA, de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente y con arreglo a las siguientes condiciones:

- a) El presente Acuerdo de reducción de la línea límite de edificación no exime al peticionario de la obligación de solicitar las demás licencias y autorizaciones necesarias. Igualmente, el otorgamiento del mismo se realiza sin perjuicio de terceros y dejando a salvo los derechos preexistentes sobre los terrenos o bienes, no suponiendo, en ningún caso, la cesión de dominio público ferroviario o de otros terrenos de titularidad de ADIF o administrados por éste, ni la asunción por ADIF de responsabilidad alguna respecto del solicitante de la reducción o de terceros.
- b) El Acuerdo de reducción de la línea límite de edificación conlleva la obligación del solicitante de cumplir con cuantos requisitos resulten exigibles en virtud de la legislación medioambiental vigente.
- c) **ADIF no asume**, como consecuencia del presente Acuerdo de reducción de la línea límite de edificación, **ningún tipo de responsabilidad en relación con los daños y perjuicios, de toda índole, que pudieran originarse, en el futuro, en las obras a realizar, a causa de las circulaciones ferroviarias, o por cualquier otro motivo cuyo origen radique en la normal explotación del ferrocarril, ya sean los producidos a causa de vibraciones (tales como aparición de grietas y otros desperfectos), ya sean los derivados de la contaminación acústica (molestias por ruidos, etc.), responsabilidades que son asumidas íntegramente por el solicitante. Obligándose éste a trasladar dichas responsabilidades a los sucesivos adquirentes de los inmuebles situados en la zona objeto de la solicitud con íntegra indemnidad para ADIF.**
- d) Con independencia de la reducción acordada de la línea límite de edificación, de tener que ejecutarse obras dentro de la zona de protección del ferrocarril, **el peticionario deberá solicitar, con carácter previo a la realización de las mismas, la preceptiva autorización de ADIF**, debiendo ajustar su petición de autorización a lo establecido en el artículo 70.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y cumplir los requisitos establecidos en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, pudiendo ADIF imponer las condiciones que estime necesarias para evitar cualquier posible riesgo en relación con la plataforma ferroviaria.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso potestativo de reposición ante la Sra. Ministra de Fomento, en el plazo de

un mes a contar desde el día siguiente a la notificación de la misma, o, alternativamente, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses, todo ello de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, en los artículos 13, 107, 116 y 177 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en los artículos 11 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

**EL PRESIDENTE DEL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS  
FERROVIARIAS,**



**Fdo.: Gonzalo Ferre Moltó**

(Por delegación ex Art. 13 Ley 30/1992, de 26 de noviembre- Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio)

En Madrid, a 17 de febrero de 2015



## 2. NORMATIVA

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

#### **Article 1. Naturalesa i objecte.**

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Text Refós del Pla General d'Ordenació de Girona per la delimitació i regulació de l'ordenació del polígon d'actuació número 100 – Carrer Pedret.

El seu abast és l'ajust de l'ordenació volumètrica de l'àmbit delimitat amb l'objectiu de millorar l'accessibilitat, la implantació i les condicions d'assolellament i ventilació del habitatges previstos; també millorar l'accés dels confrontants pel sud i ajustar els límits de l'edificació a les directrius d'infraestructures ferroviàries.

#### **Article 2. Situació i àmbit**

Està situat a l'est del carrer Pedret i de la via del ferrocarril. El seu àmbit és el delimitat als plànols d'ordenació i es correspon amb les parcel·les cadastrals 5789308, 5789309, 5789310 i 5789312. Limiten amb el carrer Pedret al sud i oest, amb la línia ferroviària convencional al nord i l'oest i a l'est amb un sistema de places parcs i jardins urbans, amb una superfície total de 846,35 m<sup>2</sup>.

#### **Article 3. Obligatorietat**

Segons l'article 4 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, les disposicions contingudes en l'esmentat PGOU i les seves modificacions obliguen al seu compliment per igual tant a l'administració com als particulars. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions del text refós del PGOU.

#### **Article 4. Vigència**

Segons l'article 5 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, aquest document entrarà en vigor a partir de la publicació de l'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i la seva vigència serà indefinida, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 del DLEG 1/2010 text refós de la Llei d'Urbanisme.

#### **Article 5. Interpretació**

Segons l'article 3 de les NNUU del text refós del PGOU de Girona, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i subjecte als seus objectius i finalitats. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics, les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat, així com la documentació escrita sobre la gràfica, llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

#### **Article 6. Determinacions**

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

- Memòria descriptiva i justificativa
- Normativa i annexes normatius
- Agenda i avaluació econòmica i financera
- Plànols

## CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### Art. 7. Classificació del sòl.

La classificació de l'àmbit de la modificació del text refós del PGOU número 13 – carrer Pedret al pla general d'ordenació de Girona es correspon a la de sòl urbà d'acord amb el planejament vigent.

### Article 8. Qualificació del sòl. Sistemes.

La present modificació té assignades qualificacions de sistema de places, parcs i jardins urbans (clau C.1) i sistema viari (clau A2). També se sotmet a les determinacions del sistema ferroviari (clau B) atesa la seva localització dins la zona de protecció del sistema ferroviari. S'ordenen segons disposicions dels articles 127 a 149 de les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona.

D'altra banda, la totalitat de l'àmbit de la modificació puntual està inclosa en les “Zones de servituds Aeronàutiques” corresponents a l'aeroport de Girona. En el plànol d'ordenació O3\_Servituds Aeronàutiques, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de la Servituds Aeronàutiques de l'aeroport de Girona, que constitueixen una ampliació del plànol normatiu 5.1 “Servituds Aeronàuticas según R.D. 378/1988” inclòs al R.D. 378/1988; s'ordenen també segons normativa recollida en l'article 124 de les NNUU.

### Article 9. Qualificació del sòl. Zones.

Les zones d'aprofitament s'ordenaran:

- Segons les disposicions de l'article 201 de les normes urbanístiques del text refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona per les zones d'edificació oberta (clau 1.2) detallades a l'article 10 de la present normativa, que incorpora una clau de nova creació 1.2.h per l'àmbit del P.A\_100 Carrer Pedret.
- Segons ordenació específica de les determinacions pel PA\_100 Carrer Pedret detallades a l'article 11 de la present normativa.
- Segons els paràmetres bàsics grafats en el plànol o\_1 Proposta de modificació d'aquest document.

### Article 10. Modificació de l'article 201 del text refós de les NNUU del PGOU.

A raó del present document de planejament es modifica l'article 201 de les NNUU del text refós del pla general d'ordenació urbana que adopta el redactat següent:

#### CLAU 1.2. ZONA D'EIXAMPLE

##### 1. DEFINICIÓ:

Recull els eixamples urbans i suburbans històrics, on prengué lloc l'extensió urbana de finals de segle XIX i primera meitat del XX fins la generalització del vehicle privat i sobre els que s'han produït el pes de creixement i de la localització de les activitats centrals i de servei. Comprèn l'edificació entre mitgeres amb façanes sobre l'alineació de vial. Inclou conjunts amb tipologia de casa de cos

El tipus d'ordenació és d'alineació a vial.

##### 2. SUBZONES:

Subzones: S'identifiquen les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona Quan l'edificació, en la seva part d'ús residencial, es destini a habitatges de protecció oficial s'afegirà al subíndex de cada subzona l'epígraf “hp”.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

- |                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| - Urbanització Escatllar              | Clau 1.2.a |
| - Entorn de la Plaça Marquès de Camps | Clau 1.2.b |
| - Porxos de la Gran Via               | Clau 1.2.c |
| - Devesa                              | Clau 1.2.d |

- Font de l'Abella
- Sector C/Barcelona
- C/ Joan Maragall
- Carrer Pedret

- Clau 1.2.e
- Clau 1.2.f
- Clau 1.2.g
- Clau 1.2.h

### 3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Parcel·la i parcel·lació	art. 54	A la subzona 1.2.g la definida als plànols d'ordenació.
Parcel·la mínima	art. 55	Tenen la condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial del present Pla General.
Regularització de la parcel·la	art. 56	
Front mínim de parcel·la	art. 57	6 m. A la subzona 1.2.a el front màxim serà de 10 m
Fondària mínima de la parcel·la	art. 58	
Condicció de solar	art. 59	

### 4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Alineacions	art. 63	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Edificabilitat	art. 64	Subzones 1.2.g i 1.2.h: segons edificabilitat màxima fixada per la parcel·la.
Edif. màx. de la parcel·la	art. 65	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa. A la subzona 1.2.g : 4.800 m <sup>2</sup> st. A la subzona 1.2.h: 838,84 m <sup>2</sup>
Ocupació màxima	art. 66	Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa A la subzona 1.2.g s'admet el 100 % de la parcel·la en subsòl, però haurà de deixar lliure d'edificació en planta baixa i primera la franja assenyalada en el plànol d'ordenació des del C/Joan Maragall fins la zona d'equipament docent, que serà d'ús públic mitjançant la constitució d'una servitud.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 67	Serà preferentment enjardinat.
Adaptació topog i mov. de terres	art. 68	
Posició de l'edificació	art. 69	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o via
Planta baixa	art. 70	
Planta soterrani	art. 71	
Planta pis	art. 72	
Planta sotacoberta	art. 73	
Coberta	art. 74	
Elements admesos sobre l'última planta	art. 75	
Regles sobre mitgeres	art. 76	
Cossos sortints	art. 77	A la subzona 1.2.a, 1.2.c, i 1.2.d, no es permeten els cossos sortints tancats ni semitancats i el vol màxim dels cossos oberts serà de 60 cm. A la subzona 1.2.e, només es permeten els cossos sortints oberts amb un vol màxim d'1,20 metres, que poden ocupar la totalitat de les façanes a excepció dels testers dels blocs que seran plans. A la subzona 1.2.b: - Els cossos sortints tancats i semitancats no podran ocupar més del 10% del pla de façana. - El vol màxim dels cossos sortints oberts serà de 80 cm. - A les noves façanes resultants de remuntades al damunt

		d'edificis preexistents no s'admet cap tipus de cos sortint. A la subzona 1.2.g només s'admetran si així es regula mitjançant un Pla de Millora Urbana. A la subzona 1.2.h no s'admeten cossos sortints a les façanes nord i est.
Elements sortints	art. 78	
Ventilació i il·luminació	art. 79	
Composició de façana	art. 80	A la subzona 1.2.a: - Predomini del massís sobre el buit. - Les agrupacions de parcel·les garantiran la imatge de fraccionament de la façana. - S'utilitzaran colors terrosos i els materials s'integraran al paisatge urbà definit per a les cases de cos - No es permesa l'obra vista. A la subzona 1.2.b i a la 1.2.c: - Predomini del massís sobre el buit. - Les obertures a les façanes a carrers seran preferentment de format vertical. - En el supòsit de remuntar l'edifici existent l'ampliació s'haurà d'adaptar als eixos i a les pautes generals de composició d'aquest. Caldrà respectar la cornisa i els elements de coronament de l'edifici que s'amplia. - La retolació i publicitat comercial a les façanes només s'admet a les plantes baixes o entresols. No es permet la col·locació de rètols de cap mena als balcons o en les obertures de les plantes pis. A la subzona 1.2.c en el supòsit de substitució d'alguna de les edificacions, caldrà prèviament la tramitació d'un Pla Especial que concreti les característiques de composició, de la resta de façanes no protegides, en ambdós fronts i garanteixi una clara uniformitat
Tanques	art. 81	A la subzona 1.2.a les tanques hauran de ser vegetals o de filat metàl·lic
Alineació de l'edificació	art. 82	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà.
Alçada reguladora referida a carrer	art. 83	Es determina en funció del nombre màxim de plantes fixades en els plànols d'ordenació del sòl urbà. A la subzona 1.2.b, en els edificis catalogats i en els seus colindants, es permet assolir el nombre de plantes remuntant l'edifici, és a dir afegint una planta pis damunt de l'actual. L'alçada màxima d'aquesta planta afegida no superarà els 3 m.
Punt d'aplicació de l'AR	art. 84	
Nombre màxim de plantes referit a carrer	art. 85	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà. A la subzona 1.2.g: segons plànol d'ordenació del sòl urbà, amb un màxim de PB+6PP.
Planta baixa referida a carrer	art. 86	
Profunditat edificable	art. 87	Segons plànol d'ordenació del sòl urbà
Pati d'illa i espais lliures d'edificació	art. 88	A la subzona 1.2.a l'alçada màxima de la planta baixa no ultrapassarà mai l'alçada de tres coma seixanta metres (3,60 m).
Condicions formals i ambientals		A la subzona 1.2.h. el projecte de construcció adoptarà mesures de protecció per soroll que continguin com a mínim: a. Mesures de construcció o reordenació susceptibles de protegir l'edifici contra el soroll b. Disposició, si s'escau, de les dependències sensibles al soroll a la part de l'edifici oposada a la fons de soroll c. Insonorització dels elements de construcció d'acord amb el que estableix l'annex 9 de la Llei 16/2002 (o normativa aplicable)

## 5. CONDICIONS D'ÚS:

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Hab. unifamiliar:	Compatible (7)
Hab. Plurifamiliar:	Dominant (Densitat hab.)(7)
Comerç petit (PEC):	Compatible
Comerç mitjà (MEC)	Compatible (6)
Comerç gran (GEC):	Compatible (6)
Comerç gran territorial (GECT)	Compatible (6)
Oficines i serveis:	Compatible
Hoteler:	Compatible
Industrial:	Compatible (1)
Estació de servei	Incompatible

ÚS ESPECÍFIC	PERMISSIBILITAT
Sanitari:	Compatible (2)
Assistencial:	Compatible
Cultural / Religios:	Compatible
Recreatiu:	Compatible (3)
Restauració:	Compatible (4)
Esportiu:	Compatible (5)
Administratiu:	Compatible
Serveis tècnics:	Compatible
Aparcament:	Compatible

### (Densitat habitatges):

La densitat d'habitatges per parcel·la ha de complir el mòdul d'1 habitatge cada 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda destinada a ús residencial, amb les següents excepcions:

En solars de reduïda dimensió existents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual, per a la construcció d'edificis d'obra nova o gran rehabilitació d'edificis, s'admet:

- 1 habitatge per planta encara que no disposi d'un mínim de 80 m<sup>2</sup> de superfície construïda,
- 2 habitatges per planta quan disposin conjuntament d'un mínim de 120 m<sup>2</sup> de superfície construïda; condicionat en ambdós casos a que la totalitat de la planta es destini a habitatge.

En les parcel·les que aquest planejament reserva per a habitatges de protecció pública, el règim de protecció que s'haurà d'aplicar respectant, per al conjunt del sector, les proporcions establertes en l'article 57.3 del DL 1/2010: com a mínim el 20% del sostre residencial haurà de ser de protecció en règim general o especial, i la resta podrà ser en règim concertat."

### OBSERVACIONS:

- (1) S'admet l'ús industrial només en la categoria primera, situacions 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 3 i 4 categoria segona en situacions 2-a, 2-b, 2-c, 3 i 4-b, i la indústria de tercera categoria en les situacions 2-c, 3 i 4-b. No s'admet a la subzona 1.2.g.
- (2) S'admeten amb les següents condicions:
  - Les incloses en el grup 1.1 (clíniques, hospitals sanitaris i similars) en edificis d'ús exclusiu.
  - Les del grup 1.2. (dispensaris, ambulatoris, consultoris i similars) en els locals de superfície útil <150m<sup>2</sup>, i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici.
  - Les incloses en el grup 2.1. (clíniques d'animals) en edificis d'ús exclusiu.
  - Les incloses en el grup 2.2 (consultoris d'animals) en els locals de superfície útil <150m<sup>2</sup> i els de superfície superior amb accés independent des de l'edifici).
- (3) Segons el sector i l'àmbit d'afectació a la zona i al medi. No s'admeten els establiments de classe H. Condicionat al compliment de la regulació particular de l'ús recreatiu establerta al Títol III, capítol quart.
- (4) S'admeten únicament les classes B,C i D
- (5) S'admet únicament en planta baixa o en edifici exclusiu
- (6) Fora la TUC i de la situació d'excepcionalitat prevista a l'art. 9 del DL 1/2009, limitat als establiments comercials singulars (ECS).
- (7) A la subzona 1.2. f no s'admet a la planta baixa o planta baixa i primera on aquestes plantes tenen una ocupació màxima major a la de les plantes superiors.  
A la subzona 1.2.g no s'admet en planta baixa i primera i s'admet en un sostre màxim de 3.292 m<sup>2</sup> a partir de la PB+2.

## 6. CONDICIONS D'APARCAMENT

PARÀMETRES	COND. GENERALS	CONDICIONS ESPECÍFIQUES
Regulació particular de l'aparcament	art. 112-116	A la subzona 1.2.a si es destina tota la planta baixa a habitatge s'exceptua de l'obligació de posar aparcament

## Article 11. Ordenació específica. PA 100-carrer Pedret

La zonificació i ordenació està reflectida al plànol «o\_1 Proposta» d'aquest document. La regulació s'estableix a les NNUU del text refós del pla general d'ordenació per les zones 1.2.h i, específicament, a la fitxa normativa del P.A. adjunta.

Pel que fa als valors numèrics es tindran en compte a efectes justificatius les dades remarcades de color gris a les fitxes; la resta resulten de quocients dels que poden resultar petites diferències a raó de la reducció de decimals.

### PA\_100

### PEDRET

#### ÀMBIT:

- Està delimitat pel carrer Pedret al sud, la línia ferroviària de RENFE al nord i l'oest i a l'est amb un sistema de places parcs i jardins urbans
- La superfície del polígon és de 815,39 m<sup>2</sup>.

#### OBJECTIUS GENERALS:

- Ordenar volumètricament les edificacions del sector i fixar les condicions de la nova edificació.
- Millorar l'accés als habitatges de la zona.
- Urbanització, a càrrec dels promotors, del sòl destinat a vialitat i espais lliures.

#### CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

CARACTERÍSTIQUES GENERALS	Superfícies	
	m <sup>2</sup>	%
SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR:	815,39	100,00
Sostre màxim (m <sup>2</sup> sostre):	838,84	
Edificabilitat màxima bruta (m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl):	1,03	
Ús global:	RESIDENCIAL	
RESERVES MÍNIMES DE SÒL PÚBLIC:	232,34	28,49%
Sistema d'Espais lliures:	56,83	
SÒL MÀXIM D'APROFITAMENT PRIVAT:	583,05	71,51%
Residencial:	583,05	
ALTRES DETERMINACIONS		
- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons les disposicions de les zones 1.2.h.		
- Les condicions d'ordenació estan reflectides en el plànol número 5 de la modificació.		

#### CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

- Les edificacions que no impedeixin el desenvolupament de l'ordenació prevista es podran mantenir en condició de volum disconforme sempre i quan no se superi l'edificabilitat màxima de la parcel·la i s'ordenaran segons disposa l'article 44 de les Normes Urbanístiques del PGOU sobre el règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum disconforme.
- La reparcel·lació seguirà les prescripcions de la LUC en el seu Títol IV, capítol III així com el Títol V, capítol II del RLUC, amb especial compliment del seu article 133 pel que fa als drets de les persones propietàries i la valoració de les finques aportades a la reparcel·lació.
- El sistema d'actuació serà el de compensació bàsica.

### 3. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Malgrat no ajustar-se als criteris d'aplicació de l'article 99 del DLEG 1/2010 del text refós de la LUC pel fet que la modificació no comporta ni increment de sostre ni de la densitat, ni de l'ús residencial, ni de la intensitat d'usos, ni transformació dels usos establerts anteriorment, el present document inclou, per aclarir la viabilitat de la modificació, les especificacions següents:

- La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. (Annex II).
- La previsió en el document de l'agenda de l'execució immediata i l'establiment del termini concret per aquesta execució.
- Una avaluació econòmica de la rendibilitat de la operació, justificant, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

*Nota. Aquesta avaluació té caràcter d'estudi previ i no vinculant. El càlcul precís dels costos, indemnitzacions i valors de finques es realitzaran en el corresponent projecte d'urbanització i de reparcel·lació.*

#### 3.1 AGENDA

La modificació s'executarà en un termini de 4 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla General.

#### 3.2 OBJECTIUS I CRITERIS

Els objectius d'aquest document són:

- Avaluació econòmica de la rendibilitat de la modificació, justificant en termes comparatius el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Així, l'increment de valor de l'aprofitament a raó de l'ordenació proposada, ha de permetre assumir els costos d'urbanització i enderroc.

---

##### 3.2.1 PREVISIÓ DE COSTOS: URBANITZACIÓ I ENDERROCS

En el quadre adjunt s'estimen els costos d'urbanització a partir del cost unitari obtingut d'obres d'urbanització recents similars i valors residuals de construcció mitjos adequats a la tipologia:

<b>Costos d'execució unitaris</b>			
Reurbanització carrer		150,00	€/m <sup>2</sup>
Adequació espais lliures		30,00	€/m <sup>2</sup>
Enderroc habitatges i coberts		37,50	€/m <sup>2</sup>
<b>Actuació</b>	<b>Superfície (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Parcial (€)</b>	<b>Totals (€)</b>
Reurbanització carrer	166,35	24.952,50	
Adequació espais lliures	30,96	928,80	
Enderrocs	587,24	22.021,50	
Subtotal urbanització		47.902,80	<b>47.902,80</b>
Projectes i gestió			7.185,42
<b>Total execució</b>			<b>55.088,22</b>

El que representa una repercussió de 55.088,22 €/838,84 m<sup>2</sup> st = 65,67 €/m<sup>2</sup> st de l'àmbit.

### 3.3. RENDIBILITAT ECONÒMICA. COMPARATIVA VALOR ACTUAL–VALOR PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

#### Valor Actual

Es parteix d'una realitat de 4 parcel·les residencials, dues de les quals no tenen la condició de solar a raó de no afrontar via pública i, en conseqüència, són inedificables; les dues restants presenten un degradat estat de manteniment i el cost de la seva rehabilitació podria ser superior al 50% d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent; d'altra banda, aquestes dues edificacions estan afectades per la Línea Límit d'edificació d'ADIF (LLE) i per tant estan en situació de volum disconforme i les seves obres i usos se subjecten a l'article 44 de les NNUU del PGOU.

Malgrat que el sostre marcat pel planejament és de 838,84m<sup>2</sup>, la manca de condició de solar d'unes parcel·les i l'estat de conservació i condició de volum disconforme de les parcel·les arreglerades a carrer, impossibiliten la posada en valor del sostre previst.

#### Valor Proposta

La proposta preveu ajustar les edificacions a la línia límit d'edificació, que ADIF ha reduït a 5 metres i permet l'obtenció de la condició de solar a totes les parcel·les resultants. Conseqüentment, el sostre real del polígon esgota els 838,84m<sup>2</sup>.

Es constata que la modificació és rendible en la nova ordenació, malgrat que els costos d'urbanització i enderroc de la proposta. Sense la modificació, les parcel·les en fora d'ordenació, que actualment no tenen cèdula d'habitabilitat, continuarien sense poder-la obtenir, i la parcel·la sense edificar continuaria sense poder materialitzar el seu sostre. S'evidencia que la proposta amplia el valor de les parcel·les i en millora la funcionalitat.

### 3.4 VIABILITAT ECONÒMICA.

La viabilitat econòmica es considera en relació a l'aprofitament privat, un cop aplicades les despeses d'urbanització. El càlcul es fa en base a la repercussió de les càrregues en relació a l'aprofitament privat de la totalitat de sostre.

PA_100 PEDRET	Sostre	Costos poligon (Urbanització)	Repercussió sobre totalitat APROF. PRIVAT (€/m <sup>2</sup> )
	838,84	93.016,60	65,67

Es constata la proporcionalitat de les repercussions amb el nivell de consolidació i càrregues urbanístiques ja suportades per les parcel·les que constitueixen el PA-100 Pedret. En tot cas, les repercussions dels costos d'execució del planejament proposat estimades són assumibles, atès el valor i posició de les finques resultants.



## ANNEX III. PROPIETARIS I TITULARS

ÀMBIT PA-100 PEDRET – TITULARS DE FINQUES DELS DARRERS 5 ANYS





## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Página 1 de 3  
Fecha 1/12/2010

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 2

Solicitante: AJUNTAMENT DE GIRONA

**Finca: 1721 de Girona Sec. 1ª**

IDUFIR: 17009000679285

#### DATOS REGISTRALES

Tomo 3819 Libro 1118 Folio 76

#### DESCRIPCIÓN

URBANA: UNA CASA de un solo piso, con dos cuerpos y dos puertas al lado Sur, señalada de número ocho y nueve, HOY 18, situada en la calle PEDRET, extramuros de esta ciudad de GIRONA, y cerca de la Puerta de Francia, antes llamada de la Verge María y un TROZO de TIERRA contigua a la misma, de superficie en junto DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS, de los que la CASA ocupa CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS. LINDA, en junto: Frente, Oeste, con dicha calle; Derecha entrando, Sur, con terreno de fortificación; Izquierda, Norte, con casa de Juan Adroher y tierras de José Regás; y Espalda, Este, con Miguel Geronés y Tomás Carreras, mediante unas rocas.

PROCEDENCIA: INMATRICULACION.

#### TITULARES ACTUALES

Nombre..... : TERPRO HABITATGE ARQUITECTURA SL  
C.I.F. B17673575  
Título .....: COMPRAVENTA  
Participación .....: PLENA PROPIEDAD  
Fecha del Título ..: 29-05-2002  
Autoridad .....: José Maria Estropá Torres  
Sede Autoridad ....: Girona  
Inscripción .....: 10ª de fecha 28-06-2002

#### **Cargas:**

##### Afección

La liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veintiocho de junio de dos mil dos, resultante de nota al margen de la inscripción 10ª.

##### HIPOTECA ( PRESTAMO )

Hipoteca origen de la inscripción 11ª, constituida a favor de "CAJA DE AHORROS DE VALENCIA, CASTELLON Y ALICANTE, BANCAJA", en garantía de ciento veinte mil doscientos euros de capital y un QUINCE POR CIENTO del mismo para costas; de hasta un máximo equivalente a dos años de



## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Página 2 de 3  
Fecha 1/12/2010

intereses al tipo máximo del cuatro punto cinco décimas por ciento; de hasta un máximo a tres años al tipo máximo del diez punto cinco décimas por ciento para cobertura, en su caso, de posibles intereses de demora, calculados en ambos supuestos sobre el principal; y de hasta un máximo equivalente al DOS POR CIENTO del principal para cobertura, en su caso, de los gastos, impuestos y tributos devengados. Constituida por un plazo que finalizará el 19 de diciembre de 2.003, al tipo de interés inicial del cuatro punto cinco décimas por ciento anual; mediante escritura autorizada el diecinueve de julio de dos mil dos, por don Francisco Vivas Arjona, Notario de Girona.

NOVADA esta hipoteca según la inscripción 12ª, sólo en cuanto al plazo de amortización que será hasta el día 19 de enero de 2005. Todo ello mediante escritura autorizada el día 24 de febrero de 2004, por el Notario de Girona Don José V. Alberola Vázquez, protocolo 241.

NOVADA esta hipoteca según la inscripción 13ª, sólo en cuanto al plazo de amortización que será hasta el día 19 de enero de 2006. Todo ello mediante escritura autorizada el día 9 de Febrero de 2.005, por el Notario de Girona Don Francisco Vivas Arjona, protocolo 324.

NOVADA esta hipoteca según la inscripción 14ª, sólo en cuanto al plazo de amortización que será hasta el día 19 de enero de 2007 y el período de carencia que finalizará el día 19 de diciembre de 2006. Todo ello mediante escritura autorizada el día 7 de Febrero de 2.006, por el Notario de Girona Don Francisco Vivas Arjona, protocolo 506.

### Afección

La liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha diez de septiembre de dos mil dos, resultante de nota al margen de la inscripción 11ª.

### Afección

La liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha tres de mayo de dos mil cuatro, resultante de nota al margen de la inscripción 12ª.

### Afección

La liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha trece de abril de dos mil cinco, resultante de nota al margen de la inscripción 13ª.

### Afección

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha dos de marzo de dos mil seis, resultante de nota al margen de la inscripción 14ª.

### Afección

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha diecinueve de marzo de dos mil siete, resultante de nota al margen de la inscripción 15ª de la finca 1721 de Girona Sec. 1ª.

### ADVERTENCIAS

1. Esta Información registral tiene sólo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. 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 expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)



## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

---

Página 3 de 3  
Fecha 1/12/2010

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 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 resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce 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.

Honorarios : 3.01 + 0.54 % I.V.A. = 3.55 euros

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





## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Página 1 de 2  
Fecha 1/12/2010

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 2

Solicitante: AJUNTAMENT DE GIRONA

**Finca: 584 de Girona Sec. 1<sup>a</sup>**

IDUFIR: 17009000164620

#### DATOS REGISTRALES

Tomo 3997 Libro 1188 Folio 95

#### DESCRIPCIÓN

Urbana. Una casa en término de Girona, calle Pedret, número veinte, antes diez, de planta baja, entresuelo y piso, cuya medida superficial es de noventa y cinco metros cuadrados, todos edificadas. Linda: Oeste, frente, dicha calle; derecha entrando, Sur, sucesores de Antonio Falcó; izquierda, Norte, con la RENFE; y espalda, Este, con herederos de Francisco de A. Perich Rovira.

Procedencia: Inmatriculación.

#### TITULARES ACTUALES

Nombre..... : MELIANTA BUILDING SL  
C.I.F. B17897968  
Título ..... : COMPRAVENTA  
Participación ..... : PLENA PROPIEDAD  
Fecha del Título .. : 03-03-2008  
Autoridad ..... : Joan Bernà Xirgo  
Sede Autoridad .... : Girona  
Inscripción ..... : 17<sup>a</sup> de fecha 21-04-2008

#### **Cargas:**

#### Afección

Afección por la liquidación del Impuesto, por el plazo de CINCO años, de fecha veintiuno de abril de dos mil ocho, resultante de nota al margen de la inscripción 17<sup>a</sup> de la finca 584 de Girona Sec. 1<sup>a</sup>.

#### Condición Resolutoria



## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

Página 2 de 2  
Fecha 1/12/2010

Condición resolutoria resultante de la inscripción 17<sup>a</sup>, a favor de ANTONIO GUTIERREZ MEDINA y ANTONIA BRAVO LUNA, para el caso de impago de setenta y cinco mil ciento veintiséis euros y cincuenta y dos céntimos, cantidad que quedó aplazada de pago en la compraventa origen de dicha inscripción. Escritura: tres de marzo de dos mil ocho, Don Joan Bernà Xirgo, Notario de Girona. Fecha del último vencimiento: tres de marzo de dos mil nueve.

### ADVERTENCIAS

1. Esta información registral tiene sólo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. 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 expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 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 resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce 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.

Honorarios : 3.01 + 0.54 % I.V.A. = 3.55 euros

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





408FD33B14B63A7C5F0374F50257D16E7

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 2

Registrador: Manuel Bernal Domínguez

Fecha: 20/05/2011

Finca: 4029 de GIRONA SEC. 1ª

Idufir: 17009000660290

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1420 Libro: 103 Folio: 110 Inscripción: 2 Fecha: 27/10/1960

DESCRIPCIÓN

URBANA. Parcela en el terreno de GIRONA, Paraje PEDRET, de superficie DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS, midiendo trece metros setenta y siete centímetros, por el linde Este, diecinueve metros al Norte, y dieciseis metros al Sur. LINDANTE: al Norte, con resto de finca de Francisco Regincos; al Sur, parte con edificio de Teresa Adroher, parte con casa de Venancio Serrat y parte, con terreno del Ayuntamiento; al Este, con finca de Francisco Regincos; y al Oeste, con un camino contiguo a la vía férrea de Barcelona a Francia y parte con Teresa Adroher.

PROCEDENCIA: SEGREGACIÓN de la finca inscrita número 1.870, obrante al folio 182 vuelto, del Tomo 900, Libro 56 de Girona.

TITULARIDADES

Nombre.....: PEDRO TERRADES TORRA

Título.....: Compraventa

Participación.....: plena propiedad

Fecha del Título...: 28/07/1960

Autoridad.....: Jaime Genover Codina

Sede Autoridad....: Girona

Inscripción.....: 2ª de fecha 27/10/1960

CARGAS DE PROCEDENCIA

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

Derechos Legitimarios

Por razón de su procedencia a los derechos legitimarios correspondientes a Maria Josefa, Miguel y Pilar Regincós Llach , resultantes de la inscripción 3ª.

Gravamen De Sustitución

Por razón de su procedencia, al gravamen de sustitución impuesto a FRANCISCO REGISNCÓS LLACH, para el caso de fallecer sin hijos que alcancen la edad de testar, indicado en la inscripción 1ª. Consta cancelado en finca matriz.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

----- ADVERTENCIAS -----

ADVERTENCIAS

- 1. Esta información registral tiene sólo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
- 2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
- 3. 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 expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
- 4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- 5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 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 resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce 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.

\* [PIE\_PAGINA] \*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE GIRONA 1 NÚM: 4029  
Pág: \* [/PIE\_PAGINA] \*

ADVERTENCIAS

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de

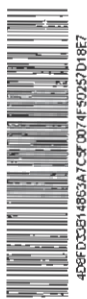


Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información.  
que puede ser contrastada con lo servicios centrales del Colegio de Registradores,  
citando el identificador de la solicitud.



07F20088075C2C4A10A9F9AC9BC327200\*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA N° 2

Registrador: Manuel Bernal Domínguez

Fecha: 20/05/2011

Finca: 4030 de GIRONA SEC. 1ª

Idufir: 17009000660306

DATOS REGISTRALES

Tomo: 1420 Libro: 103 Folio: 113 Inscripción: 2 Fecha: 21/01/1959

DESCRIPCIÓN

URBANA. Parcela de Terreno situada en término de GIRONA, de superficie CIENTO VEINTE METROS CUADRADOS, midiendo diez metros de ancho por doce de fondo, en el Barrio de PEDRET. Sobre la misma se ha construido una CASA de Planta Baja, solamente destinada a vivienda unifamiliar, y de superficie SETENTA Y SEIS METROS OCHENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS.LINDANTE: al Este, y Norte, con resto de finca de Francisco Regincos; al Sur, con Miquel Regincos, y al Oeste, con Francisco Regincos, y parte con camino de dos metros de ancho en terrenos del vendedor, que servirá para entrar en la parcela vendida.

Según Cédula de 2 de mayo de 1959, Expediente Número Ge-59-VS-58, ha sido otorgada la Calificación Definitiva de Viviendas de Renta Limitada.

PROCEDENCIA: SEGREGACIÓN de la finca inscrita número 1.870, obrante al folio 182 vuelto, del Tomo 900, Libro 56 de Girona.

TITULARIDADES

Nombre.....: PEDRO TERRADES TORRA

Título.....: Compraventa

Participación.....: plena propiedad

Fecha del Título..: 03/12/1956

Autoridad.....: Jaime Genover Codina

Sede Autoridad....: Girona

Inscripción.....: 1ª de fecha 21/02/1957

Nombre.....: PEDRO TERRADES TORRA

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

Título.....: Obra Nueva En Construccion  
 Participación.....: plena propiedad  
 Fecha del Título...: 09/12/1958  
 Autoridad.....: Jaime Genover Codina  
 Sede Autoridad....: Girona  
 Inscripción.....: 2º de fecha 21/01/1959

----- CARGAS DE PROCEDENCIA -----

NO hay cargas registradas

----- CARGAS PROPIAS -----

Derechos Legitimarios

Por razón de su procedencia a los derechos legitimarios correspondientes a Maria Josefa, Miguel y Pilar Regincós Llach , resultantes de la inscripción 3º.

Gravamen De Sustitución

Por razón de su procedencia, al gravamen de sustitución impuesto a FRANCISCO REGISNCÓS LLACH, para el caso de fallecer sin hijos que alcancen la edad de testar, indicado en la inscripción 1º. Consta cancelado en finca matriz.

-----  
 Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

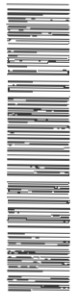
NO hay documentos pendientes de despacho

----- ADVERTENCIAS -----

ADVERTENCIAS

1. Esta información registral tiene sólo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. 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 expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 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

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



072008078E2CA610A699ACBCC2720-

dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce 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.

\*[PIE\_PAGINA]\*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE GIRONA 1 NÚM: 4030  
Pág: \*/[PIE\_PAGINA]\*

#### ADVERTENCIAS

-----

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

## 4. PLÀNOLS

### INFORMACIÓ

---

i_1.	Situació	1/1.000
i_2.	Ortofoto – Usos del sòl	1/1.000
i_3.	Cadastre	1/250
i_4.	Topogràfic	1/250
i_5.	Planejament vigent	1/500

### ORDENACIÓ

---

o_1.	Proposta de modificació	1/500
o_2.	Determinacions ferroviàries	1/500
o_3.	Servituds aeronàutiques	1/16.000





## 5. DOCUMENT DE SÍNTESI



### MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU NÚM 13 PA-100 CARRER PEDRET

#### SITUACIÓ I ÀMBIT:

---

Està situat a l'est del carrer Pedret i de la via del ferrocarril. El seu àmbit és el delimitat als plànols d'ordenació i es correspon amb les parcel·les cadastrals 5789308, 5789309, 5789310 i 5789312. Limiten amb el carrer Pedret al sud i oest, amb la línia ferroviària convencional al nord i l'oest i a l'est amb un sistema de places parcs i jardins urbans, amb una superfície total de 846,35 m<sup>2</sup>.

#### ÀMBIT DE LA SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES:

---

Àmbit de la modificació puntual del text refós del PGOU número 13.

#### ABAST DE LA SUSPENSÍO:

---

Se suspèn l'atorgament de llicències d'edificació i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, d'acord amb allò que disposa l'article 73 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat en part per la Llei 3/2012 de 22 de febrer. Aquest termini serà d'un any, comptat des de la publicació de l'acord d'aprovació inicial i de suspensió.

#### ABAST DE LA MODIFICACIÓ:

---

##### L'objecte de la modificació és:

El seu abast és l'ajust de l'ordenació volumètrica de l'àmbit delimitat amb l'objectiu de millorar l'accessibilitat, la implantació i les condicions d'asolellament i ventilació del habitatges previstos; també millorar l'accés dels confrontants pel sud i ajustar els límits de l'edificació a les directrius d'infraestructures ferroviàries.

#### TRAMITACIÓ:

---

Aprovació inicial
Aprovació provisional
Aprovació definitiva
DOGC



## ANNEX IV. Informe ADIF.

JUAN MANUEL DE LAS HERAS AYUSO  
Gerente

**SR. ALCALDE PRESIDENTE**  
**Ajuntament de Girona**  
Plaça del Vi, 1  
17004 GIRONA  
Gironès

Ref.: JUI/02W 10133-15

Barcelona, 23 de julio de 2015

**ASUNTO:** Avance de "Modificació puntual del Text Refòs del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona núm. 13 PA-100 Carrer Pedret".

A la vista de la documentación que nos ha remitido sobre el asunto citado y como contestación a su escrito núm. de salida 037972 del 29/06/2015, recibido en esta Gerencia el día 03/07/2015, ADIF manifiesta:

#### **1º Cuestiones generales y síntesis del planeamiento en estudio.-**

Se trata de un ámbito situado al este de la calle Pedret y de la vía del ferrocarril. Su ámbito está delimitado y se corresponde con las parcelas catastrales 5789308, 5789309, 5789310 y 5789312.

Limita con la calle Pedret al sur y al oeste, con el trazado ferroviario de red convencional al norte y al oeste y al este con un sistema de plazas, parques y jardín urbanos, con una superficie total de 858,78 m<sup>2</sup>.

Situado junto a la Red Convencional de la línea de Tarragona-Barcelona-Francia, frente a los Kms. 207/095-207/129. (Índice cartográfico C-530.060 Girona).

Consultado el Catálogo de Bienes Inmuebles de ADIF, no se aprecian suelos de ADIF en el ámbito.

La clasificación del ámbito de la modificación corresponde a la suelo urbano según el planeamiento vigente.

#### **2º Objetivos.-**

Este documento tiene la consideración de avance de la modificación puntual del Plan General de Ordenación de Girona para la delimitación y regulación de la ordenación del polígono de actuación número 100 - Calle Pedret.

En esencia se propone el ajuste de la ordenación volumétrica del ámbito, la mejora de la accesibilidad, la implantación de las condiciones de soleamiento y ventilación de las viviendas previstas, la mejora del acceso, así como los ajustes de los límites de edificación a las directrices y limitaciones impuestas por las infraestructuras ferroviarias. (Existe una resolución de ADIF de 19/02/2015, por la que se acuerda una reducción de la Línea Límite de Edificación a cinco metros

D.G. DE SERVICIOS A CLIENTES Y PATRIMONIO  
Dirección de Patrimonio y Urbanismo  
Gerencia de Área Noreste

C/Ocata, s/n, 1ª planta  
08003 Barcelona

Tel. (+34) 932 144 760  
Fax. (+34) 932 144 753

[jmdelasheras@adif.es](mailto:jmdelasheras@adif.es)

[www.adif.es](http://www.adif.es)



de la arista exterior de la plataforma, (ubicándose ésta a una distancia de dos metros con cuarenta centímetros del carril exterior).

### **2º Normativa legal de aplicación sectorial.-**

Este planeamiento, por su proximidad al trazado ferroviario, está afectado por lo que determina la normativa legal sectorial ferroviaria.

Resultan de referencia básica la LEY 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (LSF); el REAL DECRETO 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF); la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio por la que se reduce la Línea Límite de Edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas; Orden FOM/2893/2005, de 14 de septiembre por la que se delegan competencias en materia ferroviaria; Orden FOM 898-2005 de 8 de abril, para la fijación de las cuantías de los cánones establecidos en el art. 74 y 75 de la LSF modalidad E para la utilización del Dominio Público Ferroviario; REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre sobre el ruido y zonificación acústica; el REAL DECRETO 2395/2004 de 30 de diciembre, por el que aprueba el Estatuto de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), asumiendo las funciones asignadas al administrador de infraestructuras ferroviarias en relación con la Red Ferroviaria de Interés General (con la última modificación establecida a este respecto en el art. 34 del Real Decreto-ley 4/2013 de 22 de febrero, que determina que las infraestructuras ferroviarias que constituyen la red de titularidad del Estado pasan a ser de titularidad de ADIF).

También resulta de aplicación lo establecido en el DECRETO LEGISLATIVO 1/2010 (LUC) de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de la Generalitat de Catalunya y la Ley 3/2012 del 22 de febrero que la modifica; Decreto 305/2006 de 18/07 por el que se aprueba el Reglamento de la LUC.

### **3º Consideraciones generales de afectación sectorial ferroviaria.-**

El Sistema General Ferroviario ha de referenciarse con respecto al Planeamiento, no solo por razón de su situación en el espacio continuo al ámbito, sino porque es imprescindible la relación del uno con el otro dada la afectación y limitación que supone.

Los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias. Art. 7.1. LSF. El sistema urbanístico de comunicaciones comprende todas las infraestructuras necesarias para la movilidad de las personas y de las mercancías, por transporte terrestre, marítimo o aéreo, y comprende también las áreas de protección y las áreas de aparcamiento de vehículos respectivas. Art. 34.4 LUC

El planeamiento urbanístico ha de tener en cuenta las determinaciones que contiene la legislación sectorial, con relación al territorio y que, en consecuencia, limitan, condicionan o impiden la urbanización, la edificación, la utilización y la división o la segregación de fincas. (Art. 24 al 40 del Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario). También se recoge en la disposición adicional undécima del Decreto Legislativo 1-2010 del Texto Refundido de la LUC. Estas determinaciones se tienen que reflejar en los planos de ordenación de los planes urbanísticos y, en su caso, en los planos de información.

Según el Art. 99.1 del Decreto 305/2006, Las determinaciones de los planes urbanísticos tienen que respetar las servidumbres y otras limitaciones derivadas de la legislación sectorial que

condicionan la ordenación urbanística del territorio, las cuales se tienen que reflejar en los planos de ordenación de los planes urbanísticos y, en su caso, en los planos de información.

Con objeto de garantizar el cumplimiento de la legislación sectorial ferroviaria, es necesario que la Normativa Urbanística describa las limitaciones a la propiedad previstas en la legislación vigente, en las zonas de Dominio Público, Zonas de Protección y Línea Límite de Edificación, y que se representen las líneas delimitadoras de dichas zonas en los planos de Ordenación. De esta manera se facilita que las personas jurídicas o físicas con intereses sobre los terrenos colindantes al ferrocarril, sean conocedoras de las limitaciones impuestas por la legislación sectorial. Con ello también se garantiza que los futuros planes, proyectos y obras de desarrollo, lo tengan en cuenta desde su fase inicial y que en el caso de existir la necesidad, se solicite a ADIF las autorizaciones pertinentes.

#### **4º Artículos de mayor aplicación Sectorial.-**

##### *En los planos Informativos o de Ordenación*

Se ha de representar con suficiente claridad el Sistema General Ferroviario, y se ha de graficar no tan solo en suelos urbanos sino también en los suelos urbanizables y no urbanizables. En los planos se debe figurar con una grafía, lo suficientemente precisa, las zonas de Dominio Público Ferroviario, la Zonas de Protección y la Línea Límite de Edificación. Se establece como Sistema General ferroviario los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias, que forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General. Se incluye la plataforma de la línea férrea, hasta las aristas exteriores de la explanación, considerándola como la superficie de terreno en la que se modifica la topografía natural de éste y sobre la que se sitúa la línea férrea, en el que se disponen sus elementos funcionales y se ubican las instalaciones de uso ferroviario.

##### *En la Memoria y en las Normas Urbanísticas*

Se debe recoger las limitaciones a la propiedad de la Zona de Dominio Público ferroviario, la Zona de Protección y la Línea Límite de Edificación, de acuerdo con la legislación sectorial ferroviaria vigente (LSF y RSF). Para ello se ha de tener en cuenta:

##### *Artículo 13 LSF - Zona de Dominio Público.-*

1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
2. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
3. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.
4. En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre

aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

*Artículo 14 LSF - Zona de Protección.-*

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitadas, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

“En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria”

*Artículo 15 LSF - Normas especiales.-*

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.

No obstante lo anterior, sólo podrá realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

*En Suelo Urbano Consolidado.-*

Art. 27 2 del RSF: En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la infraestructura ferroviaria y a la seguridad y regularidad de la circulación, sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

*Artículo 16 LSF - Línea Límite de Edificación.-*

Consta que “A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley”.

La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En zona urbana la línea límite de edificación se puede situar a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. (Orden FOM 2230/2005, de 6 de julio).

Por otra parte, según el Art. 34 del reglamento del Sector Ferroviario, modificado por R.D. 354/2006, de 29 de marzo, sobre interoperabilidad del sistema ferroviario transeuropeo convencional, en los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la Línea Límite de la Edificación.

*Otras recomendaciones de la Red Convencional.-*

En la realización de la construcción, si hubiera movimiento de tierras no se podrán acumular éstas sobre la plataforma del ferrocarril, ni tampoco desviar sobre ella el curso normal de las aguas, ni dificultar la evacuación natural de las procedentes de dichas obras.

Si alguna operación derivada de las obras pudiera llegar a ofrecer, a juicio del peticionario, algún peligro para las circulaciones del ferrocarril, deberá prevenir oportunamente al personal competente de ADIF del momento en que vaya a realizarla, a fin de que por dicho personal se dispongan las medidas de precaución adecuadas, a cumplir por quien ejecute las obras. La adopción de tales medidas de precaución podrá imponerse también de oficio por ADIF.

Serán por cuenta del peticionario todos cuantos gastos puedan ocasionar a ADIF por vigilancias, pilotajes, precauciones, apeos de vía, etc. (en estos casos deberá contarse, además, con la homologación previa por parte del personal técnico de ADIF), así como indemnización por ocupación de terrenos, temporal o definitivamente.

*Ruidos.-*

Teniendo en cuenta que la mayor parte de las edificaciones previstas en la zona colindante con el Sistema General Ferroviario son de carácter residencial, y que conforme a la -Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, ligado a las infraestructuras ferroviarias-, hay una franja afectada por una servidumbre acústica. El planeamiento debe considerar la situación acústica actual, en lo relativo a ordenación de usos, así como la previsión de las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles objetivo de calidad acústica que sean de aplicación.

Deberá incluirse en las Normas urbanísticas que en las solicitudes de licencia de obras de edificación destinadas a uso residencial y oficinas en los Sectores de Planeamiento que incluyen el Sistema General Ferroviario o son contiguos a éste, deberán aportar en su documentación un Estudio de Ruidos y Vibraciones redactado por técnico competente, que definan las medidas de protección necesarias, en relación con la infraestructura ferroviaria, para asegurar los niveles de inmisión de ruidos y de transmisión de vibraciones, originados por la circulación de los trenes, que se mantengan dentro de los niveles legalmente establecidos, así como definir las medidas a adoptar para asegurar que el índice de percepción de ruidos y vibraciones en el ámbito interior de las edificaciones no supera los límites permitidos por las legislaciones vigentes. (REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre sobre el ruido y zonificación acústica). Todo ello con independencia del régimen de autorizaciones señalado en la legislación sectorial.

Respecto a este último aspecto, la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, en su Capítulo II, Artículo 15, Apartado I, establece que: "Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias será costeada por los promotores de las mismas".



Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en los ámbitos colindantes con el Sistema General Ferroviario, en los que alguna parte de las mismas esté a menos de 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, o, en las zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones producidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

## 5º Aplicación específica de la normativa sectorial al planeamiento analizado.-

Por aplicación específica resaltamos lo siguiente:

### ➤ En la Memoria y Normas Urbanísticas.-

Se recogen correctamente redactados los aspectos más relevantes referentes al Sistema General Ferroviario y las limitaciones a la propiedad, así como las limitaciones a la propiedad de la zona de Dominio Público Ferroviario, la Zona de Protección y la Línea Límite de Edificación, de acuerdo con la legislación sectorial ferroviaria vigente (LSF y RSF). También se ha incluido la obligación de solicitar autorización previa a ADIF, para aquellas actuaciones de obras que se encuentren situadas en las mencionadas zonas.

### ➤ En los planos de Ordenación.-

El Sistema General Ferroviario no se representa con suficiente claridad y precisión. En este punto cabe precisar que se ha de establecer como Sistema General ferroviario los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias, que forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General. Incluye la plataforma de la línea férrea, hasta las aristas exteriores de la explanación, (considerándola como la superficie de terreno en la que se modifica la topografía natural de éste y sobre la que se sitúa la línea férrea, en el que se disponen sus elementos funcionales y se ubican las instalaciones de uso ferroviario).

La Zona de Dominio Público no aparece representada. Se ha de considerar que ésta consiste en una franja de terreno de CINCO metros al lado de la arista exterior de la explanación ferroviaria.

La Zona de Protección Ferroviaria no aparece representada. Se ha de considerar como una franja de terreno delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y exteriormente, por una línea paralela situada a OCHO metros de la arista exterior de la explanación.

La Línea Límite de Edificación aparecen en el plano 0.2 "determinaciones ferroviarias" unas representaciones correctamente grafiadas, derivadas de la resolución de la reducción de la Línea Límite de Edificación, a cinco metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, (ubicándose ésta a una distancia de dos metros con cuarenta centímetros del carril exterior).

➤ Situación acústica, ruidos y vibraciones.-

El Avance de la modificación puntual no considera la situación acústica actual, en lo relativo a ordenación de usos, así como la previsión de las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles objetivo de calidad acústica que sean de aplicación. Respecto a este último aspecto, la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, en su Capítulo II, Artículo 15, Apartado I, establece que: "Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias será costeada por los promotores de las mismas".

➤ Calificaciones propuestas.-

En el art. 8 del "Capítulo II . Cualificación del Suelo. Sistemas", se afirma que asisten asignadas calificaciones de sistema de plazas, parques y jardines urbanos, (Clave C.1), Sistema Viario (clave A2) i otras zonas de edificación abierta, subzona de edificación abierta existente (Clave 1.4.c). Sin embargo en el plano de 0.1 de Planeamiento propuesto, no se aprecian estas calificaciones, por lo que no podemos comprobar si existen calificaciones que pudiesen resultar afectadas con las limitaciones sectoriales.

En el art. 9, punto 4. se establece que "...en el momento que se apruebe, definitivamente, la propuesta del nuevo trazado del ferrocarril de la línea de Alta Velocidad y la del trazado de RENFE, se tendrá que redactar un Plan de Mejora Urbana de todos los terrenos calificados de Sistema Ferroviario (clave B)...". De este redactado interpretamos que el presente Avance de modificación puntual, no tiene posibilidades reales de desarrollo, sin que previamente se aprueben las propuestas mencionadas, por lo que no acabamos de entender la finalidad del párrafo mencionado o del Avance en trámite.

6º Conclusión.-

Sin perjuicio del informe que deba emitir el Ministerio de Fomento y a la vista de la documentación aportada, ADIF no presenta objeciones generales a la tramitación del mismo y por tanto emite **informe favorable** a la aprobación del instrumento de Avance del planeamiento que se cita en el asunto, si bien condicionado a la subsanación o aclaración de los aspectos citados en el punto anterior.

Atentamente,



*Anexo: Plano de Situación respecto al Trazado Ferroviario.*





Departament d'Infraestructures i Mobilitat - Direcció de Gestió Territorial

1  
Borrador 1  
Revisat  
JULIO 2015  
NUM. PLS 3083 - 45

LEGENDA  
Línia groga: Línia d'urbanització  
Línia vermella: Línia de parcel·l·les

PROJECTE D'URBANISME  
URB.D.D. C - 350.080 GIRONA  
Línia: TERRAGONA - BARRI LONJA I FRANCA  
Kms: 207,095 - 207,129

DOCUMENT URBANÍSTIC  
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL TEXT REVISAT DEL PLA GENERAL  
D'URBANISME DE GIRONA NÚM. 13 PA-100  
CAR. PA-100 PEDRET (19.180)

DESCRIPCIÓ PLU/MO  
SOLAPE  
ÀMBIT  
PA-100 PEDRET

## ANNEX V. Informe Direcció General d'Aviació Civil.





DESTINATARIO
ALCALDE DE GIRONA AYUNTAMIENTO DE GIRONA PLAZA DEL VINO, 1 17004 – GIRONA TEL: 972 41 90 10 FAX: 972 41 94 99

**INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL NÚM 13 – PA 100  
CALLE PEDRET DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE GIRONA (GIRONA) (Exp. 150227)**

**1.- Antecedentes**

Por Orden FOM/2614/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189 de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Girona.

Con fecha de 2 de julio de 2015 tiene entrada en el Departamento la solicitud por parte del Ayuntamiento de Girona (Girona), para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre la “Modificación Puntual del Plan General Núm. 13 – PA 100 Calle Pedret” del término municipal de Girona, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013.

Mediante escrito de fecha 5 de agosto de 2015, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre la “Modificación Puntual del Plan General Núm. 13 – PA 100 Calle Pedret”, recibándose como respuesta, con fecha de 14 de agosto de 2015, un informe de Aena considerando, dicho borrador, correcto en lo que respecta a sus competencias.

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Girona respecto a la “Modificación Puntual del Plan General Núm. 13 – PA 100 Calle Pedret”, y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, en lo que a afecciones aeroportuarias se refiere, se informa de lo siguiente:

	<b>Registre d'entrada</b> Núm : 2015040067
Dia i hora	: 21/08/2015 10:08
Registre	: O_INTERN mv
Àrea de destí	: URBANISME

Pº DE LA CASTELLANA, 67  
28071 MADRID  
TEL: 91 5975353  
91 5975356  
FAX: 91 5975357



## **2.- Remisión de los proyectos urbanísticos y carácter del informe**

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria así como su carácter vinculante se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

## **3.- Servidumbres Aeronáuticas**

### **3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia**

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de



19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 378/1988, de 8 de abril, por el que modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Gerona-Costa Brava (B.O.E. núm. 99, de 25 de abril de 1988, con corrección de errores en B.O.E. núm. 129, de 30 de mayo de 1988).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Girona aprobado por Orden FOM/2614/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

### 3.2.- Afecciones sobre el Territorio

La totalidad del ámbito de la Modificación Puntual se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Girona. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

La “Modificación Puntual del Plan General Núm. 13 – PA 100 Calle Pedret” deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.





En particular, el ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Final de la maniobra VOR, entre otras.

Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 100 metros y las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente por encima de 220 metros, ambas sobre el nivel del mar, hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones e instalaciones previstas o que pudieran permitirse, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Girona queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.



- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la “Modificación Puntual del Plan General Núm. 13 – PA 100 Calle Pedret” del término municipal de Girona (Girona), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

#### **4.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas**

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

#### **5.- Indicación de recursos y emplazamiento**

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal



Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

Madrid, a 14 de agosto de 2015

EL JEFE DEL ÁREA DE ESTRATEGIA AEROPORTUARIA

  
Álvaro Fernández Iruegas Pombo

CONFORME

EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

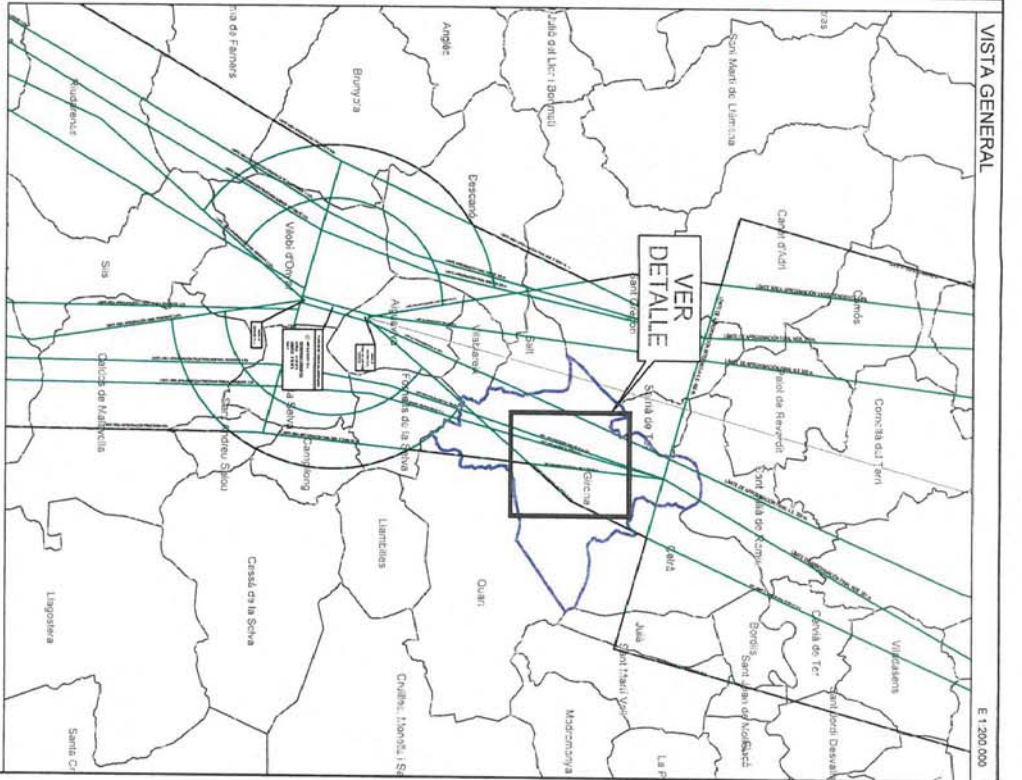
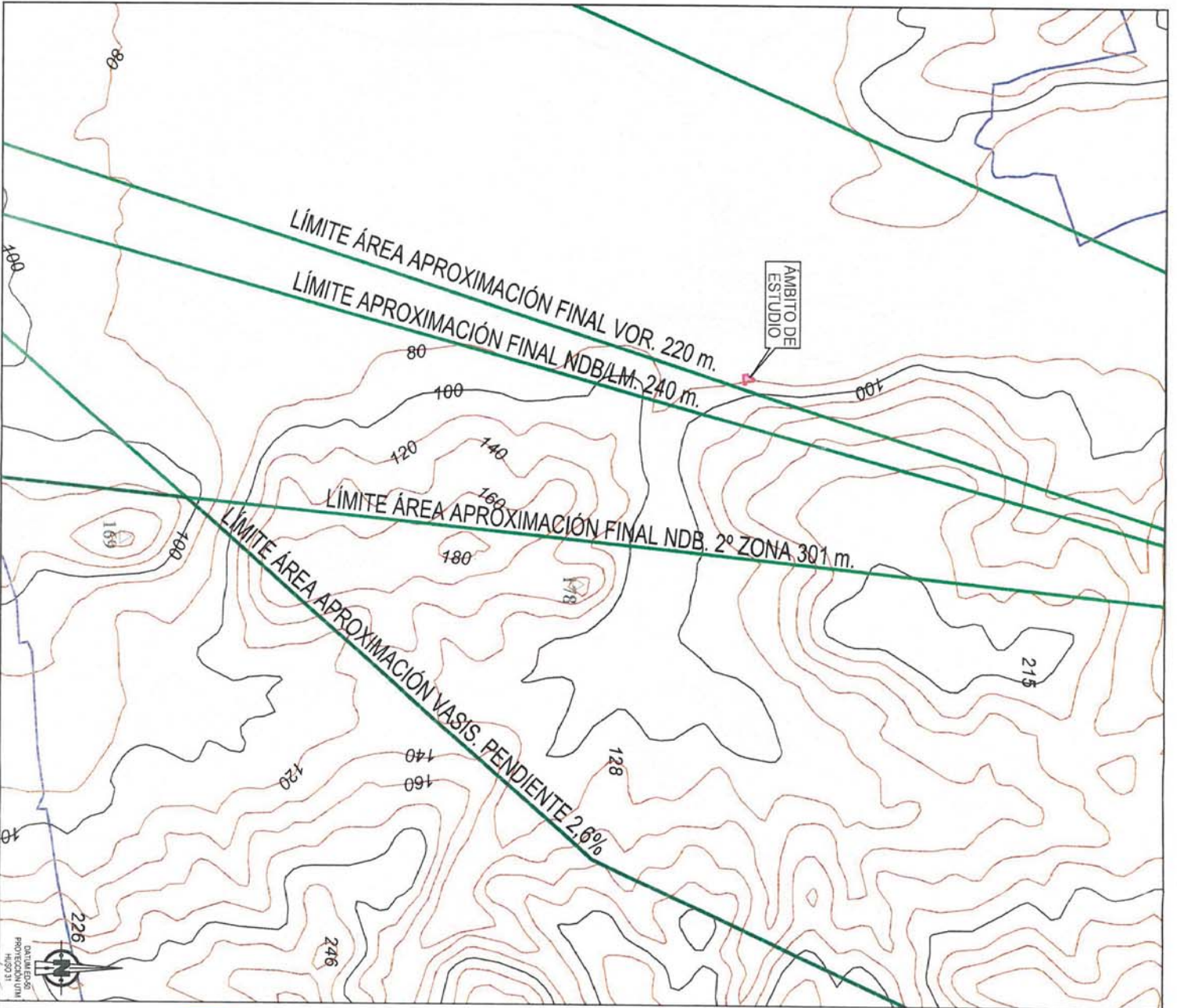
P.D. (Resolución de la DGAC de 30 de julio de 2015)

  
Jesús Pérez Blanco

Subdirector General de Aeropuertos y Navegación Aérea



**ANEXO I**  
**SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINO MUNICIPAL DE GIRONA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES
- CURVA DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO

GOBIERNO DE ESPAÑA  
 MINISTERIO DE TRANSPORTES  
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL  
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AEREA

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE  
 DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL  
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AEREA  
 AEROPUERTO DE GIRONA  
 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES  
 REAL DECRETO 378/1988

ESCALA	FECHA	REF.	PLANO
1:16.000	JULIO 2015		1

## ANNEX VI. Contracte RENFE.





# RED NACIONAL DE LOS FERROCARRILES ESPAÑOLES

---

ZONA 5.<sup>a</sup>  
COMERCIAL

---

# CONTRATO

---

---

SERIE CUARTA.-CAPITULO IV.-NUMERO 1117

CELEBRADO CON

*Don Pedro Terrades Torra*

SOBRE

OCUPACION DE UN TERREÑO PARA DAR ACCESO DIRECTO A UNA VIVIENDA, SITUADO FRENTE AL PUNTO KILOMETRICO 207/124, DE LA LINEA DE TARRAGONA A BARCELONA Y FRANCIA, ENTRE LAS ESTACIONES DE GERONA Y CELRA

---

MADRID  
16 MAY. 1962



# ARTICULADO

## I. CONCESION

Artículo 1.º **Objeto.**—Descripción y características.

## II. TRABAJOS

Artículo 2.º **Obras.**—Su ejecución y conservación.

## III. ESTIPULACIONES ECONOMICAS

Artículo 3.º **Renta.**—Su abono.

## IV. CONDICIONES GENERALES

Artículo 4.º **Facultades de la RENFE.**—Ocupación de terreno y modificación de precios.

" 5.º **Responsabilidades.** — Determinación de las mismas.

" 6.º **Restricciones.**—Cesión, transferencia, etc.

" 7.º **Vigencia y duración.**—Estipulaciones.

" 8.º **Inobservancia, Rescisión.**—Obligaciones inherentes a la misma.

" 9.º **Suspensión o anulación por disposición gubernativa.**—Consecuencias.

" 10.º **Obligaciones complementarias.** — Observancia de Leyes y Reglamentos.

" 11.º **Jurisdicción.**—Gastos de formalización, Licencias y contribuciones.

DOCUMENTAL



Red Nacional  
de los  
Ferrocarriles Españoles

ZONA 5.ª  
COMERCIAL  
CONTRATO

Serie Cuarta, Capítulo IV,  
Núm. 1117

OBJETO

Ocupación de un terreno para dar acceso directo a una vivienda, situada frente al km. 207/124 de la línea de Tarragona a Barcelona y Francia

OBJETO.—Descripción y características.

OBRAS.—Su ejecución y conservación.

RENTA.—Su abono.

ENTRE LA RED NACIONAL DE LOS FERRO-CARRILES ESPAÑOLES, representada por su Director, y

DON PEDRO TERRADES TORRA, mayor de edad, vecino de Gerona, según documento vigente de identidad personal, que exhibe y retira,

HA SIDO CONVENIDO LO SIGUIENTE:

I. CONCESION

ARTÍCULO 1.º

Con el fin de facilitar el acceso directo a una vivienda propiedad de la otra parte concertante, emplazada en zona de servidumbre frente al punto kilométrico que se cita en el epígrafe, la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles, previa la correspondiente autorización ministerial, conviene con aquella la ocupación de una faja de terreno de su propiedad, que no podrá ser destinada a otros usos que los indicados en el presente artículo y cuya situación, así como dimensiones, figuran en el plano unido a este contrato del que forma parte integrante.

II. TRABAJOS

ARTÍCULO 2.º

Todos los trabajos necesarios para habilitar el terreno ocupado al fin indicado y los de conservación, serán ejecutados directamente a sus expensas y bajo su exclusiva responsabilidad, por la parte concesionaria, quedando bien entendido que no podrán realizarse más que los autorizados, a menos de recabar y obtener la correspondiente, anuencia, escrita, de dicha Red Nacional ferroviaria y la correspondiente autorización ministerial.

III. ESTIPULACIONES ECONOMICAS

ARTÍCULO 3.º

Por la concesión y ocupación que la misma supone la parte concesionaria satisfará a la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles,

en la estación de Gerona, y contra factura librada al efecto, la cantidad anual cuyo pormenor y detalle se determina en el ANEXO al presente contrato, del que forma parte integrante.

#### IV. CONDICIONES GENERALES

##### ARTÍCULO 4.º

La Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles se reserva la facultad de ocupar, temporalmente y cuando las necesidades del servicio lo aconsejen, el terreno de que se trata y las instalaciones que, autorizadamente, pudiesen haberse emplazado sobre el mismo, efectuándolo sin pago de indemnización alguna.

Asimismo, y siempre que medie la oportuna autorización ministerial, la mencionada Red ferroviaria podrá modificar la cuantía de la renta estipulada en el presente convenio.

##### ARTÍCULO 5.º

La Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles, dentro de la regular explotación ferroviaria, y de acuerdo con lo que se establece en la Ley y Reglamento de Policía de Ferrocarriles, queda exenta de toda responsabilidad por faltas, averías, desperfectos, etc., que resulten en los objetos depositados en el terreno e igualmente por incendios y demás accidentes que ocurran, sea cualquiera la causa y el perjudicado, pues será, en suma, responsable la parte concesionaria de todos los siniestros y contingencias indicados y, genéricamente, de los perjuicios que se irroguen por su culpa o la de sus dependientes.

Asimismo, la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles estará exenta de toda responsabilidad por cualquier reclamación que pudiera dirigirse por razón del uso que pueda hacerse del terreno ocupado, siendo, siempre, las consecuencias de tal reclamación de cargo exclusivo de la parte concesionaria y pudiendo aquélla, sobre su base, rescindir el contrato de acuerdo con su articulado.

Igualmente, la Red Nacional de que se trata no será responsable, en caso alguno, de los daños y perjuicios que puedan originarse a consecuencia de la explotación del ferrocarril ni de los accidentes y percances que puedan ocurrir en la superficie ocupada, den o no lugar a procedimiento judicial.

##### ARTÍCULO 6.º

La parte concesionaria no podrá ceder o transferir, a terceros la concesión objeto del presente contrato, ni permitir su utilización total ni parcial, si no mediara la oportuna autorización ministerial otorgada previo informe de la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles, la cual, en caso de contravención, podrá proceder en la forma establecida en el articulado del mismo.

FACULTADES DE LA REN-  
FE.—Ocupación de terreno y  
modificación de precios.

RESPONSABILIDADES.— De-  
terminación de las mismas.

RESTRICCIONES.— Cesión,  
transferencia, etc.

Asimismo queda prohibido a la parte concesionaria depositar artículos o materias inflamables o peligrosas en general, dentro de los terrenos propiedad de RENFE, adscritos a la concesión, ni en los correspondientes a su zona de servidumbre.

#### ARTÍCULO 7.º

VIGENCIA Y DURACION.—  
Estipulaciones.

El presente contrato, previa la aprobación ministerial correspondiente, empezará a regir el día que designe la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles, y será mantenido en vigor hasta UN MES después de la fecha en que una de las partes concertantes avise a la otra, mediante escrito certificado con acuse de recibo, o por medio de requerimiento notarial, su decisión de ponerle término, sin que por ello pueda nunca reclamarse indemnización alguna.

#### ARTÍCULO 8.º

INOBSERVANCIA. RESCISIÓN.—Obligaciones inherentes a la misma

En el caso de que la parte concesionaria deje de cumplir cualquiera de las condiciones de este contrato, la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles, previa la autorización ministerial correspondiente, podrá rescindirlo, inmediatamente, si lo estimara conveniente, ejercitando, además, su derecho a reclamar la indemnización de los daños y perjuicios que le hubieran sido ocasionados.

Para esta rescisión no tendrá la mencionada Red Nacional sino comunicar a la parte concesionaria, mediante escrito certificado con acuse de recibo, o por medio de requerimiento notarial, el hecho del incumplimiento y su acuerdo de rescisión, quedando a los OCHO DIAS el contrato sin valor ni efecto de ninguna especie.

A la terminación del contrato, cualquiera que sea la causa que lo motive, la parte concesionaria deberá dejar el terreno ocupado en su primitivo ser y estado, retirando del mismo cuanto sobre él se hubiera establecido, bien entendido que si no lo verificase en el plazo de UN MES, podrá realizarlo la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles, por cuenta de aquella, quien se obliga desde ahora, por si ocurriese tal contingencia, a satisfacer, inmediatamente, todos los gastos que con tal motivo se originasen.

#### ARTÍCULO 9.º

SUSPENSION O ANULACION POR DISPOSICION GUBERNATIVA. — Consecuencias.

Si la concesión objeto de este contrato fuese suprimida, temporal o definitivamente, por disposición gubernativa, la parte concesionaria no tendrá derecho a formular reclamación alguna en demanda de abono de daños y perjuicios.

#### ARTÍCULO 10.º

OBLIGACIONES COMPLEMENTARIAS. — Observancia de Leyes y Reglamentos.

La parte concesionaria y sus dependientes estarán sujetos a la observancia de los reglamentos establecidos, o que puedan establecerse

en lo sucesivo para el servicio, debiendo, por tanto, obedecer las órdenes que les dé la autoridad ferroviaria correspondiente, confiriendo, asimismo, a esta última la facultad de suspender el uso de las instalaciones si a ella obligasen circunstancias excepcionales a juicio de la mencionada Red Nacional, y previa la oportuna autorización ministerial.

También la parte concesionaria queda sometida al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que la Ley y Reglamento de Policía de Ferrocarriles impone a todos los concesionarios de servicios relacionados con la explotación de los caminos de hierro.

## ARTÍCULO II.º

JURISDICCION. — Gastos de formalización. Licencias y contribuciones.

Para todos los efectos legales del presente contrato, para su ejecución y para cuantas diferencias de apreciación de las estipulaciones del mismo pudieran surgir, así como para cuantas cuestiones se relacionen con él, las partes concertantes eligen Madrid por su domicilio y se someten, expresamente, a los Jueces y Tribunales de esta capital, con renuncia, también expresa, de su propio fuero y domicilio.

Los gastos de Timbre, Derechos reales, impresión y demás a que dé lugar la formalización del presente contrato serán de cuenta y cargo de la parte concesionaria, la cual cuidará de obtener, de las Autoridades que proceda, las licencias necesarias para habilitar el terreno al uso indicado, siendo de su exclusiva cuenta el pago de todas las contribuciones, tanto industrial como de edificios y solares, y demás impuestos que se exijan, o puedan exigirse, por la concesión de que es objeto este convenio, así como cualesquiera arbitrios provinciales o municipales establecidos o que puedan establecerse, bien entendido que si algunos de ellos fueron hechos efectivos, en todo o en parte, por la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles, la parte concesionaria se compromete a resarcirla de su importe.

También serán de cuenta de la parte concesionaria los gastos de inspección del Estado correspondientes a la revisión anual de la concesión de que se trata.

## DOCUMENTAL

- 1.º Copia de la concesión.
- 2.º El plano a que alude el artículo primero (art. 1.º).
- 3.º El anexo determinativo de las estipulaciones económicas.
- 4.º El acta de entrega del terreno y la declaración de tomarlo a su cargo la parte concesionaria.

Así lo otorgan y suscriben, por duplicado y a un solo efecto, las partes concertantes indicadas, en Madrid, a 16 MAY. 1962

La Parte Concesionaria.

Por la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles:  
El Director,

Aprobado por el Ministerio de Obras Públicas, según Orden de



Red Nacional  
de los  
Ferrocarriles Españoles

ZONA 5.<sup>a</sup>  
COMERCIAL

CONTRATO

Serie Cuarta, Capítulo IV,  
Núm. 1117

OBJETO

Ocupación de un terreno para dar  
acceso directo a una vivienda,  
situada frente al km. 207/124 de  
la línea de Tarragona a Barce-  
lona y Francia.

## A N E X O

de estipulaciones económicas concernientes  
al contrato marginado

Aprobado por el Ministerio de Obras Públicas, según Orden  
de

RENTA ANUAL POR LA CONCESION, que será hecha efectiva por la parte concesionaria,  
a la RENFE (art. 3.º), POR AÑOS ADELANTADOS, a razón, cada uno, de CIENTO VEINTE  
PESETAS (20 m' × 6,— ptas. = 120,— ptas.)

Madrid, 16 MAY. 1962

La Parte Concesionaria,

Por la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles:  
EL DIRECTOR,



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS  
DIVISION INSPECTORA  
DE LA  
RED NACIONAL  
DE LOS  
FERROCARRILES ESPAÑOLES  
Servicio de Vía y Obras y Eléctrico

## COPIA DE LA CONCESION

Núm. 7732

Con esta fecha se dice a D. PEDRO TERRADAS TORRA, lo siguiente:

“Examinado el expediente instruido a su instancia solicitando autorización para ocupar una parcela de terreno de propiedad del ferrocarril de 20 m<sup>2</sup> de superficie, en Gerona, frente al km. 207/124 de la línea de Tarragona a Barcelona y Francia, y construir en los mismos una escalera que le permitirá salvar el desnivel existente con los de su propiedad, facilitándole el acceso a los mismos.

Vistos los informes emitidos por la RENFE, la propuesta del Ingeniero de Caminos encargado de la 5.<sup>a</sup> Circunscripción y la del Ingeniero Jefe del Servicio Inspector de Vía y Obras y Eléctrico.

Resultando de los citados informes que no hay inconveniente en que se acceda a lo que se solicita, siempre que se observen las prescripciones contenidas en la Ley y Reglamento de Policía de Ferrocarriles, más otras de carácter particular que se señalan:

Esta Jefatura, en virtud de las facultades que le confieren las disposiciones vigentes, ha resuelto autorizar, por lo que al ferrocarril se refiere, la ocupación de la parcela de que se trata, mediante el cumplimiento de las condiciones siguientes:

1.<sup>a</sup> Son aplicables al caso las prescripciones generales contenidas en el apartado 1.<sup>o</sup> de la R. O. de 17 de febrero de 1908, Ley y Reglamento de Policía de Ferrocarriles.

2.<sup>a</sup> El plazo de ejecución de las obras será de tres meses, contado desde la fecha en que se comunique la concesión al peticionario.

3.<sup>a</sup> Antes de dar principio a las obras, el peticionario deberá ponerse de acuerdo con el personal técnico de la División Inspector de Ferrocarriles y con el Jefe de la 27.<sup>a</sup> Sección de Vía y Obras de la RENFE, residente en la estación de Barcelona-Término, al objeto de efectuar el deslinde de la parcela solicitada y replanteo de las obras de construcción de la escalera.

4.<sup>a</sup> La parcela propiedad del ferrocarril cuya ocupación se autoriza, de 20 metros cuadrados de superficie, está ubicada frente al km. 207/124 de la línea de Tarragona a Barcelona y Francia, y figura reflejada en el plano confeccionado al efecto, que se acompaña.

5.<sup>a</sup> La aludida parcela cuya ocupación se autoriza, no podrá ser destinada a otro uso que el de dar paso a la entrada de la escalera de acceso a la finca propiedad del



petionario. En dicha parcela de terreno no podrá efectuarse obra de ninguna clase, que no sea previamente solicitada y autorizada por esta División Inspectora, previo informe de la RENFE.

6.<sup>a</sup> Como precio de la concesión de que se trata, el concesionario abonará a la RENFE un canon anual de 120 pesetas por los 20 m<sup>2</sup> de superficie de la parcela ocupada, a razón de 6 pesetas el m<sup>2</sup>, que deberá satisfacer por semestres adelantados, a razón de 60,— ptas. cada uno.

7.<sup>a</sup> Todos los trabajos necesarios para habilitar la parcela de que se trata al fin a que ha de destinarse, así como los relativos a su conservación y mantenimiento, serán de cuenta, cargo y riesgo de la parte concesionaria, quien ejecutará aquéllos directamente, si bien bajo la dirección y vigilancia de la División Inspectora y de la RENFE.

8.<sup>a</sup> Entre la RENFE y el concesionario deberá formalizarse un contrato que regularice la ocupación de la parcela de terreno de que se trata y señale las estipulaciones económicas inherentes al caso, cuyo contrato deberá ser sometido a la aprobación de esta División Inspectora, sin cuyo requisito carecerá de validez.

9.<sup>a</sup> Esta concesión se otorga a precario y sin perjuicio de tercero, quedando entendido que sobre la parcela de que se trata, el petionario no podrá alegar en ningún momento derecho alguno, por lo que deberá desalojarla inmediatamente que le sea comunicada la necesidad de su ocupación para las atenciones del ferrocarril, en cuyo caso no tendrá derecho a indemnización de ninguna clase por las mejoras que hubiese podido efectuar en la misma.

10.<sup>a</sup> El emplazamiento de la parcela y obras solicitadas, están indicadas en el plano adjunto."

Lo que traslado a V. S. para su conocimiento.

Dios guarde a V. S. muchos años.

Madrid, 18 de mayo de 1961.

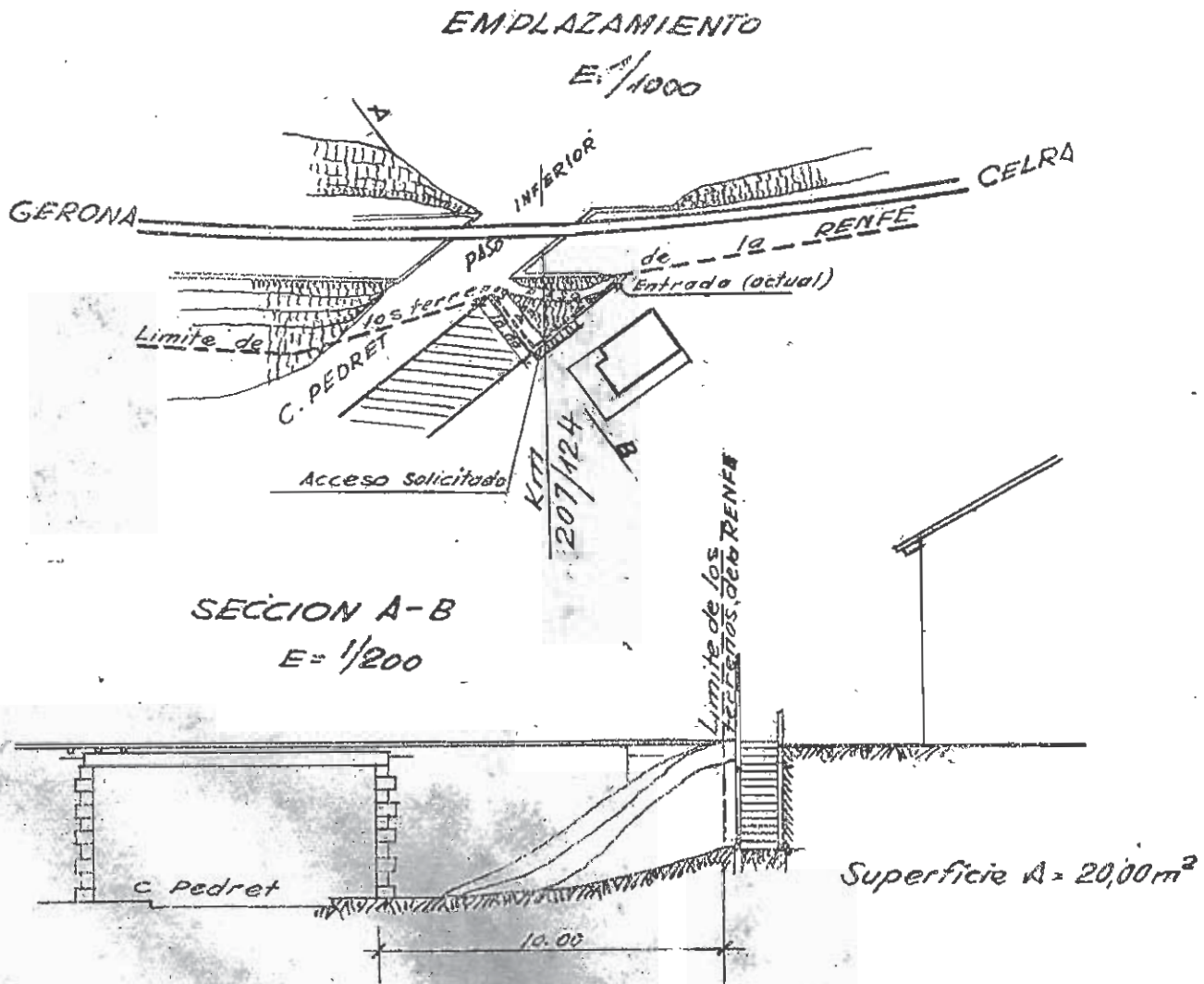
P. EL JEFE DE LA DIVISIÓN,

Firmado: V. G. ABAD.

Sr. Director de la 5.<sup>a</sup> Zona de RENFE - Barcelona.

Línea de TARRAGONA A BARCELONA Y FRANCIA.  
Concesión: OCUPACION DE TERRENO FRENTE AL KILO-  
METRO 207/124.

Parte concesionaria: D. PEDRO TERRADES TORRA.  
Contrato de Serie CUARTA, Capítulo IV, Núm. 1117..



Madrid, 16 MAY. 1962

La Parte Concesionaria,

Por la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles:  
EL DIRECTOR,



Equip redactor:

Servei de Planejament i Gestió / Àrea d'Urbanisme:

**CPISR-1 C  
Josep Maria de  
Solà-Morales  
Capdevila**

Firmado digitalmente por CPISR-1 C  
Josep Maria de Solà-Morales Capdevila  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
o=Ajuntament de Girona, ou=Vegeu  
<https://www.aoc.cat/CATCert/>  
Regulacio, ou=Urbanisme i Activitats,  
sn=de Solà-Morales Capdevila,  
givenName=Josep Maria,  
serialNumber=40307387W, cn=CPISR-1  
C Josep Maria de Solà-Morales  
Capdevila  
Fecha: 2017.09.27 09:55:23 +02'00'

Cap del servei de planejament:  
Pep de Solà-Morales Capdevila, arquitecte

**CPISR-1 Maria  
Rosa Peralta  
Saguer**

Firmado digitalmente por CPISR-1 Maria  
Rosa Peralta Saguer  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
o=Ajuntament de Girona,  
ou=Urbanisme, ou=Serveis Públics de  
Certificació CPISR-1, ou=Vegeu [https://  
www.catcert.cat/verCPISR-1 \(c\)03](https://www.catcert.cat/verCPISR-1(c)03),  
sn=Peralta Saguer, givenName=Maria  
Rosa, serialNumber=40434643E,  
cn=CPISR-1 Maria Rosa Peralta Saguer  
Fecha: 2017.09.26 10:24:57 +02'00'

Redacció:  
Rosa Peralta Saguer, arquitecta

**CPISR-1 Juana  
Mendieta Bosch**

Firmado digitalmente por CPISR-1 Juana Mendieta Bosch  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Ajuntament de  
Girona, ou=Urbanisme i Activitats, ou=Serveis Públics de  
Certificació CPISR-1, ou=Vegeu [https://www.catcert.cat/  
verCPISR-1 \(c\)03](https://www.catcert.cat/verCPISR-1(c)03), sn=Mendieta Bosch, givenName=Juana,  
serialNumber=40285936X, cn=CPISR-1 Juana Mendieta  
Bosch  
Fecha: 2017.10.05 08:59:02 +02'00'

Cap dels serveis jurídics d'urbanisme :  
Joana Mendieta Bosch, advocada

Col·laboradora informe ambiental:  
Núria Mayol Ramon, ambientòloga

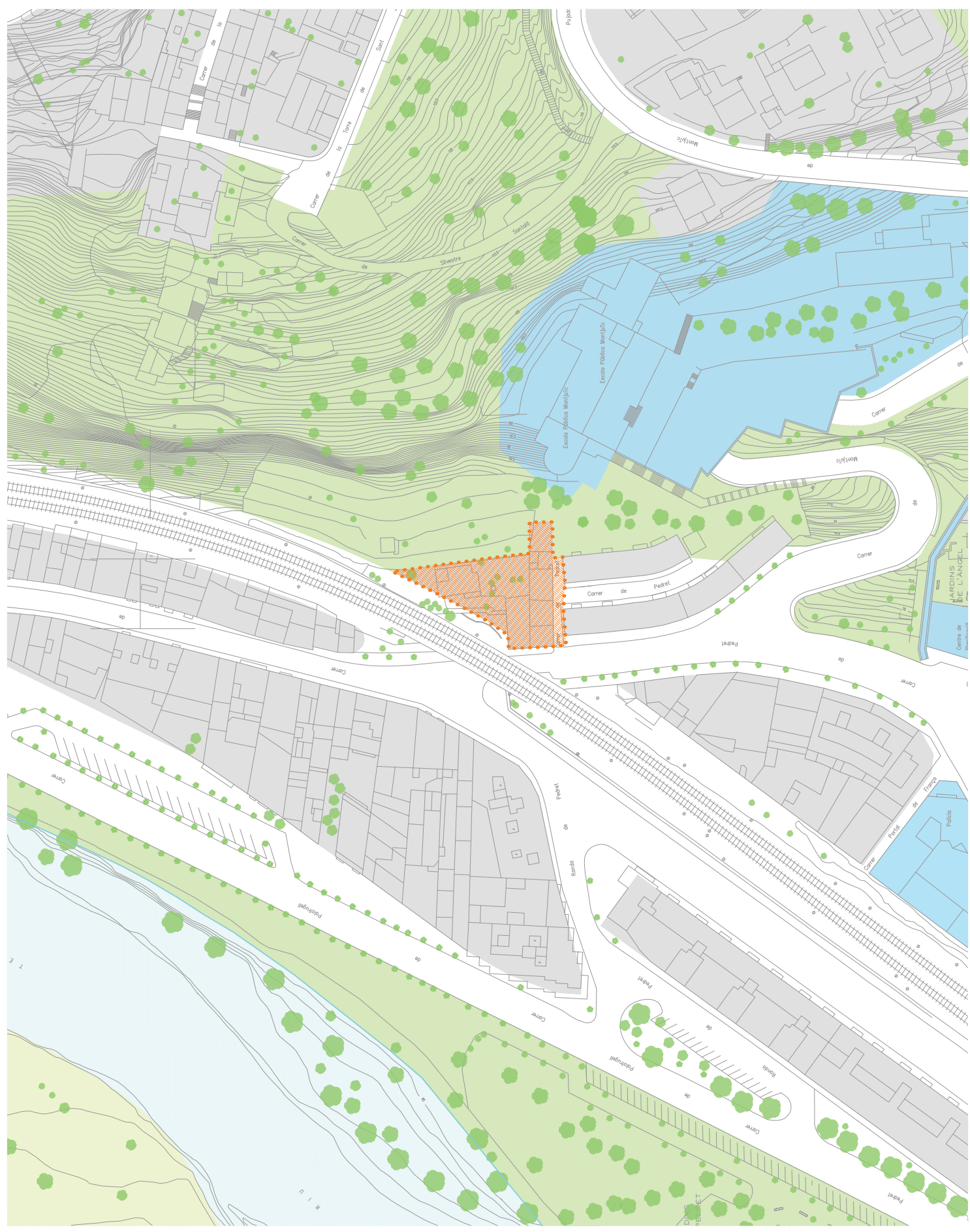
GIRONA, JULIOL 2016



# MODIFICACIÓ PUNTUAL TR PGOU NÚM. 13 POLÍGON D'ACTUACIÓ 100 - PEDRET



Ambit modificació



MODIFICACIÓ PUNTUAL TR PGOU NÚM. 13 POLÍGON D'ACTUACIÓ 100 - PEDRET



----- Ambit modificació



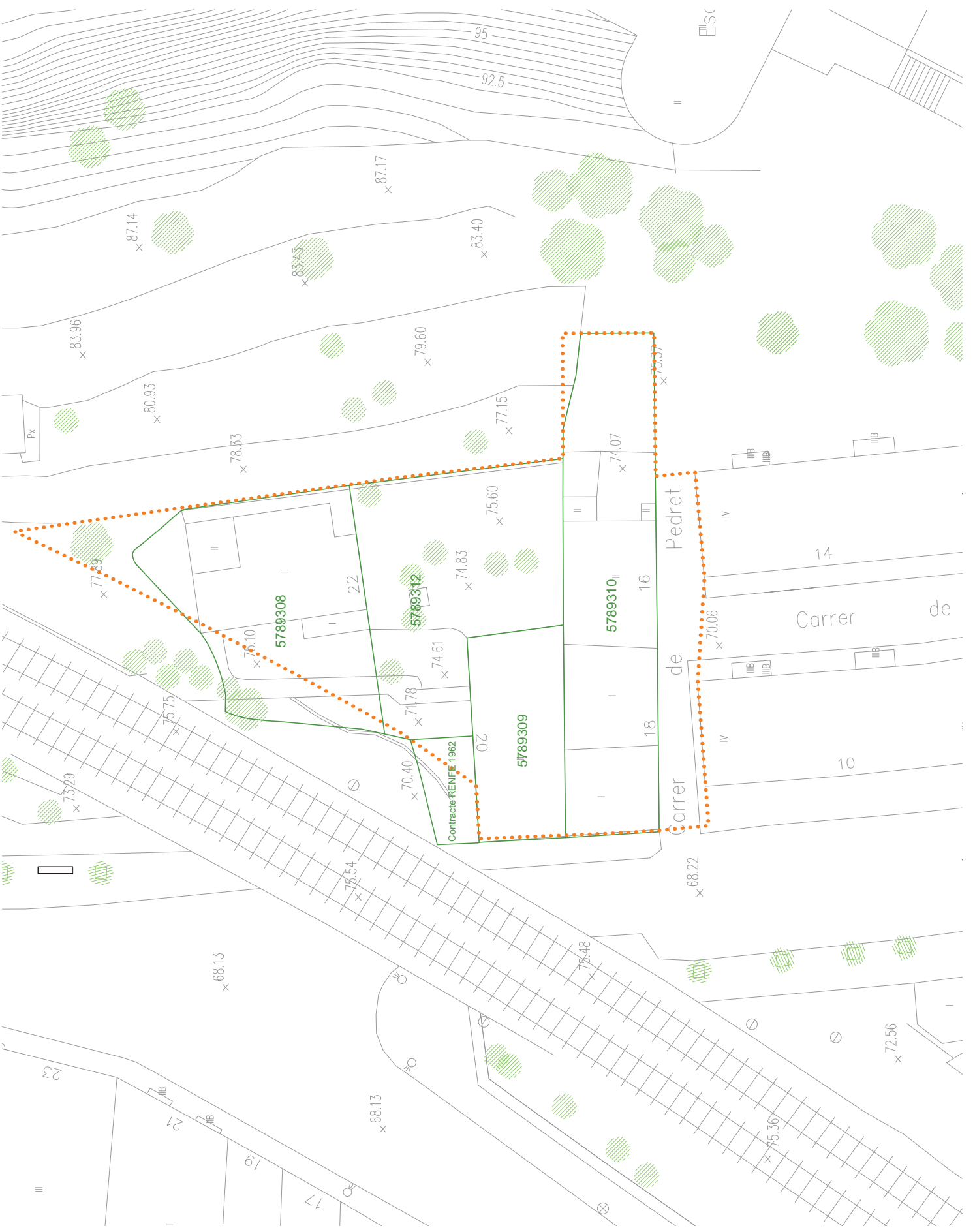
MODIFICACIÓ PUNTUAL TR PGOU NÚM. 13 POLÍGON D'ACTUACIÓ 100 - PEDRET



Ajuntament de Girona



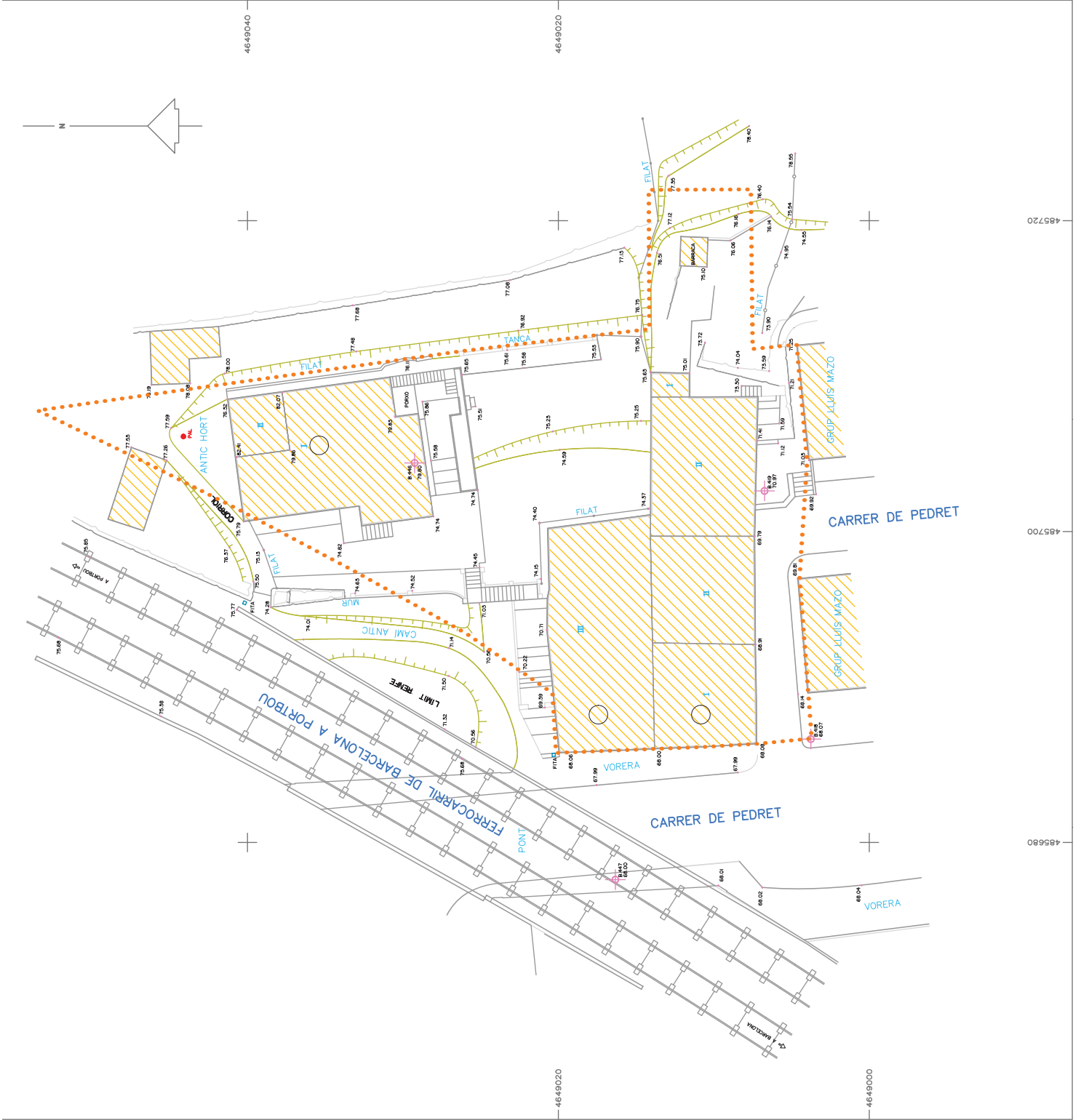
----- Ambit modificació



# MODIFICACIÓ PUNTUAL TR PGOU NÚM. 13 POLÍGON D'ACTUACIÓ 100 - PEDRET



..... Ambit modificacio





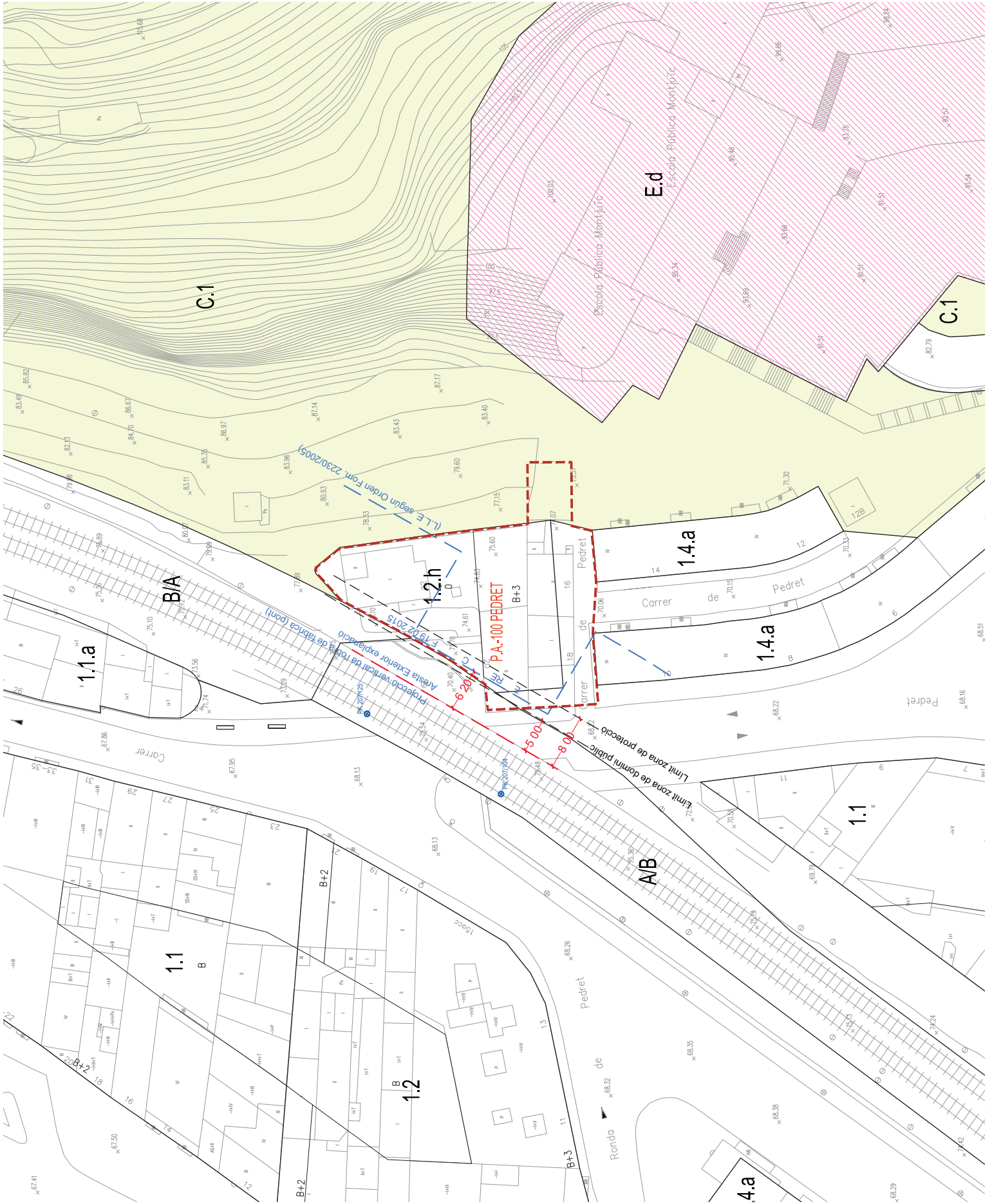




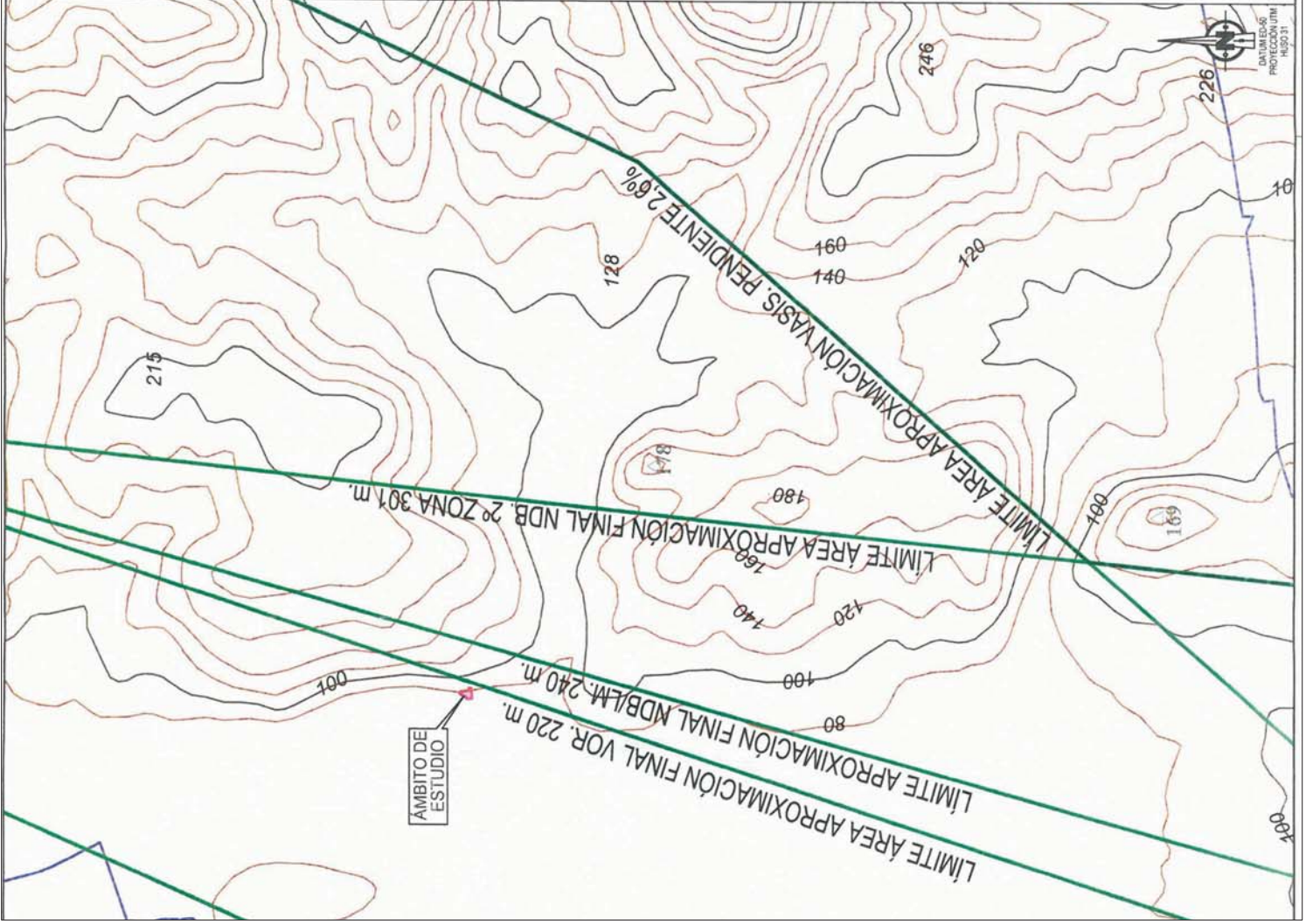
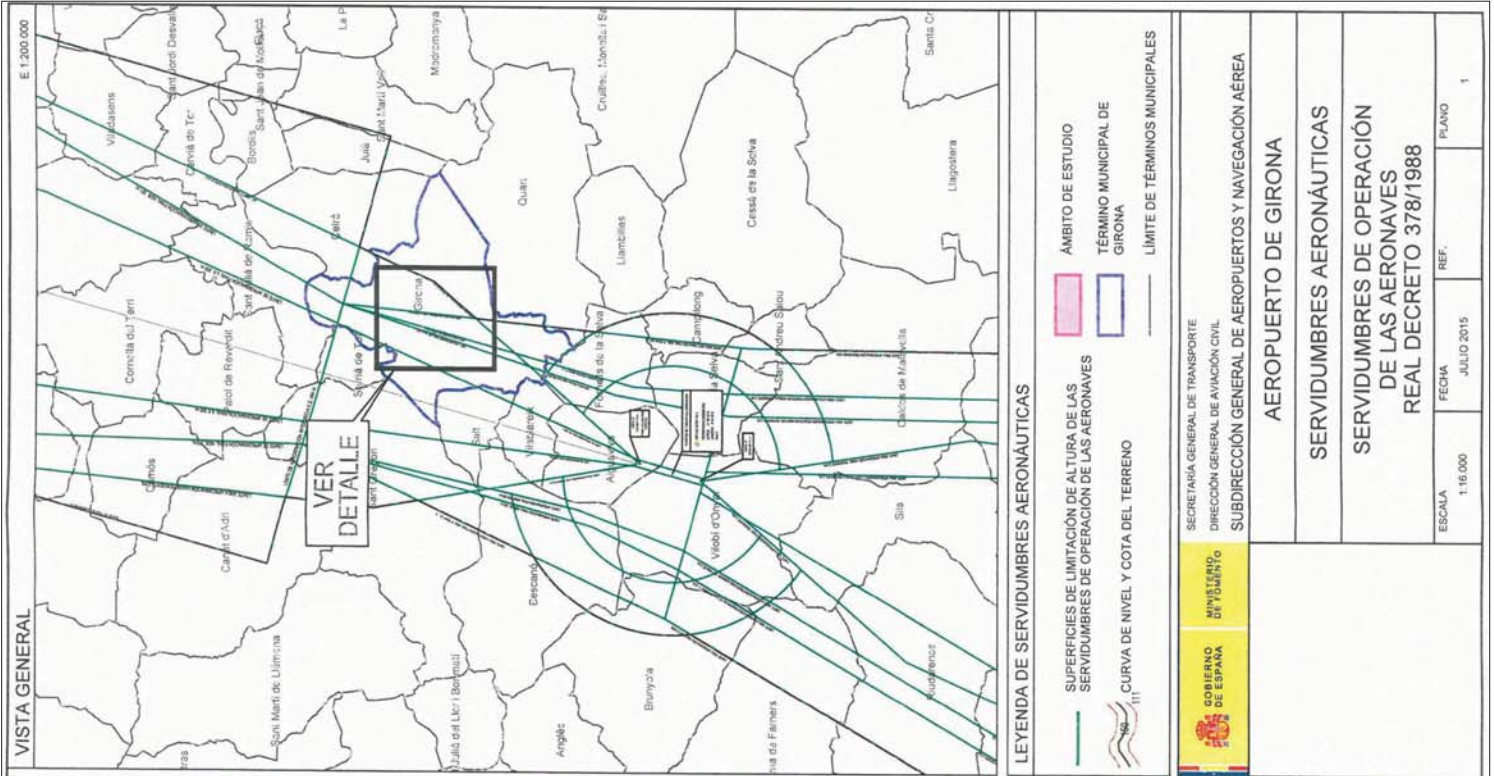
MODIFICACIÓ PUNTUAL TR PGOU NÚM. 13 POLÍGON D'ACTUACIÓ 100 - PEDRET



PA-100 PEDRET



PA-100 PEDRET



MODIFICACIÓ PUNTUAL TR PGOU NÚM. 13 POLIGON D'ACTUACIÓ 100 - PEDRET



Ambit modificació  
i de suspensió de llicències  
PA-100 Pedret

