

Montserrat
Presas
Sánchez - DNI
46623318H
(AUT)

Firmado digitalmente por
Montserrat Presas Sánchez
- DNI 46623318H (AUT)
Motivo: Aquest document
ha estat aprovat
inicialment a la sessió de
la Junta de Govern Local
del dia 26/3/2025
Fecha: 2025.04.04 10:02:02
+02'00'

**MODIFICACIÓ PUNTUAL del PLA ESPECIAL de
PROTECCIÓ del PATRIMONI ARQUITECTÓNIC
de
CALDES D'ESTRAC
(MARESME)**

**FITXA núm. C.51, carrer Ciutat de LA PAZ, núm. 41 i 42.
Torre Seldwyla**

Abril 2022

**(Incorporades les consideracions del Departament de Cultura de la Secretaria General. Serveis
Territorials a Barcelona, en els Art. 11 i 13 de la Fitxa núm. C.51 del PEPPA)**

(Incorporats Annex 4.4 i Annex 4.5, referent al Informe d'ADIF i la sol·licitud de modificació)

Promotors i propietaris : **John David Nyffeler, Andreas Friedrich Nyffeler, Maria Katharina Graf**

Adreça a efectes de notificacions:

Finques Vives
Passeig de les Monges, 2
08392 Sant Andreu de Llavaneres
+(34) 795 20 10

Equip Redactor : 
gestió urbanística . gestión urbanística . urban management

Passeig dels Anglesos 17
(08393) Caldes d'Estrac
+ (34) 607 22 53 64
ambitsurbans@ambitsurbans.com

Lluís Carles Ferrer Montseny, Arquitecte-Urbanista
Robert Royo Mestres, Arquitecte
Teresa Esteban Castellví, Advocada

ÍNDEX GENERAL :

1. Memòria

2. Proposta de modificació dels Criteris d'Intervenció de la Fitxa núm. C.51 del PEPPA. Normativa urbanística.

3. Documentació gràfica:

3.1 Plànols de informació

- 3.1.1 Situació de l'àmbit de la "ModPuntual"
- 3.1.2 Foto-plànol de l'àmbit de la "ModPuntual"
- 3.1.3 Topogràfic de l'àmbit de la "ModPuntual"
- 3.1.4 Àmbit de la ModPuntual" afectat de vialitat
- 3.1.5 Àmbit de la parcel·la edificable
- 3.1.6 Ordenació de volums segons el "PEPPA"
- 3.1.7 Seccions terreny actual
- 3.1.8 Façanes edificació a protegir

3.2 Plànols d'ordenació

- 3.2.1 Plànol d'ordenació volumètrica en planta
- 3.2.2 Plànols de tractament de façanes, Sud-Oest i Sud-Est
- 3.2.3 Seccions

4. Annexes

Annex 4.1: Fitxa C51 del "Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic"

Annex 4.2: Fitxes cadastrals de les entitats que formen l'àmbit de la "ModPuntual"

Annex 4.3: Notes simples informatives de les finques registrals que formen l'àmbit del "ModPuntual"

Annex 4.4: Informe del *Gerente de Área de Patrimonio y Urbanismo Noreste de ADIF*

Annex 4.5: *Solicitud a la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Noreste de ADIF*, presentada per aquesta part.

1. MEMÒRIA

ÍNDEX de la MEMÒRIA:

- 1.- Àmbit objecte de la Modificació puntual del PEPPA de Caldes d'Estrac.**
- 2.- Objectiu i necessitat de la Modificació puntual del PEPPA de Caldes d'Estrac.**
- 3.- Referències topogràfiques, cadastrals, registrals i afectacions per a sistemes de l'àmbit.**
 - 3.1 Referències i dades topogràfiques
 - 3.2 Referències i dades cadastrals
 - 3.3 Referències i dades registrals
 - 3.4 Àmbit afectat de vialitat
 - 3.5 Parcel·la edificable
- 4.- Bases legals**
- 5.- Determinacions del planejament vigent a l'àmbit.**
 - 5.1. Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de 1984
 - 5.2. Text refós de les Normes urbanístiques de 2005
 - 5.3. Pla especial per al protecció del patrimoni arquitectònic de 1995
- 6.- Diagnosi de les condicions actuals de protecció**
- 7.- Proposta de millora de les condicions de protecció**
 - 7.1 Criteris per la restitució de la funcionalitat històrica habitatge-jardí
 - 7.2 Criteris per la nova definició volumètrica
 - 7.3 Criteris pel tractament de façanes i coberta
 - 7.4 Altres criteris sobre les condicions d'edificació

MEMÒRIA

1. Àmbit objecte de la Modificació puntual del PEPPA de Caldes d'Estrac. (En endavant "ModPuntual")

L'àmbit objecte d'aquesta "ModPuntual" es el àmbit de la finca delimitada a la Fitxa núm. C.51 del PEPPA, que es correspon a la parcel·la situada en el **Passeig dels Anglesos 28-29** i **Ciutat de la "PAZ" 41-42**, del municipi de Caldes d'Estrac.

(veure Figura número 1)

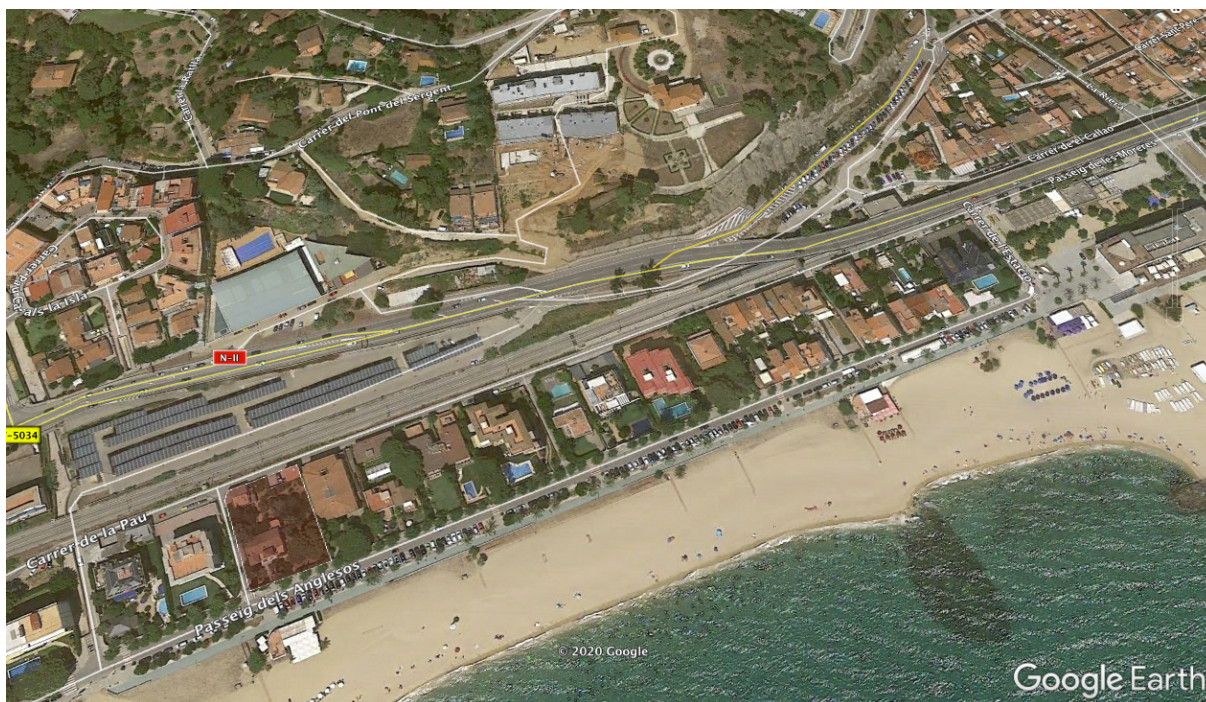


Figura número 1 : Àmbit de la "ModPuntual", al municipi de Caldes d'Estrac

Aquesta parcel·la consisteix en un terreny en part edificat, de forma sensiblement rectangular amb façanes al **Passeig dels Anglesos 28-29**, al **Passatge de Garbí**, al carrer **Ciutat de la "Paz" 41-42** i en mitgeria amb la finca del **Passeig dels Anglesos 27 bis**.

En l'àmbit de la "ModPuntual" hi ha actualment **tres edificacions**, l'**edificació principal**, de dues plantes, per a ús d'habitatge i **dos edificacions secundaries**, també de dues plantes, adossades a la façana del carrer Ciutat de la "Paz", que formen una **unitat funcional amb ús d'habitatge unifamiliar amb jardí**.

(veure Figura número 2)

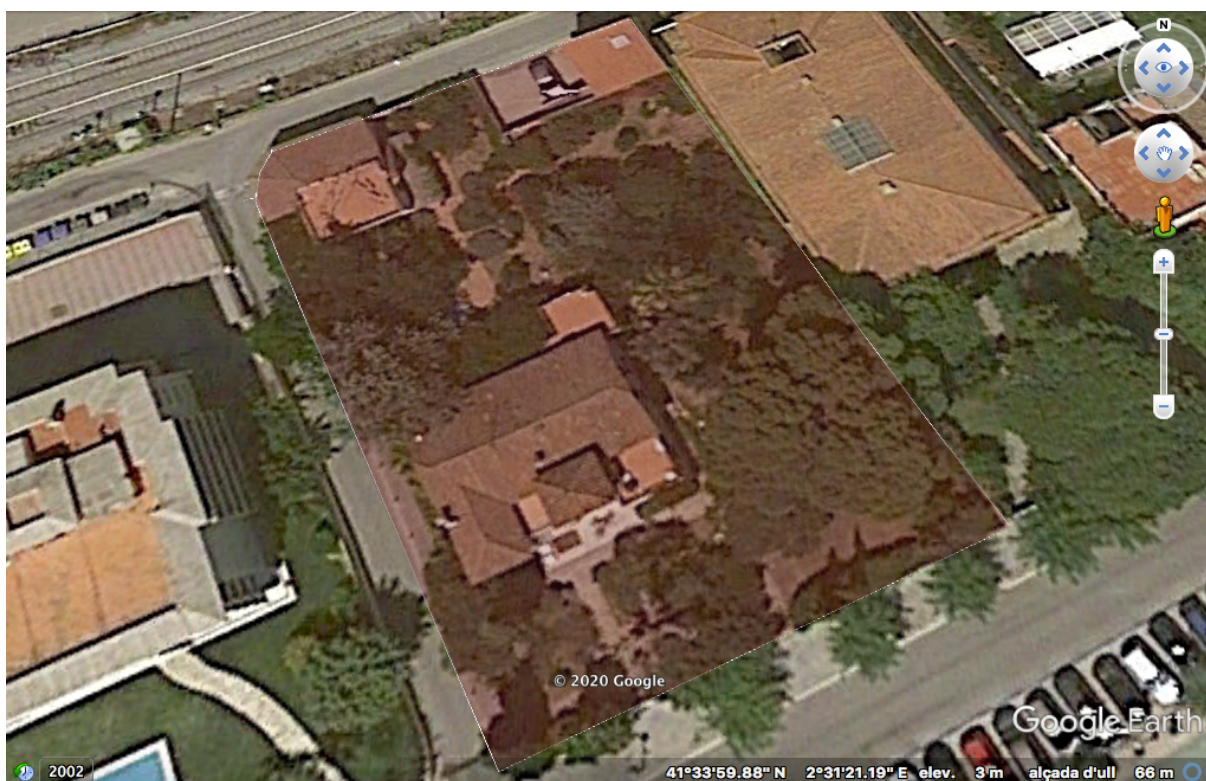


Figura número 2 : Àmbit de la “ModPuntual”

Aquesta parcel·la esta, en part, afectada per l'alineació del carrer Ciutat de la “Paz”, que afecta a les dos edificacions secundaries que tenen la façana a aquest carrer.

L'habitatge principal esta inventariat com element a protegir per la “*Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana*” de 1984 i catalogat posteriorment pel “*Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic i catàleg*” de 1995 (PEPPA).

El PEPPA, dins l'entorn enjardinat de l'edificació catalogada, delimita un **àmbit rectangular de 18 metres de llargada i 12 metres d'amplada** a la part de la parcel·la mes propera al carrer Ciutat de la “PAZ” on permet la construcció d'una nova edificació de dos plantes, previ enderroc de dos edificacions auxiliars afectades per la previsió d'eixamplament del sistema viari a la façana del carrer Ciutat de la “PAZ”.

(veure Annex 4.1: Fitxa C51 del Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic)

2. Objectiu i necessitat de la “ModPuntual”.

L'objectiu del desenvolupament d'aquesta “ModPuntual” es (i) el millorar les condicions de protecció de la edificació catalogada, modificant la ubicació de la nova edificació admesa en el PEPPA, (ii) establir les condicions del volum i de façana de la nova edificació enfrontada amb l'edificació catalogada i (iii) continuar preservant la vegetació existent a l'entrada a la finca pel Passeig dels Anglesos, ja que constitueix un dels pocs vestigis del paisatge de pineda sobre la duna que tenia aquest indret històricament, abans del seu desenvolupament urbanístic a principis del segle XX.

Aquests objectius es proposen d'aconseguir amb la redacció d'aquesta "ModPuntual", modificant i certes condicions establertes en la **Fitxa C.51** del mencionat "PEPPA" i ampliant-les per assolir els objectius abans descrits.

La necessitat de la redacció d'aquesta "ModPuntual" es conseqüència de la necessitat de modificació i ampliació dels "Criteris d'Intervenció" establertes en l'actual **Fitxa C.51** del PEPPA.

3. Referències topogràfiques, cadastrals, registrals i afectacions per a sistemes a l'àmbit de la "ModPuntual".

3.1 Referències i dades topogràfiques

Segons plànol topogràfic recent, es tracta d'un àmbit total de **1.741 m2 de sòl**, amb **façana nord-oest** al carrer Ciutat de la "Paz", **façana nord-est** en mitgeria amb la finca del Passeig dels Anglesos 27 bis, **façana sud-est** al Passeig dels Anglesos, **façana sud-oest** al Passatge de Garbí i formant un **petit xamfrà** entre aquest passatge i el carrer Ciutat de la "Paz".

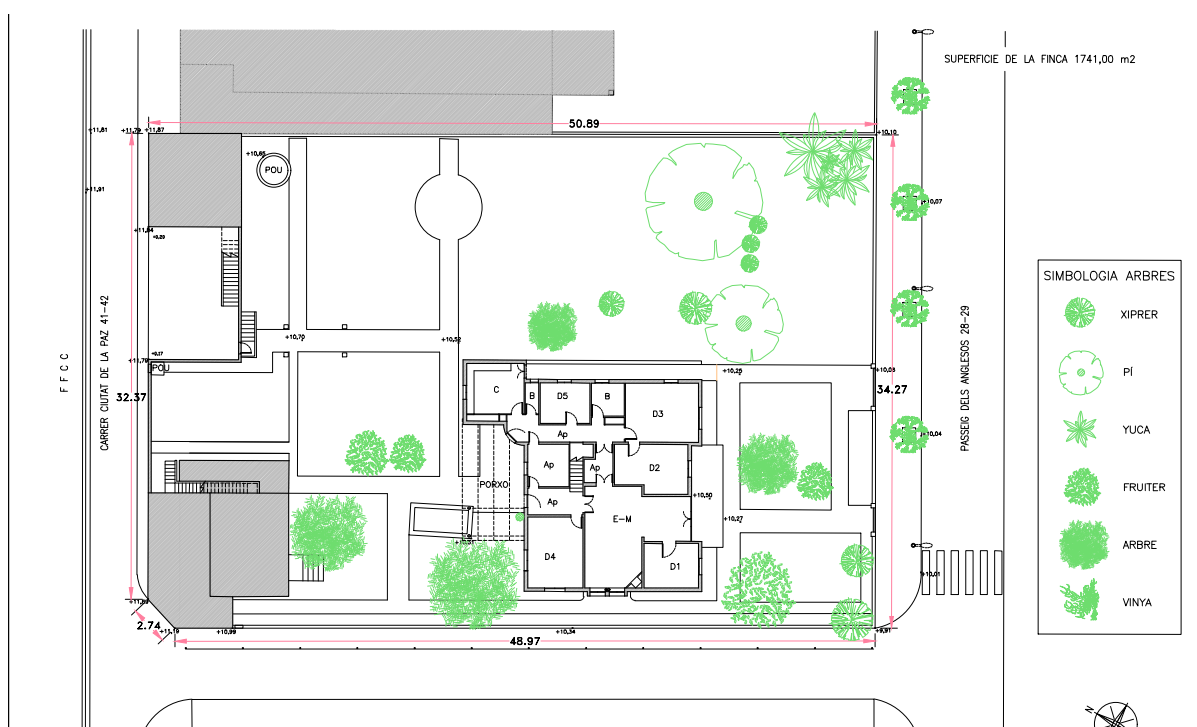


Figura número 3 : Plànol topogràfic de l'àmbit de la "ModPuntual"

Les longituds de les façanes i la superfície total de l'àmbit de la "ModPuntual", segons l'esmentat plànol topogràfic, son:

DADES TOPOGRÀFIQUES de l'àmbit de la "ModPuntual"						
Adreça	Dades topogràfiques					Superfície segons planol topogràfic de l'àmbit de la "ModPuntual"
	Façana Nord-Oest, c/ Ciutat de la "PAZ"	Façana Nord-Est mitgera amb Passeig dels Anglesos 27bis	Façana Sud-Est, Passeig dels Anglesos	Façana Sud-Oest, Passatge de Garbí	Xamfrà Ciutat de la PAZ	M2 sòl
Carrer Ciutat de la Paz 41-42 Passeig dels Anglesos 28-29	32,37	50,89	34,27	48,97	2,74	1.741,00
TOTAL						1.741,00

Quadre número 1 : Dades topogràfiques de l'àmbit de la "ModPuntual"

3.2 Referències i dades cadastrals

A la Direcció General del Cadastre, l'àmbit de la **"ModPuntual"** està format per dos entitats cadastrals, una que consta situada al carrer **Ciutat de la "PAZ" 41** i l'altre situada al **Passeig dels Anglesos 28**.

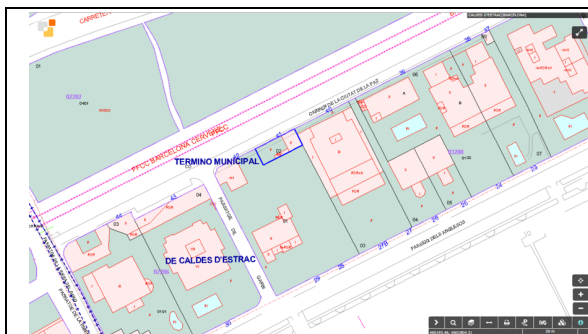


Figura número 4: Entitat cadastral, carrer Ciutat de la "PAZ" 41

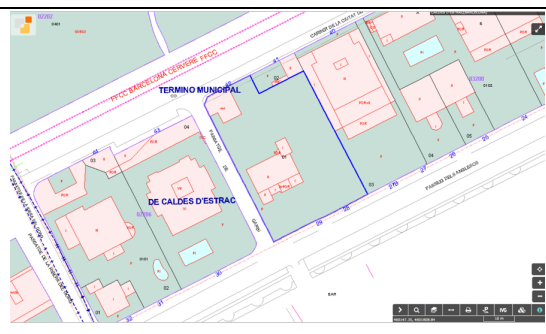


Figura número 5: Entitat cadastral, carrer Passeig dels Anglesos 28

Les referències cadastrals d'ambdues entitats, les seves superfícies i els m2 sostre que consten en el Cadastre, s'aporten en l'Annex 4.2 "Fitxes cadastrals de les entitats que formen l'àmbit de la **"ModPuntual"**" i es resumeixen en el Quadre número 2, adjunt.

Referències de les entitats CADASTRALS de l'àmbit de la "ModPuntual"			
Adreça de la entitat cadastral	Dades Cadastrals		
	Ref. Cadastral	Sup sòl. m2	Sostre m2
Carrer Ciutat de la Paz 41	0320002DG6002A0001LB	104	90
Passeig dels Anglesos 28	0320001DG6002A0001PB	1.594	504
		1.698	594

Quadre número 2 : Referències i dades cadastrals de les dos entitats que formen l'àmbit de la **"ModParcial"**

3.3 Referències i dades registrals

Quan a les referències i dades que consten al Registre de la Propietat de Mataró, resulta que el àmbit de la **"ModPuntual"** està format per **tres finques registrals**, dos finques en que s'ubica l'edifici a protegir i una tercera que forma part del seu entorn enjardinat.

S'aporten en l'Annex 3 **"Notes simples informatives de les finques registrals que formen l'àmbit de la **"ModPuntual"**"** i les dades registrals estan resumides en el Quadre número 3, adjunt.

DADES DE LES FINQUES REGISTRALS que formen l'àmbit de la "ModPuntual"														
Finca registral aportada	Adressa de la finca	Nom Propietatari		NIE		Dades Registrals (Registre de la Propietat numero 4 de MATARO)					LLINDARS			
					TOM	Llibre	Folli	FINCA	M2 SÒL					
1	Ciutat de la PAZ 36	John-David Nyffeler 23/36 Andreas Friedrich Nyffeler 7/72 Maria Katharina Graf 19/72	Y2277638P Y2301904D Y2301908J	3829	87	9	390	663,30	Carrer Ciutat de la PAZ	Concepción Oñar de Amat	Passeig dels Anglesos	Vial sin nombre (Passatge Garvi)		
2		John-David Nyffeler 23/36 Andreas Friedrich Nyffeler 7/72 Maria Katharina Graf 19/72	Y2277638P Y2301904D Y2301908J	3829	87	13	465	120,98	Carrer Ciutat de la PAZ	Finca veïna de la que se segregà	Passeig dels Anglesos	Federico Gschwind		
3		John-David Nyffeler 23/36 Andreas Friedrich Nyffeler 7/72 Maria Katharina Graf 19/72	Y2277638P Y2301904D Y2301908J	3829	87	47	398	723,58	Carrer Ciutat de la PAZ	Mismo Comprador	Passeig dels Anglesos	Federico Gschwind		
TOTAL								1.507,86						

Quadre número 3 : Dades Registrals de les finques que formen l'àmbit de la "ModPuntual"

En la **figura número 6**, es fa una interpretació gràfica de la descripció registral de les tres finques ubicades dins l'àmbit de la "ModPuntual".

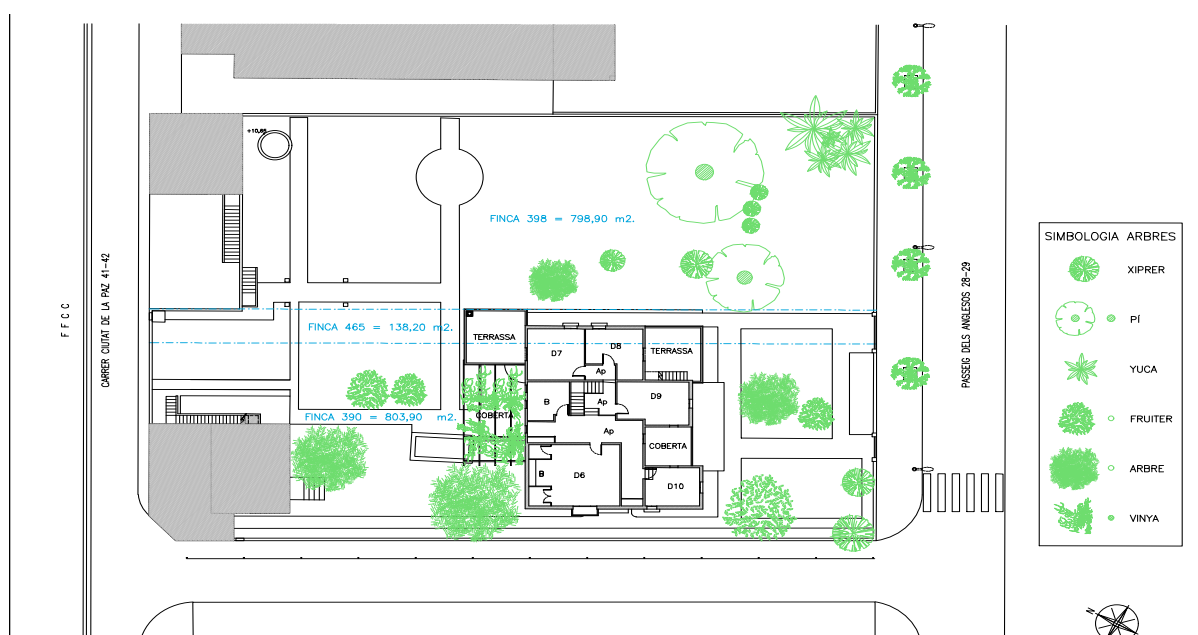


Figura numero 6 : Interpretació gràfica de la ubicació de les tres finques registrals que formen l'àmbit de la "ModPuntual", amb les superfícies sobre plànol topogràfic.

NOTA: Simultàniament a la tramitació d'aquesta "ModPuntual" la propietat està tramitant l'expedient d'agrupació de les tres finques actualment inscrites al registre i la posterior cessió a l'Ajuntament de Caldes d'Estrac de la part afectada de vialitat, d'acord amb l'establert en els paràgrafs següents.

3.4 Àmbit afectat de vialitat

Com ja hem dit anteriorment una part de l'àmbit d'aquesta "ModPuntual" està afectat per l'ampliació del carrer Ciutat de la "PAZ", segons el planejament actualment vigent a Caldes d'Estrac.

La identificació de la part de la "ModPuntual" afectada pel sistema viari i objecte de segregació per a la posterior cessió gratuïta a l'Ajuntament de Caldes d'Estrac està reflectida en la **figura número 8** i consisteix en una franja de terreny de forma sensiblement rectangular amb una longitud en el llinar **Nord-Est**, a la actual vorera del carrer Ciutat de la "Paz", de **3,52 m.**, en el llinar **Sud-Est**, a tot el llarg de la finca que es segrega, de **34,38 m.**, en el llinar **Sud-Oest**, en línia discontinua de **1,66 m.** i **2,74 m.** i en el llinar **Nord-Oest**, en tot el llarg del carrer Ciutat de la "Paz", en **32,37 m.**

La superfície total d'aquesta part segregada es de **116,05 m2 de sòl**.

Aquesta definició de la finca a segregar esta calculada considerant una ampliació de l'amplada del carrer Ciutat de la "PAZ" fins als **8 metres d'amplada, dada confirmada per l'Ajuntament de Caldes d'Estrac**.

Tal i com estableix l'article 44.2 del DL 1/2010, **els propietaris estan obligats a cedir aquest terrenys a l'Ajuntament abans de procedir a l'edificació dels terrenys edificables**, el que implica l'enderroc dels edificis afectats.

També, en les condicions d'edificació de la **fitxa número C51 del PEPPA** s'especifica que s'admet la construcció d'un nou edifici annex a l'edifici principal actual, **previ enderroc dels actualment existents que donen façana al carrer Ciutat de la "PAZ"**.



Figura número 7 : Part de l'àmbit de la "ModPuntual" afectat pel sistema viari i objecte de segregació per a la cessió gratuïta a l'Ajuntament de Caldes d'Estrac

3.5 Parcel·la edificable

La superfície de parcel·la resultant de la segregació, la "**Parcel·la edificable**", així com els llinars d'aquesta, estan definits en el **quadre número 4** i la **figura número 8**, adjunta.

DADES de la "PARCEL·LA EDIFICABLE" , objecte de divisió horitzontal						
Entitat	Adreça de la FINCA INICIAL	Longitud dels lladars de la "PARCEL·LA RESULTANT"				Superfície de la "PARCEL·LA EDIFICABLE"
		Façana Nord-Oest c/ Ciutat de la PAZ	Façana Nord-Est mitjana finca Passeig dels Anglesos 27bis	Façana Sud-Est, Passeig dels Anglesos	Façana Sud-Oest, Passatge de Garví	M2
1	Carrer Ciutat de la Paz 41-42 Passeig dels Anglesos 28-29	34,38	47,37	34,27	47,31	1.624,95
TOTAL SUPERFÍCIES						1.624,95

Quadre número 4. Dades de la "Parcel·la edificable"



Figura número 8 : Identificació de la "PARCEL·LA EDIFICABLE" resultant de la segregació.

4.- Bases legals

El desenvolupament d'aquesta "ModPuntual" es fonamenta en l'establert en el planejament actualment vigent al municipi de Caldes d'Estrac per aquest àmbit, que es el **Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic** de 1995 (article 14 i Fitxa C.51) que ens remet a les condicions d'edificació del planejament general per aquesta zona, la "Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana", de 1984, i especialment en el article 38 del **Text refós de les Normes urbanístiques** de 2005 que admet la possibilitat de la redacció d'un pla especial per modificar els paràmetres establerts.

5.- Determinacions del planejament vigent a l'àmbit del PMU

El Planejament vigent al municipi de Caldes d'Estrac en el moment de la redacció d'aquesta "ModPuntual" es la "Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana", aprovada definitivament per la Comissió provincial d'urbanisme de Barcelona en sessió del **11 de juliol de 1984**, en endavant "RPGOU_1984".

Posteriorment, el **24 de gener de 1996**, la Comissió d'urbanisme de Barcelona acorda donar conformitat al **text refós del "Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic i catàleg"** de Caldes d'Estrac.

I finalment, el **22 de setembre de 2005**, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va acordar donar conformitat al **text refós de les normes urbanístiques** del planejament general del terme municipal de Caldes d'Estrac, en endavant **"NNUU_2005"**.

5.1 Revisió del Pla General d'ordenació Urbana de 1984

Del plànol N1 **"Estructura orgànica del territori i classificació del sòl"** i del plànol N2 **"Zonificació"** de la documentació gràfica de la **"RPGOU_1984"**, resulta que l'àmbit de la **"ModPuntual"** està classificada com a **"sòl urbà"** (clau SU) i qualificada com a **"Passeig Marítim"** (clau 16).

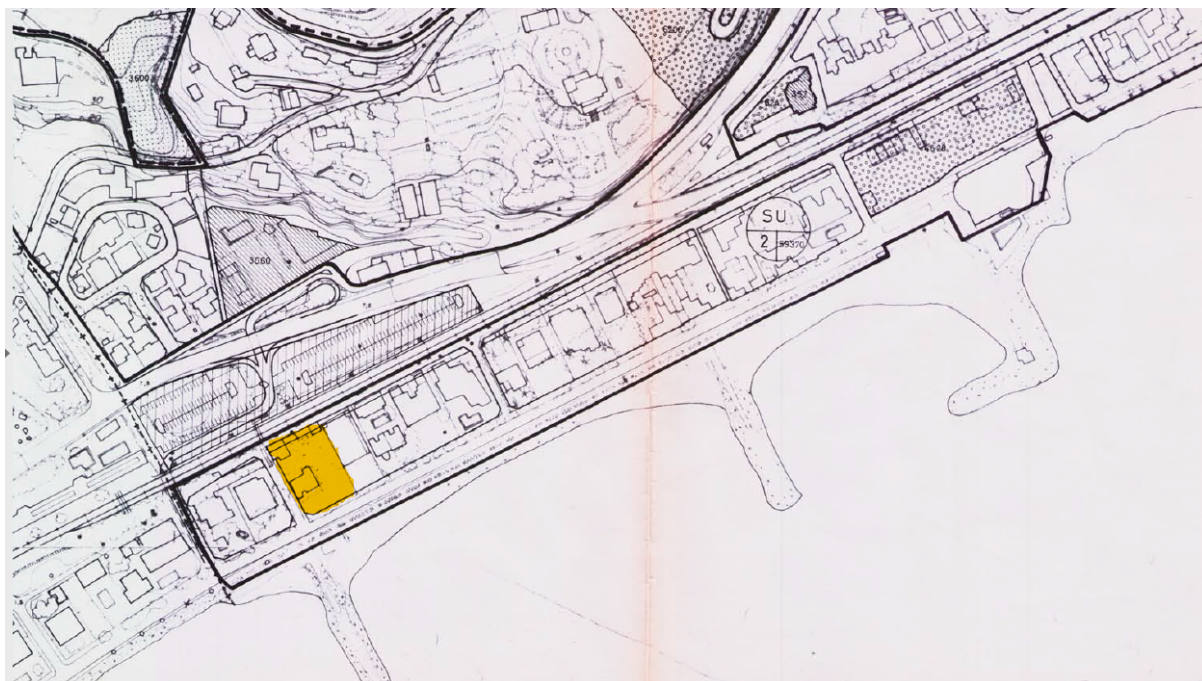


Figura número 9 : Classificació del sòl segons la RPGOU_1984

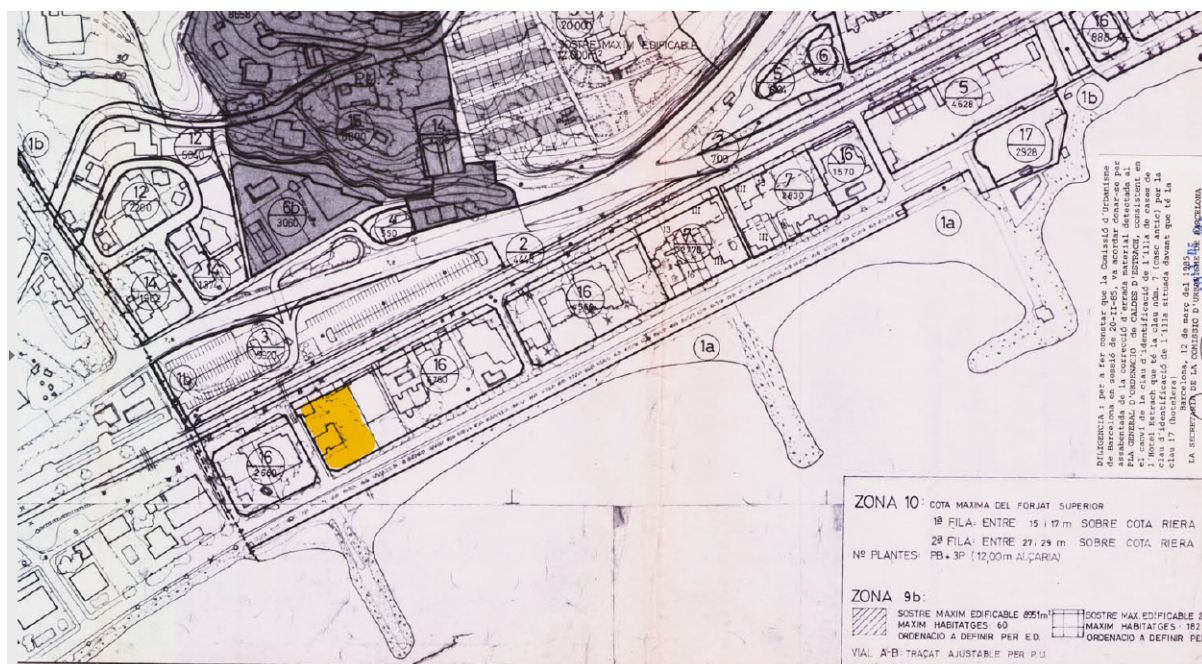


Figura número 10 : Qualificació del sòl segons la RPGOU_1984

En el plànol N3 “Alineacions i rasants” de la “RPGOU_1984” s’observa que l’àmbit de la “ModPuntual” està afectada per l’ampliació de l’amplada actual del carrer Ciutat de la “PAZ”, tal i com es reflecteix en la Figura numero 11.



Figura número 11 : Afectació de l'àmbit de la “ModPuntual” per l’ampliació del carrer Ciutat de la “Paz”, segons la “RPGOU_1984”

5.2 Text refós de les Normes urbanístiques de 2005

Les condicions de l'edificació que l'article 38 "Passeig Marítim (Zona 16)", de les NNUU_2005 estableix per a l'àmbit de la "ModPuntual", son:

"ART. 38.- PASSEIG MARITIM (ZONA 16)

A.- DEFINICIO i US

1.- Correspon a la zona del Passeig Marítim en transformació d'us d'habitatge unifamiliar a plurifamiliar. Es defineix com a zona de conservació en tant que convé preservar el caràcter que encara manté un notable conjunt d'edificació.

2.- Per raó de llur funció son usos:

- a).- Admesos: Habitatge, hotel, sanitari-assistencial i socio-cultural
- b).- Compatibles: Comercial limitat a planta baixa i 200 m²: docent limitat aguerderies i ensenyament preescolar; recreatiu
- c).- Prohibits: La resta dels assenyalats a l'article 23

3.- No s'admeten usos provisionals

B.- TIPUS D'ORDENACIÓ

Es defineixen com a tal el d'edificació aïllada

C.- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

1.- S'admeten sense quedar fora d'ordenació totes aquelles edificacions existents i/o amb llicència municipal a la data d'aprovació inicial del present P.G.O, sempre que no superin l'índex d'edificabilitat neta de 1 m² sostre/m² sòl, equivalent a 3 m³ volum/m² sòl.

2.- Per la nova edificació regiran els següents paràmetres:

- a).- Parcel·la mínima: 1.000 m², o qualsevol que, essent inferior, figurés al Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del present P.G.O.
- b).- Ocupació màxima, alçària màxima i nombre de plantes: es relacionen segons el següent quadre :

Ocupació	Alçària	Nº de plantes
30 %	12 m.	PB+ 3P
50%	9 m.	PB+2P

- c).- Separacions a límits de parcel·la : son variables en funció de l'alçària

Alçària	Passeig	Laterals	Fons
12 m.	12 m.	6 m.	5 m.
9 m.	5 m.	5 m	5 m.

- d).- Índex d'edificabilitat neta. 1m² sostre/m² sòl.

Quan la nova edificació complementaria s'integri amb l'existent respectant la seva tipologia i manteniment íntegre, s'admetrà que l'edificabilitat total arribi fins a 1,3 m² sostre/ m² sòl.

- e).- Densitat d'habitatges neta sobre zona : no superarà els 75 habitatges/ha
- f).- La llargada de façana paral·lela al passeig no podrà superar els 20 m. "

D.- OPERACIONS DE REFORMA INTERIOR

En desenvolupament del P.G.O. podran formular-se un o mes Plans Especials que podran modificar els paràmetres anteriors a fi de que no resultin edificis fora d'ordenació, respectant en tot cas la densitat d'habitatges. L'índex d'edificabilitat neta podrà arribar com a promig fins a 1,3 m² sostre/m² sòl, en cas de que es garanteixi, a nivell de Pla Especial, el manteniment dels edificis inclosos al Catàleg del Patrimoni Arquitectònic, i el seu correcte entorn. En cas contrari haurà de mantenir-se a 1 m² sostre/ m² sòl.

5.3 Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic de 1995

En la fitxa número C.51 del "PEPPA", que s'adjunta en la seva totalitat en l'Annex 3, s'estableix:

"CRITERIS D'INTEVENCIÓ

ELEMENT CATALOGAT : Es considera catalogada **tota l'edificació i l'entorn** de la mateixa situats a l'interior de la parcel·la del carrer Ciutat de la "Paz" números 41 i 42.

CRITERIS DE PROTECCIÓ: Els nivells de protecció de l'element catalogat es determinen en **l'article 14** d'aquestes Normes Urbanístiques.

S'admet la construcció d'un edifici annex, previ l'enderrocament dels actualment existents que donen façana al carrer Ciutat de la "Paz". L'edifici en qüestió estarà **situat a la part del darrera de la parcel·la**, i tindrà un nombre màxim de plantes de **Planta Baixa més una planta**. L'edificabilitat es separarà **5 metres del llindar i 5 metres de la nova alineació del carrer Ciutat de la "Paz"**. Les dimensions màximes de l'edificació seran de **18 metres en la façana paral·lela al carrer Ciutat de la "Paz"**, i **12 metres en la seva perpendicular**. S'acompanya dibuix explicatiu de la posició i dimensions de l'addició permesa.

La part de la parcel·la lliure d'edificació es considerarà jardí privat i tindrà el tractament que es determina en **l'article 21 apartat 6**. Pel que respecte a la vegetació es tindrà **especial cura amb els pins i eucaliptus actualment existents al jardí que dona al Passeig dels Anglesos**. "

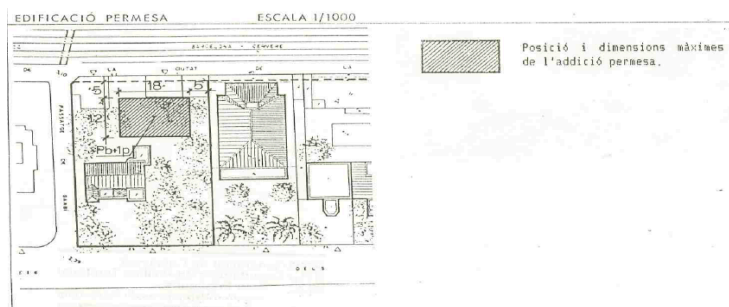


Figura número 12 : Posició i dimensions màximes de l'addició permesa, establerts en la fitxa numero C.51 del "PEPPA

El contingut de l'article 14 del "PEPPA", es :

Art.14.- Ordenança específica per a la protecció de la Categoria C. Edificis i/o elements de valor arquitectònic (C).

1.- Condicions d'edificació

Son les que fixa el Pla General vigent.

2.- Volum, façanes i coberta

Es procuraran mantenir els envoltants de l'edifici amb els elements que componen les diferents façanes i la coberta preservant els acabats, textures i colors originals.

En el cas de que s'hagi de procedir a una reforma important de l'edificació, o a la substitució de la mateixa, els nous elements de les seves façanes i coberta, tot conservant els aspectes expressament protegits per les fitxes de catalogació que s'esmenta en l'aparat 3 d'aquest article, hauran de construir-se de tal manera que reproduïxin les característiques fonamentals dels que substitueixen.

3.- Entorn de l'edifici

Es mantindrà la vegetació existent entorn de l'edifici, tant d'arbrat com d'enjardinament, reposant les espècies que es malmetin.

4.- Fitxa de catalogació

Formen part d'aquest article les fitxes de la C.1 a la C.56, ambdues incloses, que es troben al final d'aquest Normes i en les que s'indiquen les condicions específiques de protecció per a cada edifici i/o element catalogat.

El contingut de l'article 21.6 del "PEPPA", es:

Art. 21 Ordenança específica per la protecció de la Categoria Ambients Urbans. Front Marítim en edificació aïllada (E.5a)

.....

6.- Jardí privat

Es la part de la parcel·la no ocupada per l'edificació. L'únic ús admès es el de jardí privat. Predominaran les superfícies enjardinades, amb paviments de gespa, sauló o còdols. Aquesta àrea enjardinada haurà d'ocupar un mínim d'un 40% de la superfície total del jardí privat. Es plantarà un mínim d'un arbre, de les espècies existents als jardins veïns, per a cada 50 m2 de la superfície total de jardí privat. Dels arbres a plantar, com a mínim la meitat es plantaran sobre la part de jardí privat que dona al mar.

6.- Diagnosi de les condicions actuals de protecció

Com es pot observar de la comparació de la normativa establerta per l'àmbit de la "**ModPuntual**", en l'article 38 "**Passeig Marítim (Zona 16)**", de les NNUU_2005 i de la normativa establerta en el PEPPA, aquesta última es molt més restrictiva, **no ja per les pròpies condicions de protecció de l'edifici catalogat (finques registrals 390 i 465), sinó també en la limitació de l'edificabilitat i l'alçada de l'edificació de la finca registral 398.**

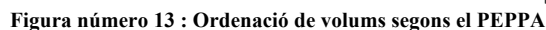
Així, l'**edificabilitat mínima** que es permet per la parcel·la edificable (actualment formada per tres finques registrals) segons les NNUU_2005 de la RPGOU_1984 seria de **1.624,95 m2 sostre** (1 m2 sostre / m2 sòl) quan l'edificabilitat màxima admesa en el PEPPA es de **810,30 m2 sostre** (378,30 m2 de l'edificació catalogada + 432,00 m2 sostre de la nova edificació admesa).

També, les NNUU_2005 de la RPGOU_1984 estableixen unes alçades màximes per edificacions de **PB+2P i PB+3P** i en canvi en el PEPPA es limita l'alçada de la nova edificació a **PB+1P**.

Aquestes limitacions a l'edificabilitat i a l'alçada imposades per el PEPPA, dins l'àmbit de la "**ModPuntual**", estan pensades, evidentment, per protegir i donar valor a l'edificació catalogada, afectant l'entorn de la pròpia finca catalogada. **Aquest mateix criteri es proposa seguir, en la redacció d'aquesta "ModPuntual",**

En efecte, analitzant amb més detall la ubicació de la nova edificació admesa pel PEPPA, una vegada **implantada la seva ocupació en planta sobre el plànol topogràfic de la parcel·la edificable** i una vegada segregada la part afectada de vial, es considera que aquesta ubicació no es procedent per dos motius:

- La escassa distància que resulta (**1,48 ml**) entre la nova edificació i la edificació a protegir, veure figura numero 13.
- Es vulnera la tipologia parcel·laria històrica d'aquestes finques del Passeig dels Anglesos i la funcionalitat dels espais enjardinats en relació amb el propi habitatge unifamiliar.



Així mateix amb la ubicació de l'edificació a la part mitjana de la parcel·la es permetia utilitzar les parts enjardinades de cada part de la casa com a espai lliure per a la vida privada (**cantó Ciutat de la “PAZ”**) i com a espai lliure de relació amb l'exterior, funció social (**cantó Passeig dels Anglesos**).

En la figura número 14 es pot veure que la instal·lació d'un porxo de dimensions considerables i la ubicació d'un petit estany a la part del jardí del carrer Ciutat de la "PAZ" el que fa pensar en un espai íntim i recollit amb una funcionalitat diferent de l'espai de relació social a la part enjardinada enfront del Passeig del Anglesos.

Equip redactor : **ambiturbans**
gestió urbanística · gestión urbanística · urban management



Figura número 14 : Distribució de l'edificació en planta baixa i la seva relació amb els espais enjardinats propers

Aquesta doble funció dels espais enjardinats en front al Passeig i de la part posterior de la casa es repeteix a totes les altres edificacions històriques que encara existeixen i per tant deixa d'esser una anècdota per convertir-se en una categoria funcional pròpia de les tipologies que el "PEPPA" vol conservar.

A la figura número 15 es pot copsar aquesta característica d'espai privat enjardinat que encara té l'espai entre la pròpia edificació i el carrer Ciutat de la "PAZ", que seria destruït com a tal amb la proposta que fa el PEPPA per la ubicació de la nova edificació.





Figura número 15 : Espai enjardinat a la part posterior de l'edificació entre aquesta i el carrer de Ciutat de la "PAZ"

7.- Proposta de millora de les condicions de protecció

Conseqüentment amb la diagnosi anterior, l'objectiu principal que justifica aquesta proposta de millora de les condicions de protecció de l'edifici es el **mantenir la funcionalitat històrica del conjunt de l'edificació i el jardí**, tot i **respectar la vegetació que dona front al Passeig dels Anglesos**.

Com a objectius secundaris i no menys importants estan el establir la **relació de volums entre l'edifici a protegir i la nova edificació i el establir la composició i acabats de façana** que li seran enfrontats.

Aquests últims objectius es proposen amb el criteri de **prioritzar la prevalença volumètrica i formal de l'edificació protegida** i a la vegada **establir elements de referència entre ambdues edificacions**.

Aquestes normes de protecció eviten criteris de intentar mimetitzar tan els volums, les formes, materials o obertures en la nova edificació, però si el **establir relacions d'alçades entre elements singulars i anàlegs entre les dos edificacions**.

Per tant, la proposta de millora i ampliació de la protecció de l'edifici catalogat que es presenta en aquesta **"ModPuntual"** definirà (i) una nova ubicació del volum de la nova edificació, al efecte de mantenir la funcionalitat històrica entre l'habitatge a protegir i l'espai lliure d'edificació i a la vegada preservar la vegetació de pineda sobre duna de la façana al Passeig dels Anglesos, així com (ii) definirà el volum màxim de la nova edificació, tan en planta baixa com en planta pis, al efecte de donar prevalença a l'edificació a protegir i finalment (iii) definirà les condicions de les façanes enfrontades amb l'edificació a protegir en coherència amb els dos criteris anteriors.

La resta de paràmetres urbanístics es mantindran, com actualment esta determinat per la **Fitxa C.51** i segons la **clau 16 Passeig Marítim de la RPGOU_1984**.

7.1 Criteris per a la restitució de la funcionalitat històrica habitatge-jardí

- Es proposa restituir la tipologia parcel·laria històrica en que les parcel·les abasten des del Passeig dels Anglesos fins al carrer Ciutat de la "PAZ" per a les dos edificacions previstes en la parcel·la. Això comporta l'alliberament d'edificació de la part enjardinada posterior

de l'edificació a protegir en tota la seva façana al carrer Ciutat de la "PAZ", per tal que, el espai lliure posterior a l'edificació recuperi la seva característica de privacitat.

- b. En conseqüència es proposa ubicar la nova edificació a la part nord-est de la parcel·la, en l'espai entre l'edificació a protegir i el llinar amb la parcel·la del Passeig dels Anglesos 27 bis, enfrontant aquesta nova edificació, en part, amb la façana nord-est de l'edificació a protegir que no té funcionalment altre ús que el de ventilació.



Figura número 16 : Ubicació de la nova edificació al nord-est de l'edificació a protegir

7.2 Criteris per la nova definició volumètrica

També i no menys important es objectiu d'aquesta "ModPuntual" l'ampliar les mesures de protecció determinades en el PEPPA, establint mesures de relació entre els diferents volums.

A tal efecte es proposa:

- a. Ubicar la nova edificació reculada respecte al Passeig dels Anglesos a l'efecte de donar prevalença al volum i façana de l'edificació a protegir des d'aquest passeig a part de protegir i no afectar la vegetació de pins i demes vegetació que conformen el paisatge de pineda sobre duna que hi havia abans del desenvolupament residencial i que el PEPPA en la seva fitxa C.51 considera com element a respectar:

“Pel que respecte a la vegetació es tindrà especial cura amb els pins i eucaliptus actualment existents al jardí que dona al Passeig dels Anglesos.”



Figura número 17 : Façana de la parcel·la al Passeig dels Anglesos i vegetació a protegir

Cal fer notar que la façana de la nova edificació al Passeig dels Anglesos estaria alineada amb la alineació de l'edificació veïna del Passeig dels Anglesos 27b.

- b. El volum de la nova edificació ha de ser simple i el mes neutre possible, en el sentit de no voler competir o mimetitzar amb els elements de coberta i altres elements de façana, amb l'edificació a protegir.
- c. L'alçada de l'edificació nova no pot superar la barbacana mes alta de l'edifici principal a protegir (exclosa la torre), tal i com s'indica en les figures 18 i 19, adjuntes:

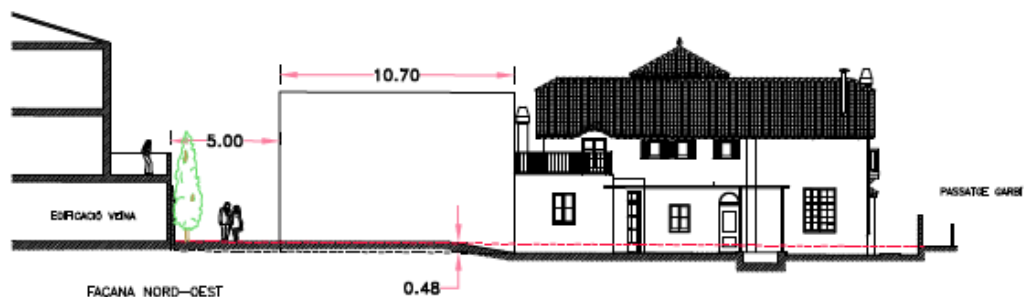


Figura número 18 : Alçada màxima de la nova edificació (Façana al carrer Ciutat de la "PAZ")



Figura número 19 : Alçada màxima de la nova edificació (Façana al Passeig dels Anglesos)

Aquesta referència a la màxima alçada de l'edificació respecte a l'edificació a protegir es normativa i es correspon aproximadament a una cota de 7,25 m des de la superfície de la plataforma pavimentada de l'entrada de l'edificació a protegir, des del Passeig dels Anglesos.

- d. Es considera que respectant l'alçada màxima de l'edificació establerta en el apartat anterior el nivell del terra de la planta baixa de la nova edificació es pot ubicar entre una cota de +/- 60 cm sobre la línia que uneix la cota del carrer Ciutat de la "PAZ" i la del Passeig dels Anglesos.

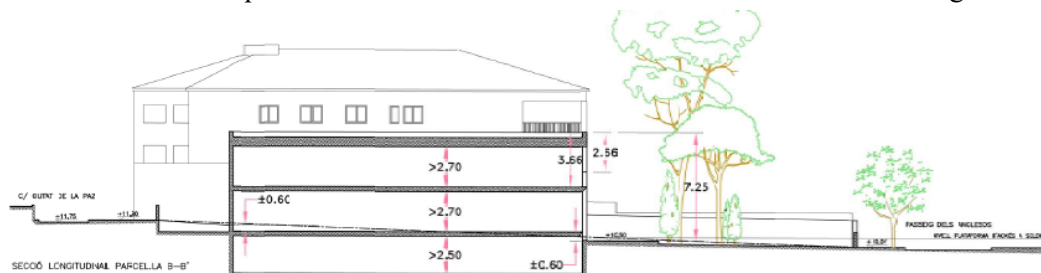


Figura número 20 : Justificació de la cota de referència de la planta baixa amb el manteniment de l'alçada màxima de l'edificació

- e. El volum de la nova edificació respectarà l'entorn de la part enjardinada i de la terrassa en planta pis posteriors a l'edificació a protegir, per tant el volum de l'edificació farà una doble reculada en la seva façana sud-oest, per evitar tenir parets continues massa llargues a la part enjardinada o massa properes a la terrassa de la planta pis.



Figura número 21 : Tractament del volum en la façana de la nova edificació a la zona enjardinada posterior a la edificació a protegir

- f. Una segona conseqüència, no menys important, de la doble reculada de l'edifici en la façana sud-oest es el poder ventilar i tenir vistes des de les estàncies posteriors de la nova edificació cap al frontal de la parcel·la i evitar totalment les vistes laterals provocant interferències en la privacitat del jardí posterior de l'habitatge a protegir, a la vegada que s'aconsegueix una façana dominantment opaca i neutre en aquest àmbit.
- g. Veure els annexes 4.4 i 4.5 sobre el informe d'ADIF i la sol·licitud de modificació de la línia limití d'edificació i de Zona de Protecció, si procedeix, per respectar l'alineació actual del carrer Ciutat de la Paz.

7.3 Criteris pel tractament de façanes i coberta.

- a. L'alçada de l'element transparent i opac de les baranes de les terrasses o balcons de la planta primera en tot el contorn de la nova edificació s'igualaran amb els mateixos elements (transparents i d'obra opaca) de l'edificació a protegir, al efecte de respectar les referències dels elements horitzontals, independentment del material en que es projectin les noves baranes tal i com s'indica en la figura 19.

- b. La façana sud-oest de la nova edificació, enfrontada amb la façana nord-est de la edificació a protegir ha de constituir una façana simple i neutra, tant amb els materials emprats com en el disseny de les obertures.
- c. En aquesta façana sud-oest de la nova edificació s'ha d'evitar trencar la privacitat de l'espai enjardinat entre el l'edifici a protegir i el carrer de Ciutat de la "PAZ", plantejant en aquesta part de la façana les mínimes obertures i a una alçada que impedeixi el contacte visual entre altres obertures, terrasses o el mateix espai enjardinat posterior de l'edificació a protegir.

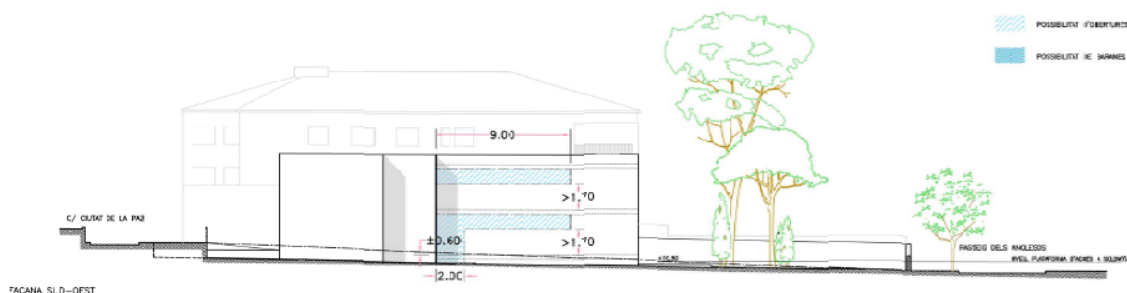


Figura número 22 : Proposta d'obertures a la façana sud-oest de la nova edificació

- d. La façana sud-est (Passeig dels Anglesos), tant en el frontal com en els trams reculats, es considera que pot tenir flexibilitat en les obertures i per tant, no es considera cap normativa específica.

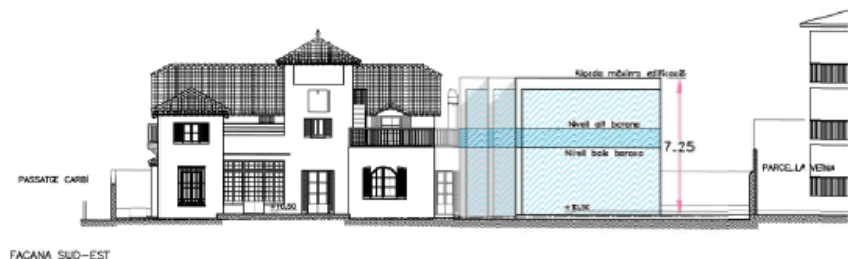


Figura número 23 : Proposta d'obertures a la façana sud-est de la nova edificació

- e. Els colors de les façanes sud-oest i sud-est seran uniformes, poden destacar la fusteria o baranes, i amb materials nobles, evitant l'arrebossat i pintat a imatge de l'acabat de les façanes de l'edifici a protegir. Es recomana el tipus d'acabats nobles com l'obra vista blanca, formigó vist, aplacat amb pedra artificial regular, monocapa, etc.
- f. Els acabats i la resta de façanes de la nova construcció tindran que ser coherents amb els acabats i tractaments de la mencionada façana sud-oest i sud-est.
- g. La coberta de l'edificació serà plana i només accessible per a conservació i no es permet la sortida de badalots que superin la alçada màxima ni la seva utilització com a terrasses practicables.
- h. S'admetrà en aquesta coberta plana, en la part més allunyada de l'edifici a protegir, vèrtex Nord i Nord-Est, la instal·lació de plaques solars per aigua calenta ò fotovoltaiques, segons les condicions establertes en DL 1/2010.

7.4 Altres criteris sobre les condicions d'edificació

En quan a la resta de normativa de l'edificació i usos, materials i colors de la façana que no quedin explicitats en aquesta **"ModPuntual"** ens rematem a l'establert a l'**article 14 de la normativa del PEPPA** pel que fa referència a l'edifici a protegir i a la normativa urbanística de la zona **"Passeig Marítim (Zona 16)"**, de les NNUU_2005 de la **"RPGOU_1984"**.

FERRER
MONTSENY
LUIS CARLOS -
37605566Z

Firmado digitalmente
por FERRER MONTSENY
LUIS CARLOS -
37605566Z
Fecha: 2024.07.27
14:40:02 +02'00'

2. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DELS CRITERIS D'INTERVENCIÓ DE LA FITXA núm. C.51 del PEPPA. NORMATIVA URBANISTICA.

(Incorporades en els articles 11 i 13 les consideracions del Departament de Cultura de la Secretaria General. Serveis Territorials a Barcelona)

Es proposa un redactat dels "Criteris d'Intervenció" de la nova **Fitxa núm. C.51 del PEPPA**, segons el següent contingut:

FITXA N. C.51	CRITERIS D'INTERVENCIÓ
----------------------	-------------------------------

ELEMENT

CATALOGAT: Es considera catalogada l'edificació actualment existent i situada en la parcel·la del carrer Ciutat de la PAZ números 41 i 42 i Passeig dels Anglesos números 28 i 29, resultant de la segregació de vial prevista en el RPGOU de 1984 i enderrocats els dos edificis que actualment limiten amb el carrer Ciutat de la PAZ.

CRITERIS

DE PROTECCIÓ: Els nivells de protecció de l'element catalogat es determinen en l'article 14 del Text Refós de les Normes urbanístiques de 2005 de la RPGOU de 1984 i en aquesta Fitxa.

S'admet la construcció d'un edifici annex, previ a l'enderrocament dels actualment existents que donen façana al carrer de la Ciutat de la PAZ segons les següents condicions d'edificació :

NORMATIVA URBANISTICA

Condicions d'edificació per la nova edificació.

Art. 1.- Abast d'aquesta normativa urbanística

Aquestes condicions d'edificació no afecten a l'edificació existent protegida, només s'estableixen per regular la nova edificació.

En tot el no regulat en aquesta normativa per a la nova edificació serà d'aplicació l'establert per a la zona "Passeig Marítim (Zona 16)", del text refós de Nomes urbanístiques de 2005 de la "Revisió del Pla General d'Ordenació Urbanística" de Caldes d'Estrac del 1984 o el que regulin per aquest àmbit les noves revisions del planejament general.

Art 2.- Interpretació d'aquesta normativa urbanística

En cas de dubte o falta de claredat en les normes aquí establertes la interpretació que s'ha de fer valdrà de estar recolzada amb els criteris esmentats en la memòria i sempre en el sentit de major protecció per l'edificació catalogat.

Art. 3.- Documents que complementen aquestes condicions d'edificació

A part de la **Memòria** i els **Annexes** d'aquesta "**ModPuntual**" i als efectes d'una major claredat d'aquestes condicions d'edificació, s'adjunta la documentació gràfica:

- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació

Art. 4.- Ocupació màxima de la nova edificació en planta baixa

La nova edificació podrà ubicar-se dins els límits màxims establerts en el plànol d'ordenació "*3.2.1 Plànol d'Ordenació volumètrica en planta*", suficientment acotat.

La superfície màxima de l'ocupació de la planta baixa per l'edificació es de 211,25 m2 de sòl

Art. 5.- Edificabilitat màxima

L'edificabilitat màxima permesa en la nova edificació es de 422,50 m2 de sostre

Art. 6.- Número màxim de plantes

El número màxim de plantes admès per a la nova edificació es de planta baixa mes una planta pis.

Art. 7.- Alçada màxima de l'edificació

L'alçada màxima de l'edificació, inclòs el forjat de coberta i carenés del nou edifici, no haurà de superar el nivell inferior de la barbacana mes alta de la Torre Seldwyla, exclosa la torre, com s'indica en el plànol "*3.2.2 Plànol de tractament de façanes*".

Aquest es el criteri bàsic i normatiu que es correspon aproximadament a una cota de 7,25 metres des de la superfície del paviment de la plataforma d'entrada a l'edifici a protegir des de el Passeig dels Anglesos.

Art. 8.- Cota de referència de la planta baixa

El nivell del paviment de la planta baixa d'entrada a la nova edificació a la façana que dona al Passeig dels Anglesos, no serà superior a 60 cm per sobre del nivell de la plataforma d'entrada a la Torre Seldwyla, en la mateixa façana.

Com a criteri general, en la resta de l'edificació la cota del paviment de la planta baixa estarà situada entre +/- 60 cm de la línia que uneix la rasant en el llindar de la parcel·la al carrer Ciutat de la "PAZ" amb la rasant en el llindar de la parcel·la al Passeig dels Anglesos.

Art. 9.- Referència de les alçades de les baranes de les terrasses

El nivell de les baranes de les terrasses que es puguin plantejar en totes les façanes de l'edifici hauran de ser transparents i tenir la mateixa alçada superior i inferior que les baranes de barrots actualment

existents en la Torre Seldwyla, independentment del material transparent en que s'executin. La resta de l'alçada de la barana per aconseguir l'alçada reglamentaria tindrà que ser en forma de zocol d'obra com en l'edificació a protegir

Art. 10.- Cobertes

La coberta de l'edifici serà plana i només accessible per a conservació, no permetent-se la sortida de badalots que sobrepassin l'alçada màxima permesa en l'article 7, ni es permet la seva utilització com a terrassa utilitzable per a l'estada.

Només es permet sobrepassar l'alçada màxima de l'edificació pels elements tècnics que no tinguin un altre ubicació possible pel seu bon funcionament, antenes, plaques solars per aigua calenta o fotovoltaiques, en les condicions que estableix el DL 1/2010 i ubicades en la part més distant de la casa a protegir, vèrtex nord-oest del pla de coberta.

Art. 11.- Obertures a la façana sud-oest (paral·lela al Passatge Garbí)

Les obertures de finestres de il·luminació o ventilació a la façana sud-oest de la nova edificació, enfrontada a la façana nord-est de l'edifici a protegir, tindran el seu avant-pit a una alçada mínima de 1,70 metres del paviment interior de la planta baixa o planta pis que il·luminin o ventilin.

A la planta baixa es permet l'obertura d'una porta d'accés des de el jardí, en aquesta façana.

Els àmbits de la façana sud-oest autoritzats per a fer obertures com a finestres o com a porta d'accés, estan indicats en el plànol "**3.2.2 Plànol de tractament de façanes**". Fora d'aquests àmbits no s'autoritza cap obertura.

Art. 12.- Obertures a la façana sud-est (paral·lela al Passeig dels Anglesos) i resta de façanes

Les obertures a la façana sud-est de la nova edificació i a la resta de façanes, seran lliures

Art. 13 .- Acabats i colors de façana

Els acabats i colors de la façana sud-oest i sud-est seran uniformes i amb materials nobles evitant el mimetisme amb les façanes del edifici a protegir. Es recomana el tipus d'acabats nobles com aplacat amb pedra, monocapa ... etc. Es poden destacar els elements discrets de la fusteria, barana, etc. i s'haurà de complir amb l'establert als articles 21.3 i 21.4 del PEPPA en el sentit que totes les façanes han de tenir el mateix tractament compositiu i nivells d'acabats que s'integrin a l'edificació existent a l'entorn del Passeig Marítim i amb predomini dels colors de tons clars, podent-se pintar la fusteria i serralleria amb colors de tonalitats més fosques que les de façana.

Art. 14.- Tipologia d'habitatge i densitat

La tipologia d'habitatge a construir a la nova edificació serà el corresponent a la zona "Passeig Marítim (Zona 16)", del text refós de Nomes urbanístiques de 2005 de la "Revisió del Pla General d'Ordenació Urbanística" de Caldes d'Estrac del 1984 o el que regulin per aquest àmbit les noves revisions del planejament general. En la normativa actual la tipologia de la zona es la de l'habitatge plurifamiliar.

La densitat màxima d'habitatges en tot l'àmbit de la parcel·la serà la establerta en la zona "Passeig Marítim (Zona 16)", del text refós de Nomes urbanístiques de 2005 de la "Revisió del Pla General d'Ordenació Urbanística" de Caldes d'Estrac del 1984 o el que regulin per aquest àmbit les noves revisions del planejament general, essent en tot cas 2 el número mínim d'habitatges.

Art.-16 Parcel·la lliure d'edificació

La part de la parcel·la lliure d'edificació es considerarà jardí privat i tindrà el tractament que es determina en l'article 21 apartat 6. Pel que respecte a la vegetació es tindrà especial cura amb els pins i eucaliptus actualment existents al jardí que dona al passeig dels Anglesos

Art.- 15 Altres condicions de l'edificació, usos i intensitats

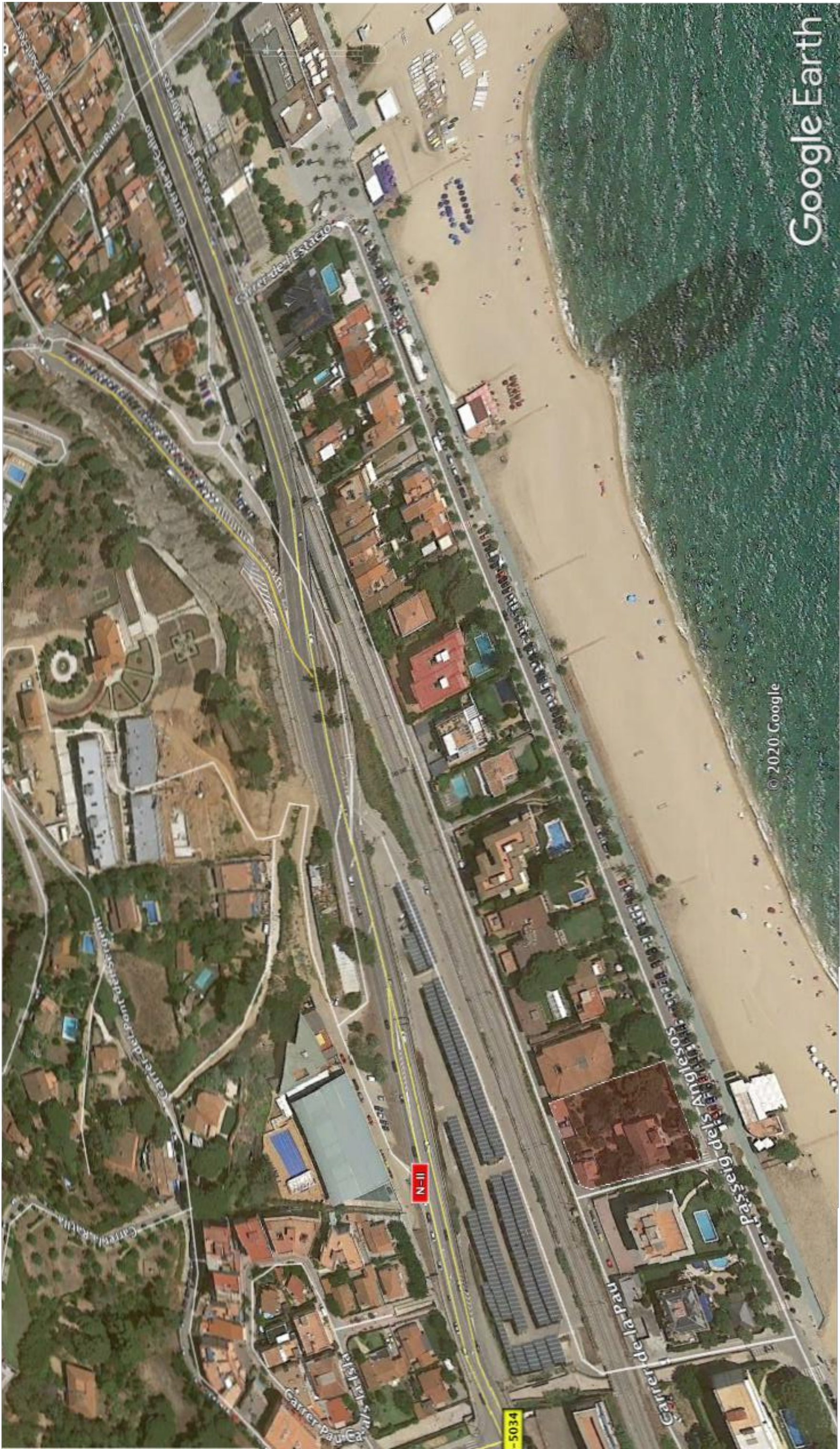
Qualsevol altre condició de l'edificació o els usos permesos, que no estigui explicitat en aquesta normativa seguirà les condicions de la nova edificació que s'indiqui en la normativa de la zona en que el planejament general inclogui l'àmbit.

FERRER
MONTSENY
LUIS CARLOS
- 37605566Z

Firmado digitalmente
por FERRER
MONTSENY LUIS
CARLOS - 37605566Z
Fecha: 2024.07.27
14:40:56 +02'00'

3.- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

3.1 Plànols de informació



FERRER MONTSENY
LUIS CARLOS -
37605566Z
37605566Z

Firmado digitalmente por FERRER
MONTSENY LUIS CARLOS -
37605566Z
Fecha: 2022.04.30 18:47:06 +02'00'

EQUIP REDACTOR:



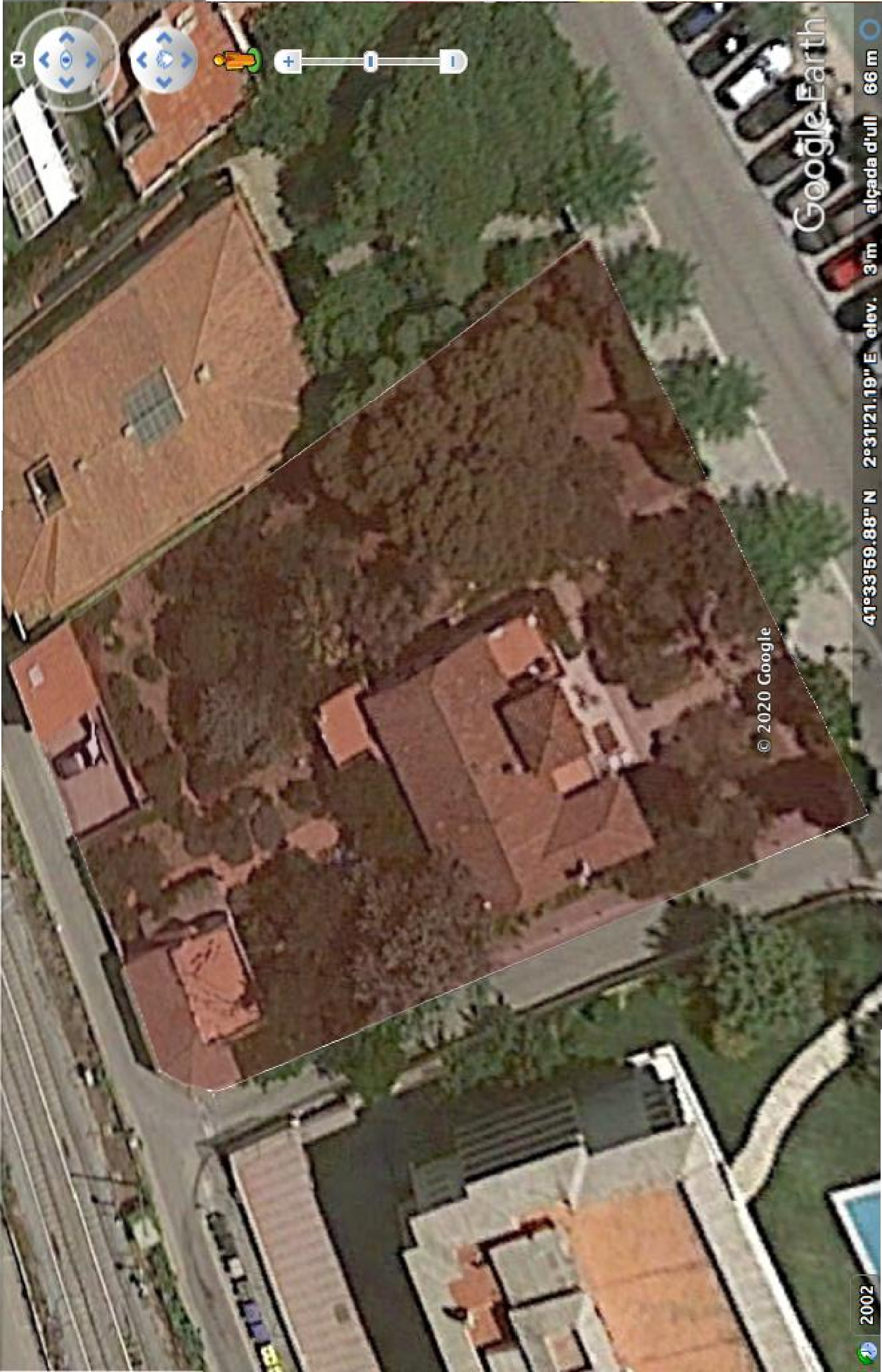
PLÀNOL D'INFORMACIÓ:

ESCALA:

DIN A3, aprox. 1/1500

TÍTOL DEL DOCUMENT: **MODIFICACIÓ PUNTUAL del PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ del PATRIMONI ARQUITECTÒNIC de CALDES D'ESTRAC** per a la definició volumètrica i tractament de façanes: "Passeig dels Anglesos 28-29 i Ciutat de la Paz 41-42

3.1.1 Situació de l'àmbit



FERRER MONTSENY LUIS
CARLOS - 37605566Z

Firmado digitalmente por FERRER
MONTSENY LUIS CARLOS -
37605566Z
Fecha: 2022.04.30 18:47:45 +02'00'

TÍTOL DEL DOCUMENT: **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI**
ARQUITECTÒNIC DE CALDES D'ESTRAC per a la definició volumètrica i tractament
de façanes: "Passeig dels Anglesos 28-29 i Ciutat de la Paz 41-42

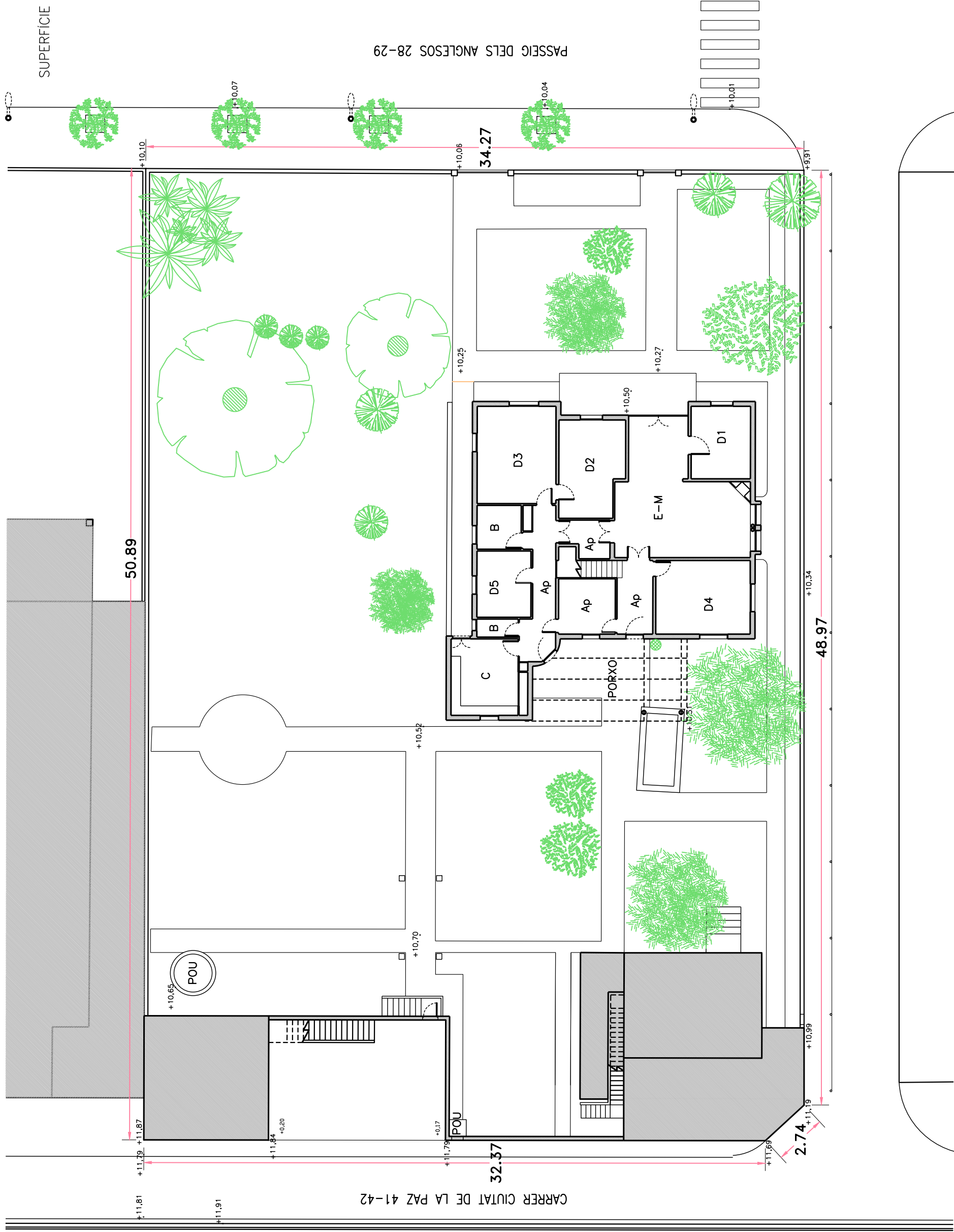
ESCALA:
DIN A3, sense escala

PLANOL D'INFORMACIÓ:

EQUIP REDACTOR:

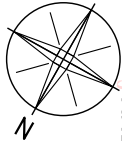


3.1.2 Foto-plànol de l'àmbit



SUPERFÍCIE DE LA FINCA 1741,00 m2

SIMBOLOGIA ARBRES	
	XIPRER
	Pi
	YUCA
	FRUITER
	ARBRE
	VINYA



FERRER MONTSENY
LUIS CARLOS -
37605566Z
Firmado digitalmente por FERRER
MONTSENY LUIS CARLOS -
37605566Z
Fecha: 2022.04.30 18:48:28 +02'00'

TÍTOL DEL DOCUMENT: **MODIFICACIÓ PUNTUAL del PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ del PATRIMONI**
ARQUITECTÒNIC de CALDES D'ESTRAC per a la definició volumètrica i tractament
de façanes: "Passeig dels Angeles 28-29 i Ciutat de la Paz 41-42

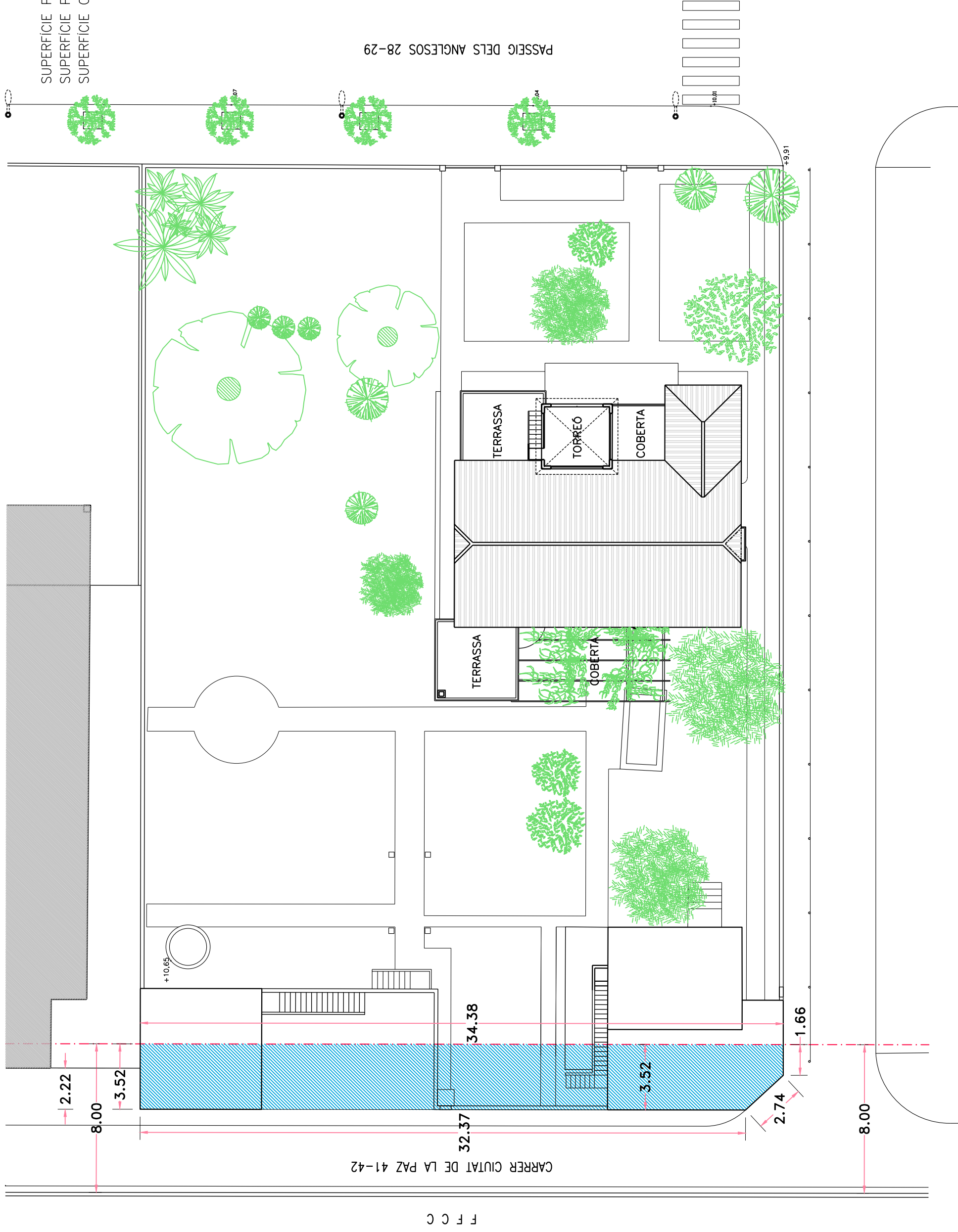
ESCALA:
0 1 2 3 4 5
DIN A3, escala: 1/200

PLÀNOL D'INFORMACIÓ:

EQUIP REDACTOR:

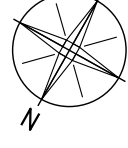


3.1.3 Topogràfic de l'àmbit



SUPERFÍCIE PARCEL·LA ORIGINAL DE 1741,00 m2
SUPERFÍCIE PARCEL·LA RESULTANT DE 1624,95 m2
SUPERFÍCIE CESSIÓ A AJUNTAMENT DE 116,05 m2

SIMBOLOGIA ARBRES	
	XIPRER
	PI
	YUCA
	FRUTER
	ARBRE
	VINYA



FERRER MONTSENY
LUIS CARLOS -
37605566Z

Firmado digitalmente por FERRER
MONTSENY LUIS CARLOS -
37605566Z
Fecha: 2022.04.30 18:49:10 +02'00'

TÍTOL DEL DOCUMENT: **MODIFICACIÓ PUNTUAL del PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ del PATRIMONI ARQUITECTÒNIC de CALDES D'ESTRAC** per a la definició volumètrica i tractament de façanes: "Passeig dels Anglesos 28-29 i Ciutat de la Paz 41-42

ESCALA:

DIN A3, escala 1/200

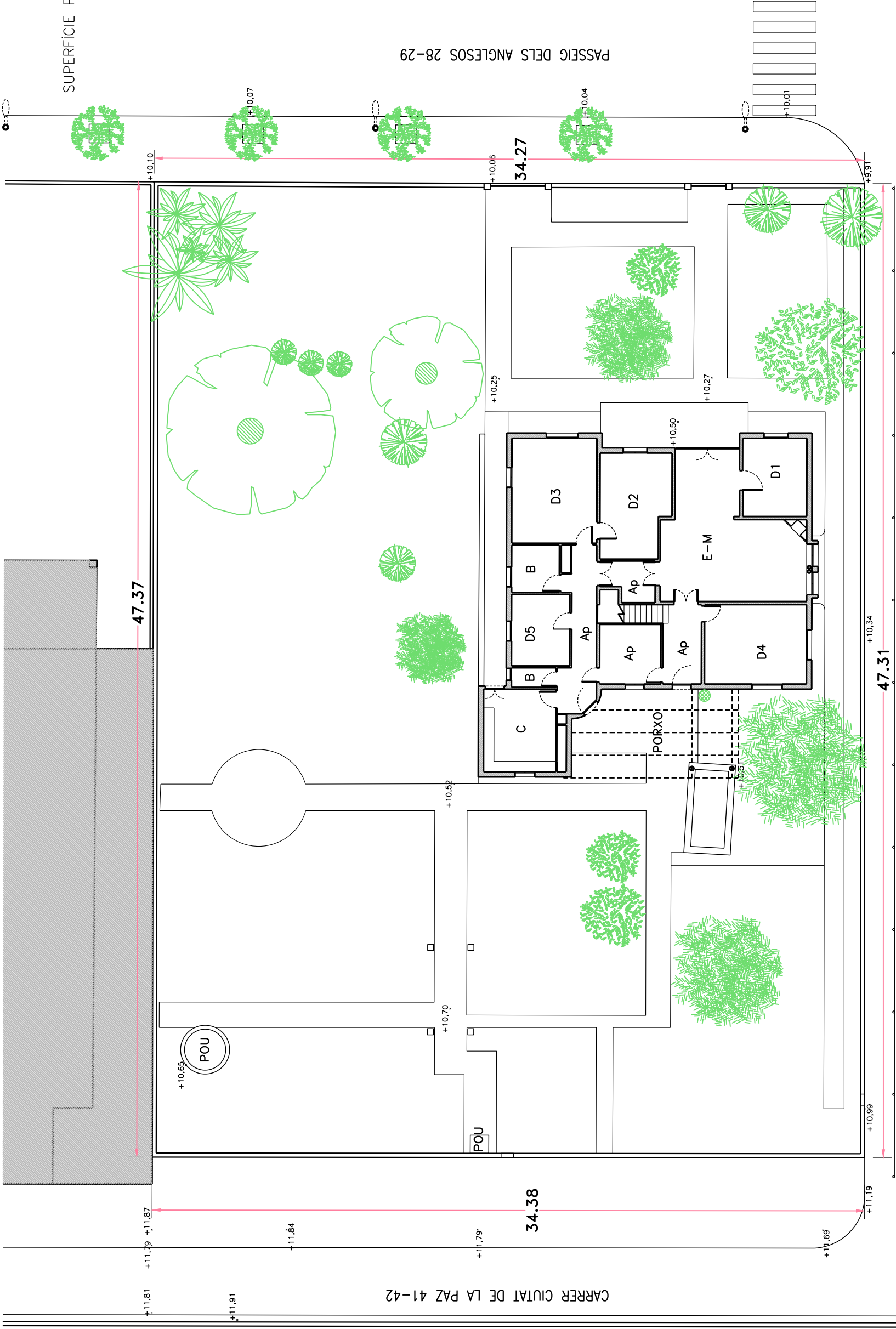
PLÀNOL D'INFORMACIÓ:

3.1.4 Àmbit afectat de vialitat

EQUIP REDACTOR:

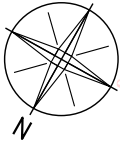


F F C C



SUPERFÍCIE PARCEL·LA EDIFICABLE 1624,95 m2

SIMBOLOGIA ARBRES	
	XIPRER
	Pi
	YUCA
	FRUITER
	ARBRE
	VINYA



FERRER MONTSENY
LUIS CARLOS -
37605566Z
Firmado digitalmente por FERRER MONTSENY LUIS CARLOS -
37605566Z
Fecha: 2022.04.30 18:49:50 +02'00'

TÍTOL DEL DOCUMENT: **MODIFICACIÓ PUNTUAL del PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ del PATRIMONI**
ARQUITECTÒNIC de CALDES D'ESTRAC per a la definició volumètrica i tractament de façanes: "Passeig dels Angelesos 28-29 i Ciutat de la Paz 41-42"

ESCALA:
0 1 2 3 4 5
DIN A3, escala 1/200

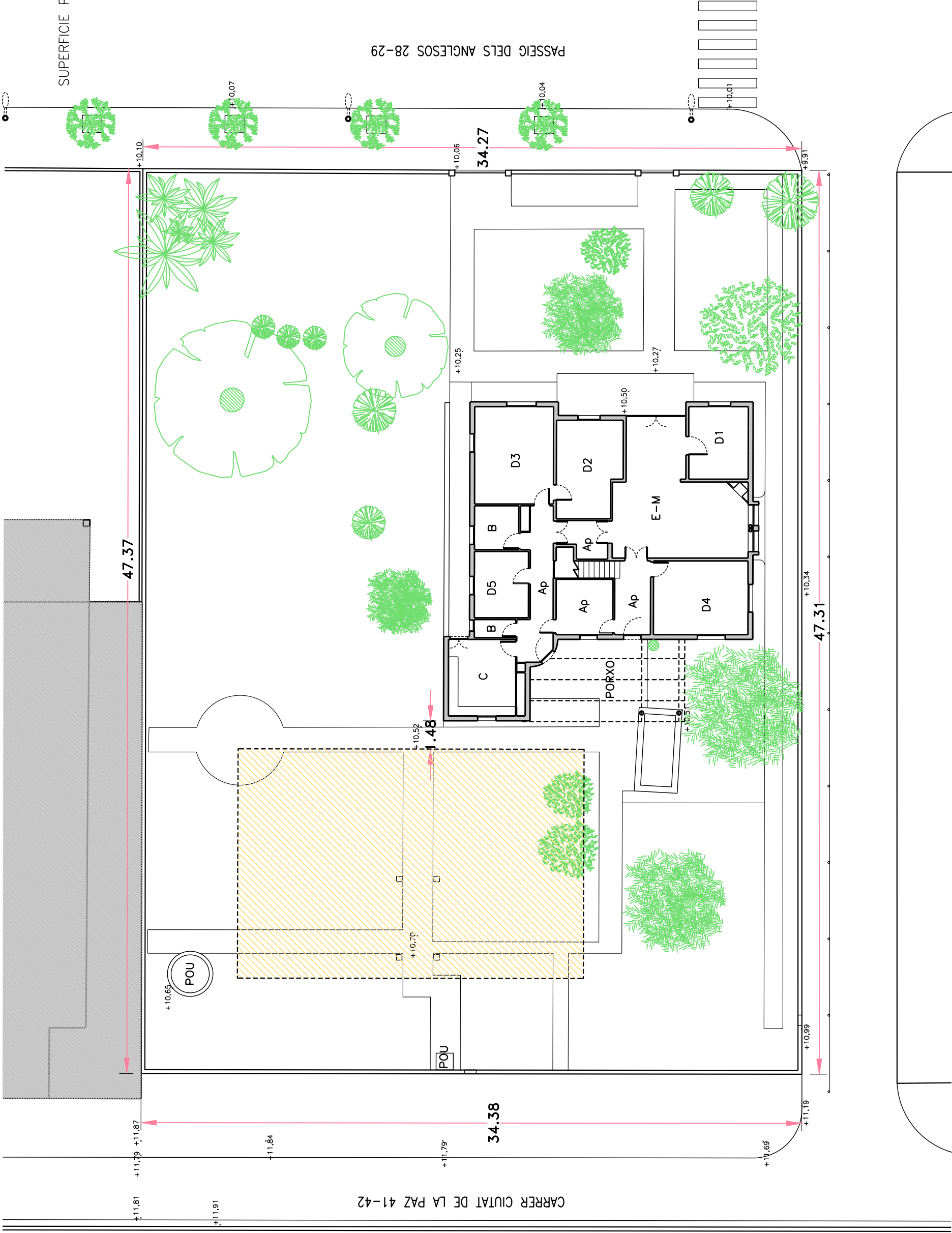
PLÀNOL D'INFORMACIÓ:

EQUIP REDACTOR:



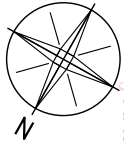
3.1.5 Parcel·la edificable

F F C C



SUPERFICIE PARCEL·LA EDIFICABLE 1624,95 m2

SIMBOLOGIA ARBRES	
	XIPRER
	PI
	YUCA
	FRUITER
	ARBRE
	VINYA



FERRER MONTSENY
LUIS CARLOS -
37605566Z

Firmado digitalmente por FERRER
MONTSENY LUIS CARLOS -
37605566Z
Fecha: 2022.04.30 18:50:32 +02'00'

TÍTOL DEL DOCUMENT: **MODIFICACIÓ PUNTUAL del PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ del PATRIMONI**
ARQUITECTÒNIC de CALDES D'ESTRAC per a la definició volumètrica i tractament
de façanes: "Passeig dels Anglesos 28-29 i Ciutat de la Paz 41-42"

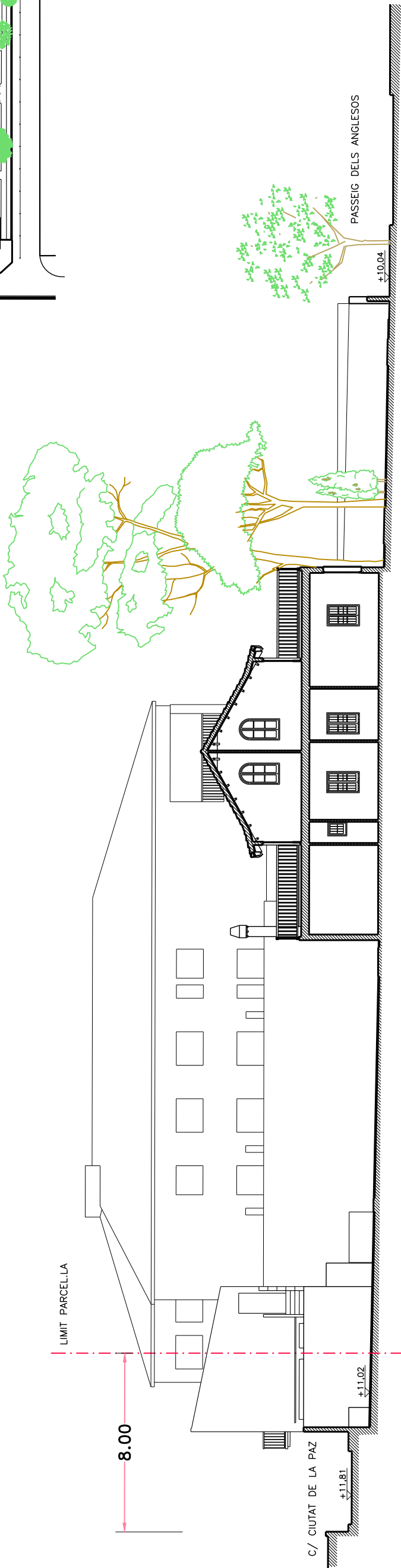
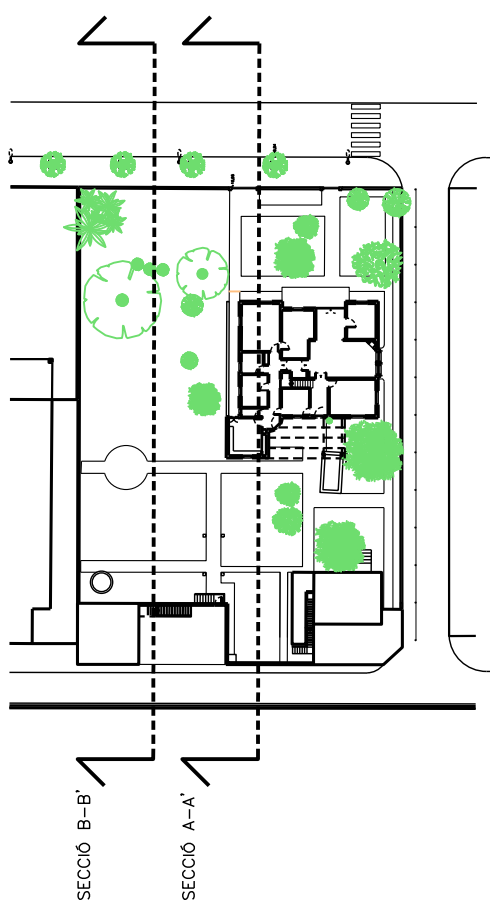
ESCALA:
0 1 2 3 4 5
DIN A3, escala 1/200

PLÀNOL D'INFORMACIÓ:

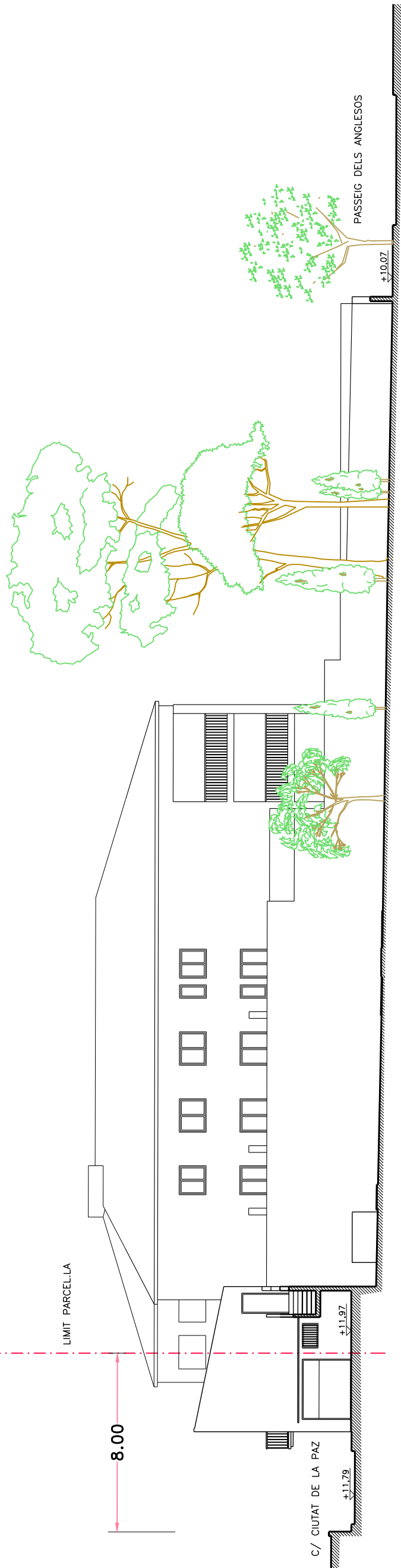
EQUIP REDACTOR:



3.1.6 Ordenació de Volums, segons el PEPPA



SECCIÓ LONGITUDINAL PARCEL·LA A-A'



SECCIÓ LONGITUDINAL PARCEL·LA B-B'

FERRER MONTSENY
LUIS CARLOS -
37605566Z
Firmado digitalmente por FERRER
MONTSENY LUIS CARLOS -
37605566Z
Fecha: 2022.04.30 18:51:16 +02'00'



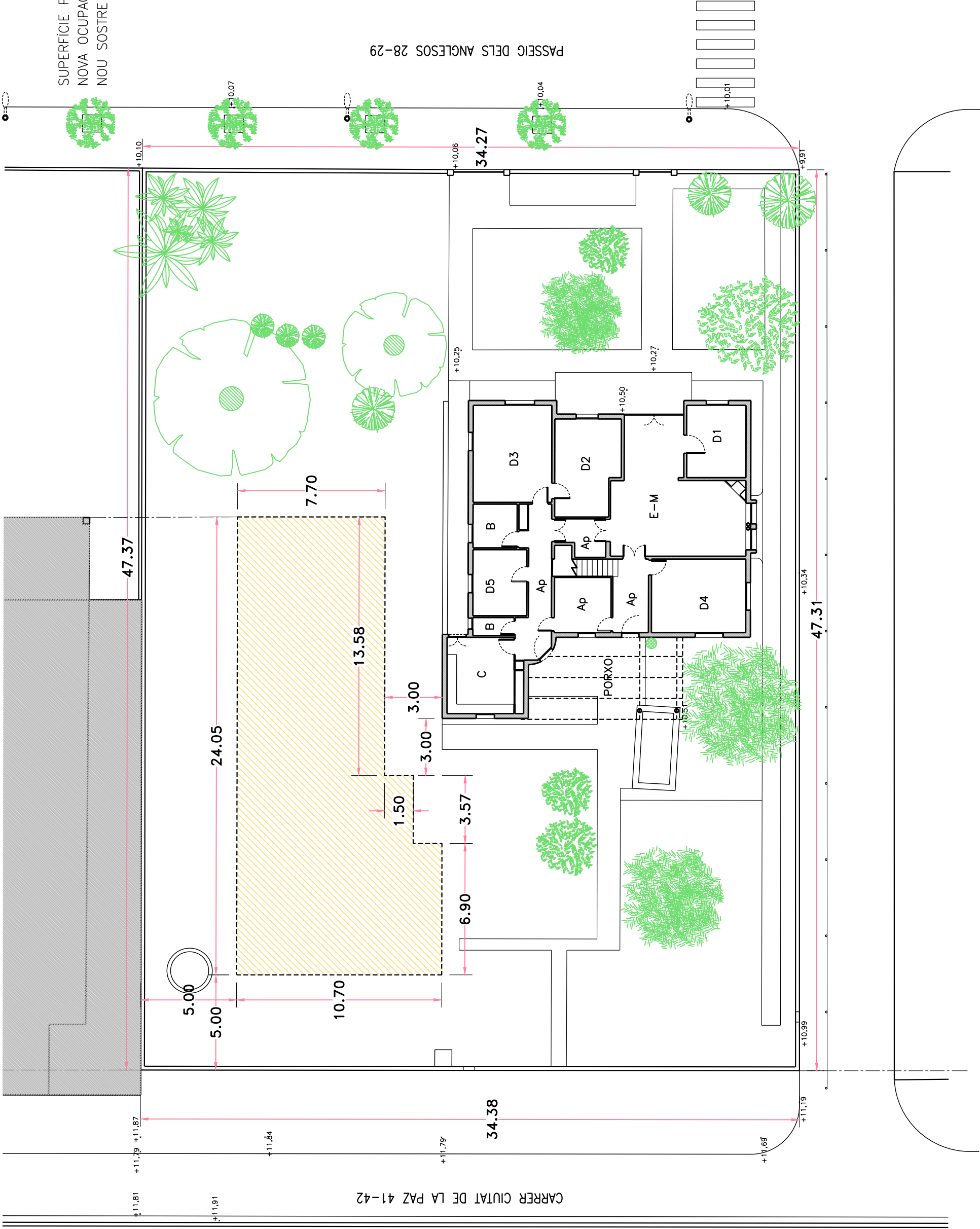
FERRER MONTSENY
LUIS CARLOS -
37605566Z

Firmado digitalmente por
FERRER MONTSENY LUIS
CARLOS - 37605566Z
Fecha: 2022.04.30 18:52:14
+02'00'

FAÇANA SUD-OEST

3.2 Plànols d'ordenació

F F C C



SUPERFÍCIE PARCEL·LA EDIFICABLE 1624,95 m2
NOVA OCUPACIÓ DE 211,25 m2
NOU SOSTRE DE 422,50 m2 CONSTRUÏTS

SIMBOLOGIA ARBRES	
	XIPRER
	PI
	YUCA
	FRUITER
	ARBRE
	VINYA



FERRER MONTSENY
LUIS CARLOS -
37605566Z
Firmado digitalmente por FERRER
MONTSENY LUIS CARLOS -
37605566Z
Fecha: 2022.04.30 18:53:24 +02'00'

TÍTOL DEL DOCUMENT: **MODIFICACIÓ PUNTUAL del PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ del PATRIMONI**
ARQUITECTÒNIC de CALDES D'ESTRAC per a la definició volumètrica i tractament
de façanes: "Passeig dels Anglesos 28-29 i Ciutat de la Paz 41-42

ESCALA:
0 1 2 3 4 5
DIN A3, escala 1/200

PLÀNOL D'ORDENACIÓ:

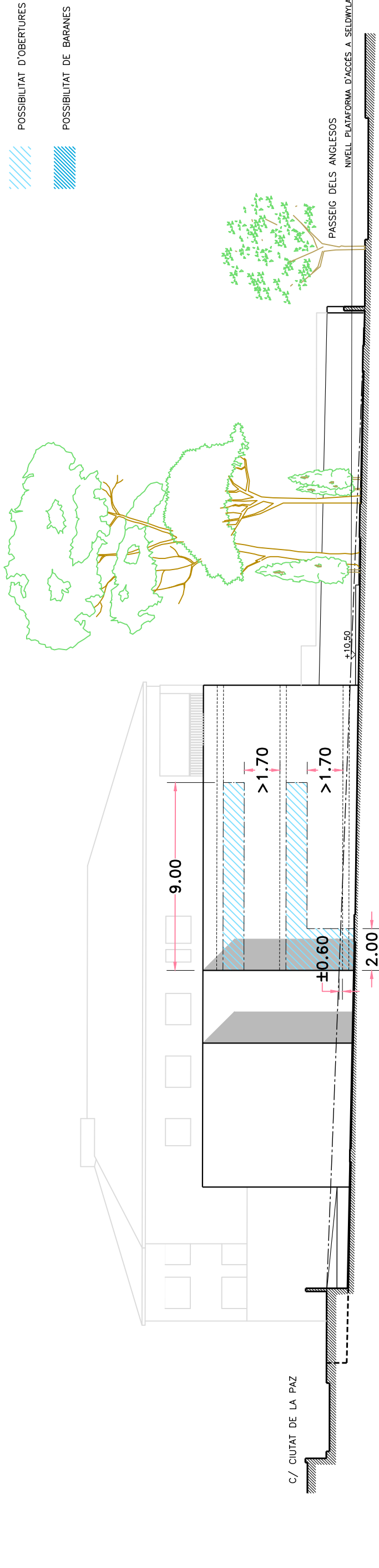
3.2.1 Plànol d'Ordenació volumètrica en planta

EQUIP REDACTOR:

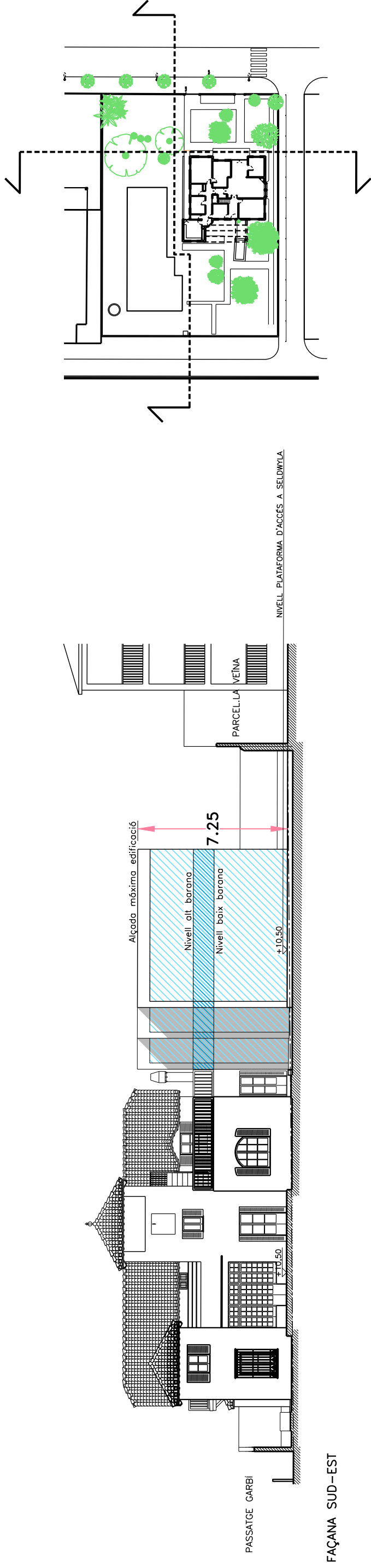


POSSIBILITAT D'OBERTURES

POSSIBILITAT DE BARANES



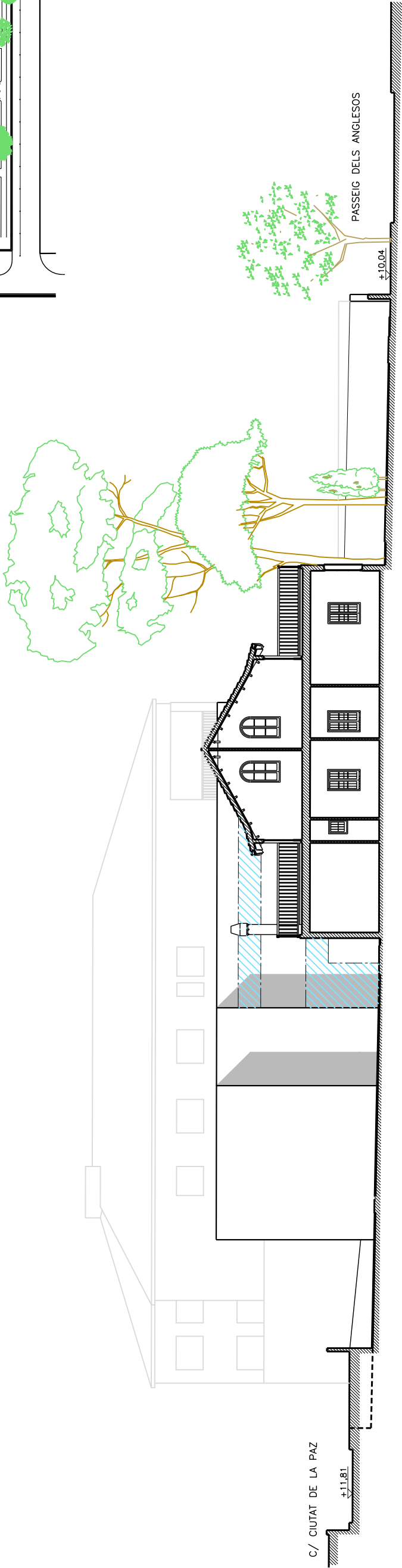
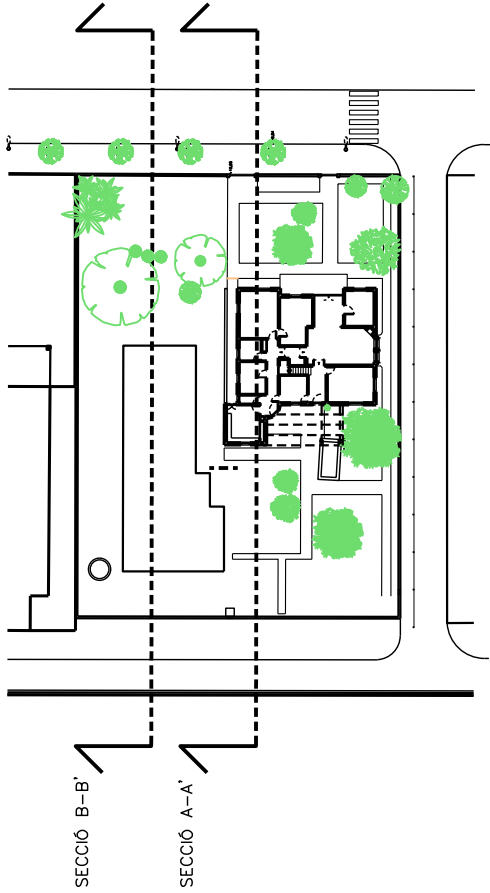
FAÇANA SUD-OEST



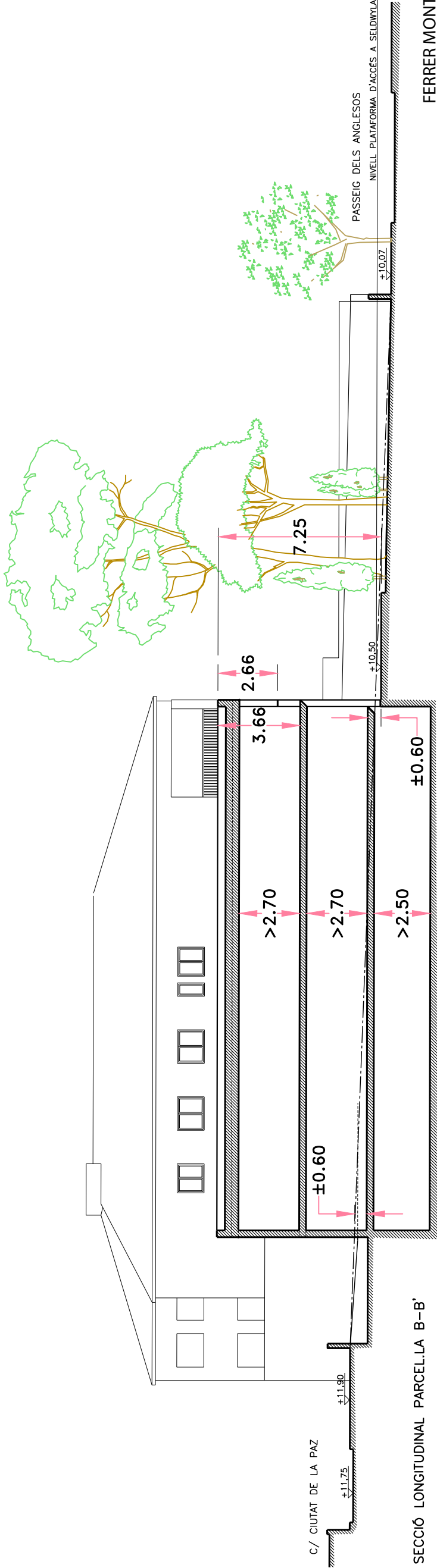
FAÇANA SUD-EST

FERRER MONTSENY
LUIS CARLOS -
37605566Z

Firmado digitalmente por
FERRER MONTSENY LUIS
CARLOS - 37605566Z
Fecha: 2022.04.30 18:54:09
+02'00'



SECCIÓ LONGITUDINAL PARCEL·LA A-A'



SECCIÓ LONGITUDINAL PARCEL·LA B-B'

FERRER MONTSENY
LUIS CARLOS -
37605566Z
Firmado digitalmente por FERRER
MONTSENY LUIS CARLOS -
37605566Z
Fecha: 2022.04.30 18:55:01 +02'00'

4.- ANNEXES

ANNEX 4.1 : Fitxa C 51 del “Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic”

PLA ESPECIAL DE PROTECCIO DEL PATRIMONI ARQUITECTONIC DE CALDES D'ESTRAC



FITXA N°
C.51

LOCALITZACIO
Carrer de la Ciutat de la Pau, nrs 41 i 42, Torre Seldwyla.

DESCRIPCIO
Cases unifamiliar de Planta baixa i una planta voltat de jardi.

DADES URBANISTIQUES. PLA GENERAL (aprovació definitiva: 11-07-1984)
Sol urbà, Zona aïllada en Passeig Marítim (Zona 16).
Inventariada amb el nr 41 per l'article 55 de la Normativa del Pla General.

USOS ACTUALS
Habitatge unifamiliar.

ESTAT DE CONSERVACIO

	MOLT BE	BE	REGULAR	MALAMENT
ESTRUCTURA	X			
COBERTURA	X			
FAÇANA	X			
CONJUNT	X			

VALORACIO
Destaca el gran jardí de pins amb un gran eucalipto a l'entrada de la finca des del Passeig dels Anglesos.

OBSERVACIONS
Forma part de la finca el número 41 del carrer de la Pau destinat a garatge i habitatge auxiliar.



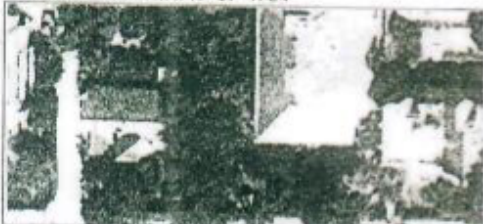
Annexat al Pla de l'Ajuntament on passa el carrer de la Pau
- 6 Octubre 1995
El Secretari.

FOTOGRAFIA DATA: 09-07-1990

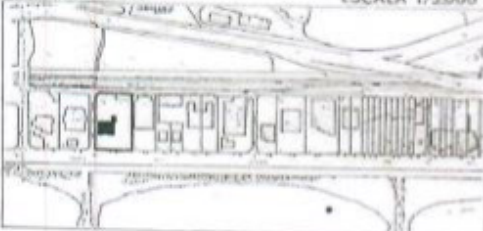


AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC
REGISTRE D'EDIFICI
18 JUL 1995
Document nº 2086

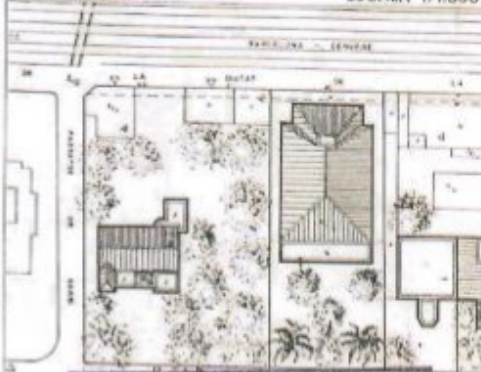
FOTOPLANOL DATA: 10-07-1984



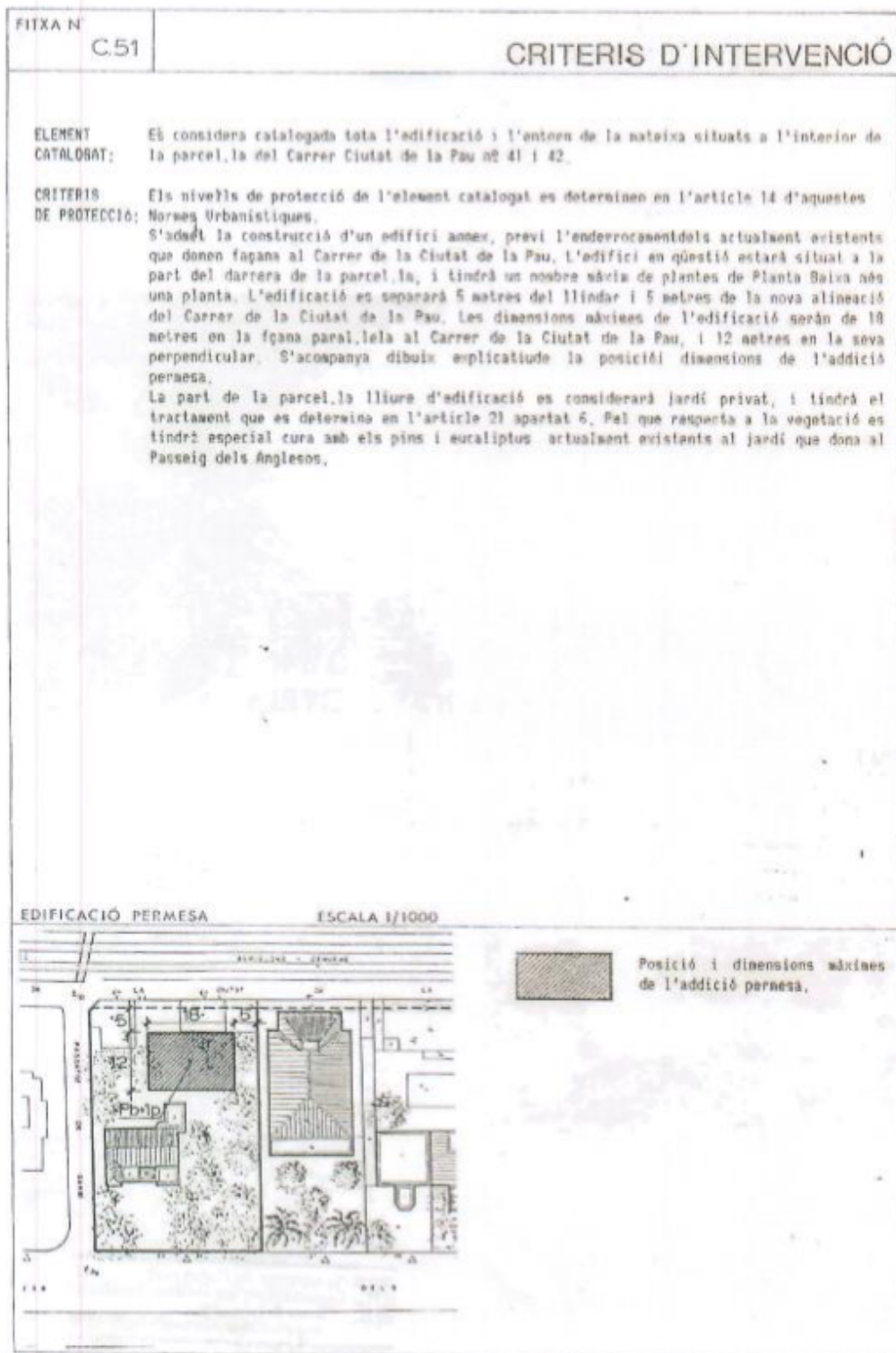
EMPLAÇAMENT ESCALA 1/5.000



SITUACIO. Nord ESCALA 1/1.000



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
Obres Públiques
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



ANNEX 4.2 : Fitxes cadastrals de les entitats que formen l'àmbit de la "ModPuntual"

ANNEX 4.3 : Notes simples informatives de les finques registrals que formen l'àmbit de la "ModPuntual"

Información Registral expedida por

Registrador/a de la Propiedad de MATARO 4

CR Rambla, 34 2º 34
08302 - Mataró
Telefono : 93.796.25.50
Fax : 93.790.70.01

Correspondiente a la solicitud formulada por

VIVES DREAM PROPERTY INVESTMENT S.L.

con DNI/CIF: B67486746

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : F74TC08

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS DE LA FINCA

Código Registral Unico : 08096000195008
Datos Registrales: Tomo : 3829
Libro: 87 de CALDES D'ESTRAC
Folio: 9
Finca: 390

DESCRIPCION

URBANA: CASA-CHALET, que consta de bajos y un piso, radicada en el término de Caldes d'Estrac, en la calle de la Pau, número treinta y seis, que comprende una extensión superficial de seiscientos sesenta y tres metros tres decímetros cuadrados, de los cuales ocupa la casa su planta baja y principal ciento ochenta y dos metros y el resto es jardín. LINDANTE todo en junto, por el frente o Norte, con la calle de la Pau, por la que pasa la línea del ferrocarril de R.E.N.F.E.; por la derecha entrando, Oeste, con un vial sin nombre; por la espalda, Sur, con la playa del mar; y por la izquierda, Este, con Concepción Oñar de Amat.

TITULO:

Titular/es:

JOHN-DAVID NYFFELER, con NIE Y2277638P

Participación: veintitrés treinta y seisavas partes
indivisas en plena propiedad

Título : En cuanto a una cuarta parte indivisa
en plena propiedad, por COMPRAVENTA
Notario : Don Jose-Maria Valls Xufre
Población : Barcelona
Fecha escritura : 19/07/1991
Inscripción : 13^a
Fecha inscripción: 19/09/1991
Tomo/Libro/Folio : 3000/47/187
Finca : 390

Título : En cuanto a una veinticuatroava parte
indivisa en plena propiedad, por
COMPRAVENTA
Notario : Don Jose-Maria Valls Xufre
Población : Barcelona
Fecha escritura : 19/07/1991
Inscripción : 14^a
Fecha inscripción: 19/09/1991



Tomo/Libro/Folio : 3000/47/187
Finca : 390

Título : En cuanto a una sexta parte indivisa
en plena propiedad, por COMPRAVENTA
Notario : Don Carlos Cabades O'Callaghan
Población : Barcelona
Fecha escritura : 08/04/2003
Inscripción : 19^a
Fecha inscripción: 03/07/2003
Tomo/Libro/Folio : 3000/47/188
Finca : 390

Título : En cuanto a una doceava parte indivisa
en plena propiedad, por COMPRAVENTA
Notario : Don Fernando Maiz Cal
Población : Barcelona
Fecha escritura : 07/11/2018
Inscripción : 20^a
Fecha inscripción: 27/03/2019
Tomo/Libro/Folio : 3000/47/188
Finca : 390

Título : En cuanto a siete setenta y dosavas
partes indivisas en plena propiedad,
por HERENCIA
Notario : Don Fernando Maiz Cal
Población : Barcelona
Fecha escritura : 28/06/2017
Inscripción : 21^a
Fecha inscripción: 20/06/2019
Tomo/Libro/Folio : 3829/87/9
Finca : 390

ANDREAS FRIEDRICH NYFFELER, con NIE Y2301904D
Participación: siete setenta y dosavas partes indivisas en
plena propiedad

Título : HERENCIA
Notario : Don Fernando Maiz Cal
Población : Barcelona
Fecha escritura : 28/06/2017
Inscripción : 21^a
Fecha inscripción: 20/06/2019
Tomo/Libro/Folio : 3829/87/9
Finca : 390

MARIA KATHARINA GRAF, con NIE Y2301908J
Participación: diecinueve setenta y dosavas partes
indivisas en plena propiedad



Título : En cuanto a una sexta parte indivisa
en plena propiedad, por COMPRAVENTA
Notario : Don Carlos Cabades O'Callaghan
Población : Barcelona
Fecha escritura : 08/04/2003
Inscripción : 19^a
Fecha inscripción: 03/07/2003
Tomo/Libro/Folio : 3000/47/188
Finca : 390

Título : En cuanto a siete setenta y dosavas
partes indivisas en plena propiedad,
por HERENCIA
Notario : Don Fernando Maiz Cal
Población : Barcelona
Fecha escritura : 28/06/2017
Inscripción : 21^a
Fecha inscripción: 20/06/2019
Tomo/Libro/Folio : 3829/87/9
Finca : 390

CARGAS:

1) Afecta hasta el tres de julio de dos mil ocho al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha tres de julio de dos mil tres, al margen de la inscripción 19^a de la finca número 390, al folio 188 del tomo 3000, libro 47 de CALDES D'ESTRAC. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

2) Afecta hasta el veintisiete de marzo de dos mil veinticuatro al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha veintisiete de marzo de dos mil diecinueve, al margen de la inscripción 20^a de la finca número 390, al folio 188 del tomo 3000, libro 47 de CALDES D'ESTRAC.

3) Afecta hasta el veinte de junio de dos mil veinticuatro, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha veinte de junio de dos mil diecinueve, al margen de la inscripción 21^a de la finca número 390, al folio 9 del tomo 3829, libro 87 de CALDES D'ESTRAC.

4) Afecta hasta el veinte de junio de dos mil veinticuatro, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha veinte de junio de dos mil diecinueve, al margen de la inscripción 21^a de la finca número 390, al folio 9 del tomo 3829, libro 87 de CALDES D'ESTRAC.

5) Afecta hasta el veinte de junio de dos mil veinticuatro, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha veinte de junio de dos mil



diecinueve, al margen de la inscripción 21ª de la finca número 390, al folio 9 del tomo 3829, libro 87 de CALDES D'ESTRAC.

PRESENTACION:

No existen documentos presentados en el libro Diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

ADVERTENCIAS:

- 1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
- 2.- Esta nota informativa tiene valor puramente informativo.
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que consten en la presente información 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.S.J.F.P. 17/02/1998; B.O.E. 27/02/1998).

* F I N D E I N F O R M A C I O N *

Mataró, a veintinueve de diciembre de dos mil veinte.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos



supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARO 4.



(*) C.S.V. : 20809699D56F325A

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Información Registral expedida por

Registrador/a de la Propiedad de MATARO 4

CR Rambla, 34 2º 34
08302 - Mataró
Telefono : 93.796.25.50
Fax : 93.790.70.01

Correspondiente a la solicitud formulada por

VIVES DREAM PROPERTY INVESTMENT S.L.

con DNI/CIF: B67486746

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : F74TC13

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS DE LA FINCA

Código Registral Unico : 08096000195060
Datos Registrales: Tomo : 3829
Libro: 87 de CALDES D'ESTRAC
Folio: 47
Finca: 398

DESCRIPCION

URBANA: PORCION DE TERRENO situado en término de Caldes d'Estrac, que comprende tres solares, de extensión quince metros setenta y tres centímetros de fachada por unos cuarenta y seis metros al menos de fondo deducido el paseo público que la atraviesa de Este a Oeste, llamado de los Ingleses constituyendo por tanto una superficie de setecientos veintitrés metros cincuenta y ocho decímetros cuadrados. LINDANTE: por su frente Sur, con la playa del mar; por su derecha saliendo, Oeste, con finca de Don Federico Gschwind; por su izquierda, Este, con finca del mismo comprador; y por su espalda Norte, con la calle de la PaU.

TITULO:

Titular/es:

JOHN-DAVID NYFFELER, con NIE Y2277638P

Participación: veintitrés treinta y seisavas partes
indivisas en plena propiedad

Título : En cuanto a once veinticuatroavas
partes indivisas en plena propiedad,
por HERENCIA

Notario : Don Fernando Maiz Cal

Población : Barcelona

Fecha escritura : 03/04/2017

Inscripción : 8ª

Fecha inscripción: 22/05/2019

Tomo/Libro/Folio : 3829/87/46

Finca : 398

Título : En cuanto a una doceava parte indivisa
en plena propiedad, por COMPRAVENTA

Notario : Don Fernando Maiz Cal

Población : Barcelona

Fecha escritura : 07/11/2018

Inscripción : 9ª

Fecha inscripción: 24/05/2019



Tomo/Libro/Folio : 3829/87/47
Finca : 398

Título : En cuanto a siete setenta y dosavas partes
indivisas en plena propiedad, por HERENCIA
Notario : Don Fernando Maiz Cal
Población : Barcelona
Fecha escritura : 28/06/2017
Inscripción : 11^a
Fecha inscripción: 20/06/2019
Tomo/Libro/Folio : 3829/87/47
Finca : 398

ANDREAS FRIEDRICH NYFFELER, con NIE Y2301904D
Participación: siete setenta y dosavas partes indivisas
en plena propiedad

Título : HERENCIA
Notario : Don Fernando Maiz Cal
Población : Barcelona
Fecha escritura : 28/06/2017
Inscripción : 11^a
Fecha inscripción: 20/06/2019
Tomo/Libro/Folio : 3829/87/47
Finca : 398

MARIA KATHARINA GRAF, con NIE Y2301908J
Participación: diecinueve setenta y dosavas partes
indivisas en plena propiedad

Título : En cuanto a una sexta parte indivisa
en plena propiedad, por HERENCIA
Notario : Don Fernando Maiz Cal
Población : Barcelona
Fecha escritura : 03/04/2017
Inscripción : 8^a
Fecha inscripción: 22/05/2019
Tomo/Libro/Folio : 3829/87/46
Finca : 398

Título : En cuanto a siete setenta y dosavas
partes indivisas en plena propiedad,
por HERENCIA
Notario : Don Fernando Maiz Cal
Población : Barcelona
Fecha escritura : 28/06/2017
Inscripción : 11^a
Fecha inscripción: 20/06/2019
Tomo/Libro/Folio : 3829/87/47
Finca : 398



CARGAS:

1) Afecta hasta el veintidós de mayo de dos mil veinticuatro al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha veintidós de mayo de dos mil diecinueve, al margen de la inscripción 8ª de la finca número 398, al folio 46 del tomo 3829, libro 87 de CALDES D'ESTRAC.

2) Afecta hasta el veinticuatro de mayo de dos mil veinticuatro al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve, al margen de la inscripción 9ª de la finca número 398, al folio 47 del tomo 3829, libro 87 de CALDES D'ESTRAC.

3) Afecta hasta el veinte de junio de dos mil veinticuatro, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha veinte de junio de dos mil diecinueve, al margen de la inscripción 11ª de la finca número 398, al folio 47 del tomo 3829, libro 87 de CALDES D'ESTRAC.

4) Afecta hasta el veinte de junio de dos mil veinticuatro, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha veinte de junio de dos mil diecinueve, al margen de la inscripción 11ª de la finca número 398, al folio 47 del tomo 3829, libro 87 de CALDES D'ESTRAC.

5) Afecta hasta el veinte de junio de dos mil veinticuatro, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha veinte de junio de dos mil diecinueve, al margen de la inscripción 11ª de la finca número 398, al folio 47 del tomo 3829, libro 87 de CALDES D'ESTRAC.

PRESENTACION:

No existen documentos presentados en el libro Diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

ADVERTENCIAS:

1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día habil anterior al de su fecha de expedición.

2.- Esta nota informativa tiene valor puramente informativo.

3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que consten en la presente información 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.S.J.F.P. 17/02/1998; B.O.E. 27/02/1998).

* F I N D E I N F O R M A C I O N *

Mataró, a veintinueve de diciembre de dos mil veinte.



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.



Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARO 4.



(*) C.S.V. : 20809699B83FE49E

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



Información Registral expedida por

Registrador/a de la Propiedad de MATARO 4

CR Rambla, 34 2º 34
08302 - Mataró
Telefono : 93.796.25.50
Fax : 93.790.70.01

Correspondiente a la solicitud formulada por

VIVES DREAM PROPERTY INVESTMENT S.L.

con DNI/CIF: B67486746

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD : F74TC23

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

DATOS DE LA FINCA

Código Registral Unico : 08096000195527
Datos Registrales: Tomo : 3829
Libro: 87 de CALDES D'ESTRAC
Folio: 13
Finca: 465

DESCRIPCION

URBANA: PORCION DE TERRENO que comprende un solar de extensión dos metros sesenta y tres centímetros de fachada por unos cuarenta y seis metros, al menos, de fondo, deducido el paseo público llamado des Anglesos que la atraviesa de Este a Oeste, constituyendo por tanto una superficie a lo menos de ciento veinte metros noventa y ocho decímetros cuadrados, aproximadamente, situada en el término de Caldes d'Estrac. LINDANTE: por el frente, Sur, con la playa del mar; por la derecha saliendo, Oeste, Federico Gschwind; izquierda, Este, finca de que se segregó; y espalda, Norte, calle de la Pau.

TITULO:

Titular/es:

JOHN-DAVID NYFFELER, con NIE Y2277638P
Participación: veintitrés treinta y seisavas
partes indivisas en plena propiedad

Título : En cuanto a una cuarta parte indivisa
en plena propiedad, por COMPRAVENTA
Notario : Don Jose-Maria Valls Xufre
Población : Barcelona
Fecha escritura : 19/07/1991
Inscripción : 7ª
Fecha inscripción: 19/09/1991
Tomo/Libro/Folio : 3000/47/187
Finca : 465

Título : En cuanto a una veinticuatroava parte
indivisa en plena propiedad, por
COMPRAVENTA
Notario : Don Jose-Maria Valls Xufre
Población : Barcelona
Fecha escritura : 19/07/1991
Inscripción : 8ª
Fecha inscripción: 19/09/1991
Tomo/Libro/Folio : 3000/47/187



Finca : 465

Título : En cuanto a una sexta parte indivisa
en plena propiedad, por COMPRAVENTA
Notario : Don Carlos Cabades O'Callaghan
Población : Barcelona
Fecha escritura : 08/04/2003
Inscripción : 13^a
Fecha inscripción: 03/07/2003
Tomo/Libro/Folio : 3000/47/191
Finca : 465

Título : En cuanto a una doceava parte indivisa
en plena propiedad, por COMPRAVENTA
Notario : Don Fernando Maiz Cal
Población : Barcelona
Fecha escritura : 07/11/2018
Inscripción : 14^a
Fecha inscripción: 27/03/2019
Tomo/Libro/Folio : 3000/47/191
Finca : 465

Título : En cuanto a siete setenta y dosavas partes
indivisas en plena propiedad, por HERENCIA
Notario : Don Fernando Maiz Cal
Población : Barcelona
Fecha escritura : 28/06/2017
Inscripción : 15^a
Fecha inscripción: 20/06/2019
Tomo/Libro/Folio : 3829/87/13
Finca : 465

ANDREAS FRIEDRICH NYFFELER, con NIE Y2301904D
Participación: siete setenta y dosavas partes
indivisas en plena propiedad

Título : HERENCIA
Notario : Don Fernando Maiz Cal
Población : Barcelona
Fecha escritura : 28/06/2017
Inscripción : 15^a
Fecha inscripción: 20/06/2019
Tomo/Libro/Folio : 3829/87/13
Finca : 465

MARIA KATHARINA GRAF, con NIE Y2301908J
Participación: diecinueve setenta y dosavas partes
indivisas en plena propiedad

Título : En cuanto a una sexta parte indivisa
en plena propiedad, por COMPRAVENTA



Notario : Don Carlos Cabades O'Callaghan
Población : Barcelona
Fecha escritura : 08/04/2003
Inscripción : 13^a
Fecha inscripción: 03/07/2003
Tomo/Libro/Folio : 3000/47/191
Finca : 465

Título : En cuanto a siete setenta y dosavas
partes indivisas en plena propiedad,
por HERENCIA
Notario : Don Fernando Maiz Cal
Población : Barcelona
Fecha escritura : 28/06/2017
Inscripción : 15^a
Fecha inscripción: 20/06/2019
Tomo/Libro/Folio : 3829/87/13
Finca : 465

CARGAS:

1) Afecta hasta el tres de julio de dos mil ocho al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha tres de julio de dos mil tres, al margen de la inscripción 13^a de la finca número 465, al folio 191 del tomo 3000, libro 47 de CALDES D'ESTRAC. CADUCADA, PENDIENTE DE CANCELAR.-

2) Afecta hasta el veintisiete de marzo de dos mil veinticuatro al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según nota de fecha veintisiete de marzo de dos mil diecinueve, al margen de la inscripción 14^a de la finca número 465, al folio 191 del tomo 3000, libro 47 de CALDES D'ESTRAC.

3) Afecta hasta el veinte de junio de dos mil veinticuatro, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha veinte de junio de dos mil diecinueve, al margen de la inscripción 15^a de la finca número 465, al folio 13 del tomo 3829, libro 87 de CALDES D'ESTRAC.

4) Afecta hasta el veinte de junio de dos mil veinticuatro, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha veinte de junio de dos mil diecinueve, al margen de la inscripción 15^a de la finca número 465, al folio 13 del tomo 3829, libro 87 de CALDES D'ESTRAC.

5) Afecta hasta el veinte de junio de dos mil veinticuatro, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, pueda/n girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, según nota de fecha veinte de junio de dos mil diecinueve, al margen de la inscripción 15^a de la finca número 465, al folio 13 del tomo 3829, libro 87 de CALDES D'ESTRAC.



PRESENTACION:

No existen documentos presentados en el libro Diario, pendientes de inscripción o anotación, relativos a la finca de que se trata.

ADVERTENCIAS:

- 1.- Esta información registral tiene solo efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.
- 2.- Esta nota informativa tiene valor puramente informativo.
- 3.- Queda prohibida la incorporación de los datos que consten en la presente información 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.S.J.F.P. 17/02/1998; B.O.E. 27/02/1998).

* F I N D E I N F O R M A C I O N *

Mataró, a veintinueve de diciembre de dos mil veinte.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

Conforme al art. 6 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-



La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARO 4.



(*) C.S.V. : 2080969939EF9624

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 2080969939EF9624

**ANNEX 4.4: *Informe del Gerente de Área de Patrimonio y Urbanismo
Noreste, de ADIF***

Juan Manuel de las Heras Ayuso
Gerente de Área de Patrimonio y Urbanismo Noreste

SR. ALCALDE PRESIDENTE
Ajuntament de Caldes d'Estrac
Pl. de la Vila, s/n
08393 Caldes d'Estrac
Maresme

Ref.: JUI/ 0044-22

Barcelona, 10 de febrero de 2023

ASUNTO: Modificació Puntual del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic (MP PPEPA) de Caldes d'Estrac, en concret de la Fitxa núm. C51, referent al C/ Ciutat de la Paz, 41-42.

A la vista de la documentación que nos ha remitido sobre el asunto citado, con número de registro de entrada REGAGE23e00005936919 de fecha 30/01/2023, ADIF manifiesta:

A. INTRODUCCIÓN.

El documento analizado **Modificació Puntual del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic (MP PPEPA) de Caldes d'Estrac, en concret de la Fitxa núm. C51, referent al C/ Ciutat de la Paz, 41-42**, está redactado por el equipo AMBISURBANS, Lluís Carles Ferrer Montseny, Arquitecto-Urbanista, Robert Royo Mestres, Arquitecto, Teresa Esteban Castellví, Abogada, con fecha de abril de 2022.

El objeto del desarrollo de esta Modificación puntual es: (I) mejorar las condiciones de protección de la edificación catalogada, modificando la ubicación de la nueva edificación admitida en el PEPPA, (II) establecer las condiciones del volumen y de fachada de la nueva edificación enfrentada con la edificación catalogada, y (III) continuar preservando la vegetación existente en la entrada a la finca por el Passeig dels Anglesos, ya que constituye uno de los pocos vestigios del paisaje de pinar sobre la duna que tenía este sitio históricamente, antes de su desarrollo urbanístico a principios del siglo XX.

La necesidad de la redacción de esta Modificación puntual es consecuencia de la necesidad de modificación y ampliación de los Criterios de Intervención establecidos en la actual **Ficha C.51 del PEPPA**.

B. ÁMBITO.

El ámbito objeto de esta Modificación puntual es el ámbito de la finca delimitada en la Ficha núm. C.51 del PEPPA, que se corresponde a la parcela situada en el Passeig dels Anglesos 28-29 y Ciutat de la Paz, 41-42, del municipio de Caldes d'Estrac.

En el ámbito de la MP existen actualmente tres edificaciones, la edificación principal, de dos plantas, para uso de vivienda y dos edificaciones secundarias, también de dos plantas, adosadas a la fachada de la calle Ciutat de la Paz, que forman una unidad funcional con uso de vivienda unifamiliar con jardín.

D.G. DE NEGOCIO Y OPERACIONES COMERCIALES
Dirección de Patrimonio y Urbanismo
Gerencia de Área Noreste
C/ Ocats s/n, 1ª Planta
Estació de França (08003 Barcelona)
Tel. (+34) 932 144 760
Fax. (+34) 932 144 753

jmdelasheras@adif.es

www.adif.es



Ver alcance en aenor.es



Esta parcela está, en parte, afectada por la alineación de la calle Ciutat de la Paz, que afecta a las dos edificaciones secundarias que tienen la fachada a esta calle.

La vivienda principal esta inventariada como elemento a proteger por la "Revisión del Plan General de Ordenación Urbana" de 1984 y catalogada posteriormente por el "Plan especial de protección del patrimonio arquitectónico y catálogo" de 1995 (PEPPA).

El PEPPA, dentro del entorno ajardinado de la edificación catalogada, delimita un ámbito rectangular de 18 metros de largo y 12 metros de ancho en la parte de la parcela más cercana a la calle Ciutat de la "PAZ" donde permite la construcción de una nueva edificación de dos plantas, previo derribo de dos edificaciones auxiliares afectadas por la previsión de ensanchamiento del sistema viario en la fachada de la calle Ciutat de la "PAZ".

C. SITUACIÓN Y AFECTACIÓN FERROVIARIA.

Cercano al ámbito de la Modificación puntual se localiza el trazado ferroviario de la Línea de Red Convencional de BARCELONA-MAÇANET MASSANES POR MATARÓ (L276 MAÇANET-MASSANES A L'HOSPITALET DE LLOBREGAT (RFIG), entre los puntos kilométricos 035/576 al 035/610, del Índice cartográfico B-0357 CALDES DE ESTRAC.

Al contrastar los datos del Catálogo de Inventario de ADIF en el ámbito de la MP PEPPA que se desarrolla, se concluye que no resultan afectados suelos de titularidad de ADIF.

Situación y afectación ferroviaria.

Cercano al ámbito de la Modificación puntual se localiza el trazado ferroviario de la Línea de Red Convencional de BARCELONA-MAÇANET MASSANES POR MATARÓ (L276 MAÇANET-MASSANES A L'HOSPITALET DE LLOBREGAT (RFIG), entre los puntos kilométricos 035/576 al 035/610, del Índice cartográfico B-0357 CALDES DE ESTRAC.

Al contrastar los datos del Catálogo de Inventario de ADIF en el ámbito de la MP PEPPA que se desarrolla, se concluye que no resultan afectados suelos de titularidad de ADIF.

D. FITXA N. C.51 DEL PEPPA – CRITERIS D'INTERVENCIÓ

Se considera catalogada la edificación actualmente existente y situada en la parcela de la calle Ciutat de la PAZ, números 41 y 42 y Passeig dels Anglesos, números 28 y 29, resultando de la segregación de vial prevista en el RPGOU de 1984 y derribados los dos edificios que actualmente lindan con la calle Ciudad de la PAZ.

Los niveles de protección del elemento catalogado se determinan en el artículo 14 del Texto Refundido de las Normas urbanísticas de 2005 de la RPGOU de 1984 y en esta Ficha.

Se admite la construcción de un edificio anexo, previo al derribo de los actualmente existentes que dan fachada a la calle de la Ciutat de la PAZ según las siguientes condiciones de edificación:

En ninguna de las fichas de estas edificaciones se hace mención la afectación sectorial ferroviaria, ni se grafían las limitaciones a la propiedad que le afectan por encontrarse dentro de la zona de protección del ferrocarril de 8 metros, o en algunos casos con invasión de edificaciones en el espacio de la Línea Límite de Edificación de 20 metros.



E. LEGISLACIÓN SECTORIAL DE AFECTACIÓN.

Este planeamiento, por ser colindante con el trazado ferroviario perteneciente a la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG), está afectado por lo que determina la normativa legal sectorial ferroviaria.

Resultan de referencia básica la LEY 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario (LSF), *Ley 26/2022, de 19 de diciembre, por la que se modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector Ferroviario*, el REAL DECRETO 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF); el REAL DECRETO 1044/2013, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de la Entidad Pública Empresarial ADIF-Alta Velocidad, asumiendo las funciones asignadas al administrador de infraestructuras ferroviarias en relación con la Red Ferroviaria de Interés General.

Resulta de aplicación el REAL DECRETO 929/2020, de 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviaria.

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.

Finalmente mencionar que Adif es una entidad pública empresarial configurada como organismo público adscrito al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y por tanto se rige por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y la gestión, administración y explotación de los bienes y derechos de titularidad de Adif, se sujetan a la LSF, a su estatuto y a lo establecido en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

F. ARTICULOS DE MAYOR APLICACIÓN SECTORIAL QUE DEBEN QUEDAR RECOGIDOS EN EL PLANEAMIENTO.

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). Además, debe indicarse en el documento que, en los sucesivos instrumentos de planeamiento, proyectos y obras, se deberán tener en cuenta igualmente las limitaciones a la propiedad y protecciones al ferrocarril en las mencionadas zonas.

Del Artículo 13 LSF - Zona de Dominio Público.

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. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana reglamentariamente podrá determinar una distancia inferior a la establecida en el apartado anterior para delimitar la zona de dominio público, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea.

En suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente, la distancia establecida en el apartado anterior para la zona de dominio público será de **cinco metros**. En estos suelos, la zona de dominio público podrá ser reducida por los



administradores generales de infraestructuras ferroviarias adoptando las medidas de control del riesgo necesarias para que este resulte aceptable de acuerdo con el método común de seguridad para la evaluación y valoración del riesgo, siempre que se acredite la necesidad y el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a la planificación prevista por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y previo informe de este, sin que, en ningún caso, la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma y un análisis, elaborado por técnico competente, de la evaluación y valoración del riesgo de acuerdo con el método común de seguridad.

3. 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. En el supuesto de los muros de sostenimiento, la intersección se entenderá coincidente con la cara externa de dichos muros desde los terrenos del ferrocarril.

Del 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 delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente, la distancia establecida en el apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria será de **veinte metros**, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

Del Artículo 15 LSF – Límite de Edificación.

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. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de dominio público.

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a **veinte metros** de la arista más próxima a la plataforma. A estos efectos se consideran zonas urbanas los suelos clasificados como urbanos o los suelos urbanizables delimitados, programados o sectorizados, o categorías equivalentes.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá determinar reglamentariamente una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

4. Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, y justificadamente exista una razón de interés general para ello, los administradores generales de infraestructuras podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2 de este artículo, a solicitud del interesado y tras la tramitación del correspondiente procedimiento administrativo, que deberá ser motivado y recoger justificadamente las causas que llevan a tener en cuenta esta modificación de carácter puntual, siempre y cuando se cuente con el informe favorable de la



administración competente en materia de urbanismo y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, adoptando las medidas de control del riesgo necesarias para que este resulte aceptable de acuerdo con el método común de seguridad para la evaluación y valoración del riesgo, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el artículo 5.8 de esta ley.

Con carácter excepcional, podrá permitirse la ejecución de obras de nueva construcción, en parcelas o solares clasificados como suelo urbano consolidado, siempre que respeten, en todo caso, las condiciones de alineación de los edificios colindantes. Todo ello, previa tramitación del correspondiente procedimiento administrativo de reducción de la línea límite de la edificación, y respetando, en todo caso, las condiciones impuestas por la legislación en materia de ruido y vibraciones que le sea de aplicación, que habrá de ser justificada ante el citado administrador, debiendo el promotor aceptar y corregir de su cuenta los efectos que en materia de ruido y vibraciones puedan suponer futuras ampliaciones o modificaciones del servicio ferroviario, incluyendo el cambio de su tipología.

Las decisiones adoptadas por los administradores de infraestructura serán puestas en conocimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria (AESF) con periodicidad semestral en la forma que esta disponga, para el eventual ejercicio de su competencia de supervisión.

5. En lo relativo a zonificación e inmisión acústica conforme a la legislación vigente en materia de ruido, toda edificación estará sometida, con independencia de su distancia de separación con respecto a la línea ferroviaria, a las restricciones o limitaciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido aprobados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Del Apartado 1 y Apartado 2 del Artículo 16 en relación con otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección.

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.

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, serán costeadas por los promotores de las mismas.

No obstante, lo anterior, sólo podrán 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 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.

Además, 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 el Real Decreto 2387, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, cuyos aspectos que deben tenerse en consideración en este caso son los siguientes:



En los planos Informativos o de Ordenación.

En los planos se debe figurar con una grafía lo suficientemente precisa, el Sistema General Ferroviario, la Zona de Dominio Público Ferroviario, la Zona 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. (ANEXO I de la LSF 38/2015- Definiciones, punto 9).

En el Capítulo II, Art. 99.1 del Reglamento 18/07/2006 de la LUC se establece que 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.

G. APLICACIÓN ESPECIFICA DE LA NORMATIVA SECTORIAL A LA MP PEPPA.

Respecto a la aplicación específica de la normativa a la presente **Modificació Puntual del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic (MP PPEPA) de Caldes d'Estrac, en concret de la Fitxa núm. C51, referent al C/ Ciutat de la Paz, 41-42**, debemos resaltar lo siguiente:

▪ En la Memoria y Normas Urbanísticas.

El Sistema General Ferroviario. En la Memoria de la Modificación puntual no se recogen los aspectos más relevantes, referentes a la definición del Sistema General Ferroviario con la **clave F Sistema Ferroviari**.

Limitaciones a la propiedad. No se recogen 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 Ley del Sector Ferroviario, LEY 38/2015, que entró en vigor el 29 de septiembre del año 2015, y la Ley 26/2022, de 19 de diciembre por la que se modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

No se ha incluido la obligatoriedad de solicitud de autorización previa a ADIF, para aquellas actuaciones de obras que se encuentren situadas en las mencionadas zonas, de acuerdo con lo indicado en el Art. 16 de la Ley del Sector Ferroviario.

▪ En la documentación gráfica ^(*).

El Sistema General Ferroviario (SF), no se delimita con una clave propia ni con trama de color que lo identifique con suficiente claridad y precisión.

La Zona de Dominio Público (5 m), no aparece representada, ni hay leyenda en la que se pueda identificar, por lo que se deberá tener en cuenta que esta zona comprende una franja de terreno de **CINCO metros** al lado de la arista exterior de la explanación ferroviaria en el suelo clasificado

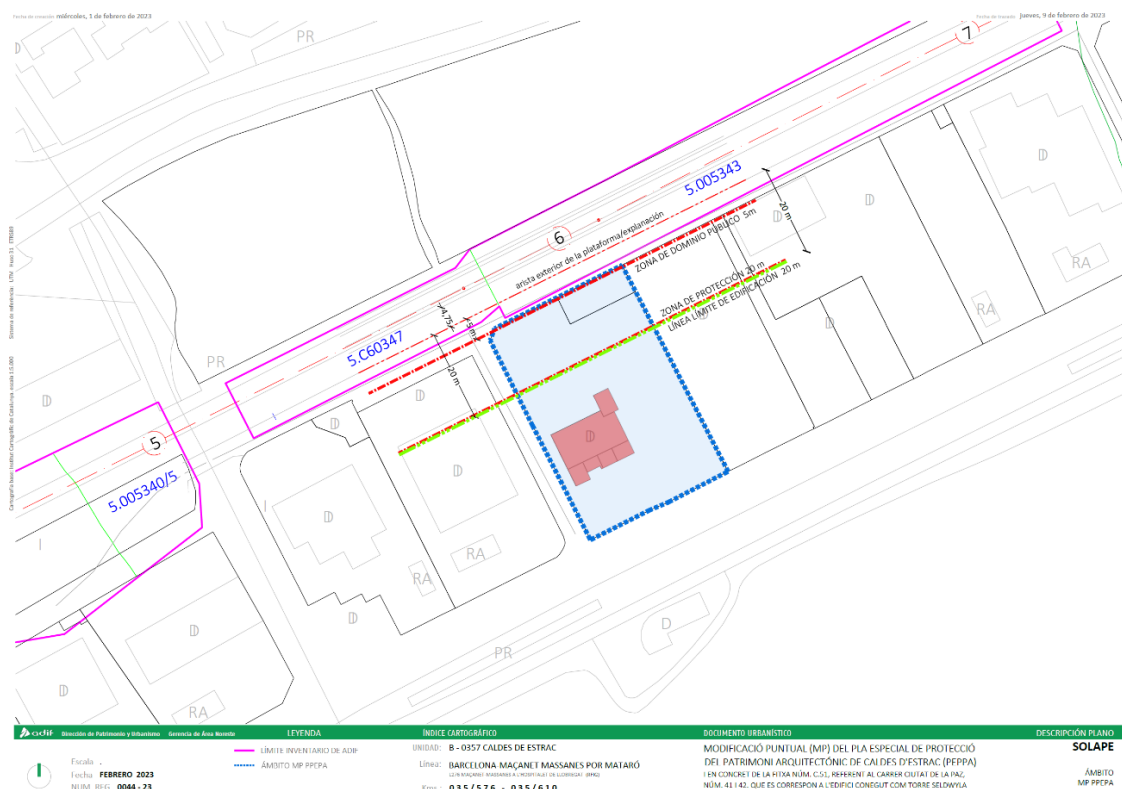


por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente.

La Zona de Protección Ferroviaria (20 m), no aparece representada, ni hay leyenda en la que se pueda identificar, por lo que se deberá tener en cuenta que esta zona consiste en una franja de terreno a cada lado delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a **VEINTE metros** de las aristas exteriores de la explanación ferroviaria en el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable delimitado, sectorizado, programado o categoría equivalente.

La Línea Límite de Edificación (20 m), no aparece representada, por lo que se ha de tener en cuenta que ésta se sitúa a **VEINTE metros** de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas. A estos efectos se consideran zonas urbanas los suelos clasificados como urbanos o los suelos urbanizables delimitados, programados o sectorizados, o categorías equivalentes.

*) La determinación exacta y la comprobación de las Zonas de Dominio público ferroviario, zonas de Protección y Línea Límite de Edificación, se concretarán en la tramitación de la preceptiva Autorización a los proyectos de obras que afecten a las zonas de influencia del ferrocarril, (según se determina en los Arts. 16.1 LSF y del 28 al 33 del RSF).



H. Conclusión.

En consideración con lo expuesto, ADIF emite **informe favorable** a la aprobación urbanística del tema que se sita en el asunto, si bien **condicionado** a la subsanación e implementación de las observaciones especificadas en el punto anterior, y en cualquier caso, quedará supeditado a las prescripciones que en el futuro se establezcan durante la tramitación de las preceptivas Autorizaciones a los proyectos que afecten a las zonas de influencia del ferrocarril, recordando que, para ello, antes de iniciar las obras, deberá obtenerse esta Autorización mediante petición formal dirigida a ADIF.

Durante la tramitación de la preceptiva Autorización de obras que afectan a las zonas de influencia del ferrocarril, se establecerán las prescripciones que correspondan, de conformidad con los Arts. 16.1 LSF y del 28 al 33 del RSF.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por: Juan Manuel de las Heras Ayuso
10.02.2023 12:36:59 CET



***ANNEX 4.5: Solicitud a la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo
Noreste de ADIF, presentada per aquesta part.***

Juan Manuel de las Heras Ayuso

Gerente de Área de Patrimonio y Urbanismo Noreste

C/ Ocata s/n 1ª Planta

Estació de França (08003 Barcelona)

Lluís Carles Ferrer Montseny, arquitecto-urbanista, con DNI 37.605.566 Z, miembro del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya con el número de colegiado 4070-3 y con domicilio profesional en la calle Santa Peronella 14-16, Entresuelo 11, de Barcelona (08006), como redactor de la ***“Modificació puntual del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Caldes d'Estrac. Fitxa núm. C.51, carrer Ciutat de la Paz, núm.41 i 42, Torre Seldwyla”*** y en representación de la propiedad de la finca, Sr David Nyffeler.

EXPONE :

Que ha tenido constancia del **informe** redactado por este organismo el **10 de febrero de 2023, Ref.: Jul/ 0044-22**, respecto al expediente ***“Modificació puntual del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Caldes d'Estrac. Fitxa núm. C.51, carrer Ciutat de la Paz, núm.41 i 42”*** remitido por el Ayuntamiento de Caldes d'Estrac.

En este informe en el apartado H. ***“Conclusiones”*** **emite informe favorable a la aprobación urbanística del documento, " si bien condicionado a la subsanación e implementación de las observaciones especificadas en el punto anterior ,.....”**

En el punto anterior, apartado G ***“Aplicación específica de la Normativa a la MP PEPPA”*** del citado informe, se establece que en la **Memoria y Normativa** de la Modificación puntual :

1. *No se recogen los aspectos más relevantes, referentes a la definición del Sistema General Ferroviario, con la **clave F Sistema Ferroviario***
2. *No se recogen las limitaciones a la propiedad de la **zona de dominio Público Ferroviario, la zona de protección y la Línea Límite de Edificación.***
3. *No se ha incluido la **obligatoriedad de solicitud de autorización previa a ADIF,** para aquellas actuaciones de obras que se encuentren situadas en las mencionadas zonas.*

También se establece que en la documentación gráfica **se debería delimitar :**

1. **El Sistema General Ferroviario (SF)**
2. **La zona de Dominio Público** (5 ml al lado de la arista exterior de la explanación ferroviaria).
3. **La zona de Protección Ferroviaria** (20 ml de la arista exterior de la explanación.
4. **La Línea Límite de Edificación** (20 ml de la arista exterior más próxima de la plataforma.)

Termina este apartado considerando que :

(*) La determinación exacta y la comprobación de las zonas de Dominio Público Ferroviario, zonas de Protección y Línea Límite de Edificación, se concretaran en la tramitación de la preceptiva Autorización a los proyectos de obras

Y con la aportación del plano de la figura adjunta :



Con independencia de que en el citado expediente de la Modificación puntual se introduzcan para su aprobación provisional las delimitaciones y determinaciones del Sistema Ferroviario y sus zonas de servitud tal y como prescribe el informe de la Gerencia de Patrimonio y Urbanismo Noreste, se presentan las siguientes observaciones:

El mencionado informe no aplica en este caso concreto la excepción a estas limitaciones previstas en artículo 15.4 de la LSF 38/2015, que establece literalmente,

“ Con carácter excepcional, podrá permitirse la ejecución de obras de nueva construcción, en parcelas o solares clasificados como suelo urbano consolidado, siempre que respeten, en todo caso, las condiciones de alineación de los edificios colindantes. Todo ello, previa tramitación del correspondiente procedimiento administrativo de reducción de la línea límite de edificación ,.....

Por tanto y dada la afectación que la Línea Limite de Edificación, tal y como está representada en la anterior figura, representa para la edificación de nuevas construcciones, no solo para la finca de la calle Ciutat de la Paz núm. 41 i 42, que es objeto de este informe, sino también para todas las fincas de la calle Ciutat de la Paz del municipio de Caldes d'Estrac, con una alineación de la edificación a 8 ml desde la parte externa del muro de contención de la plataforma, claramente delimitada en el Plan General de Ordenación actualmente vigente en este municipio y la total consolidación de esta alineación con la edificación existente históricamente, en aplicación del Artículo 15.4 de la LSF y en calidad de interesado

SOLICITA:

Que se tramite por este organismo, previo informe favorable del Ayuntamiento de Caldes d'Estrac como administración competente en materia de urbanismo, el correspondiente procedimiento administrativo **para modificar la línea límite de la edificación y la zona de protección**, si procede, puntualmente para la finca de la calle Ciutat de la Paz 41 y 42 objeto de este expediente, con los siguientes motivaciones que consideramos de interés público.

- Se aporta en las figuras 2 y 3 adjuntas el plano N3 "Alineacions i Rasants" de la "Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Caldes d'Estrac" aprobada definitivamente en el 1984, donde se aprecia la alineación de la edificación en toda la fachada de la calle Ciutat de la Paz, situada a 8 m. de la cara exterior del murete de contención de tierras de la explanada.

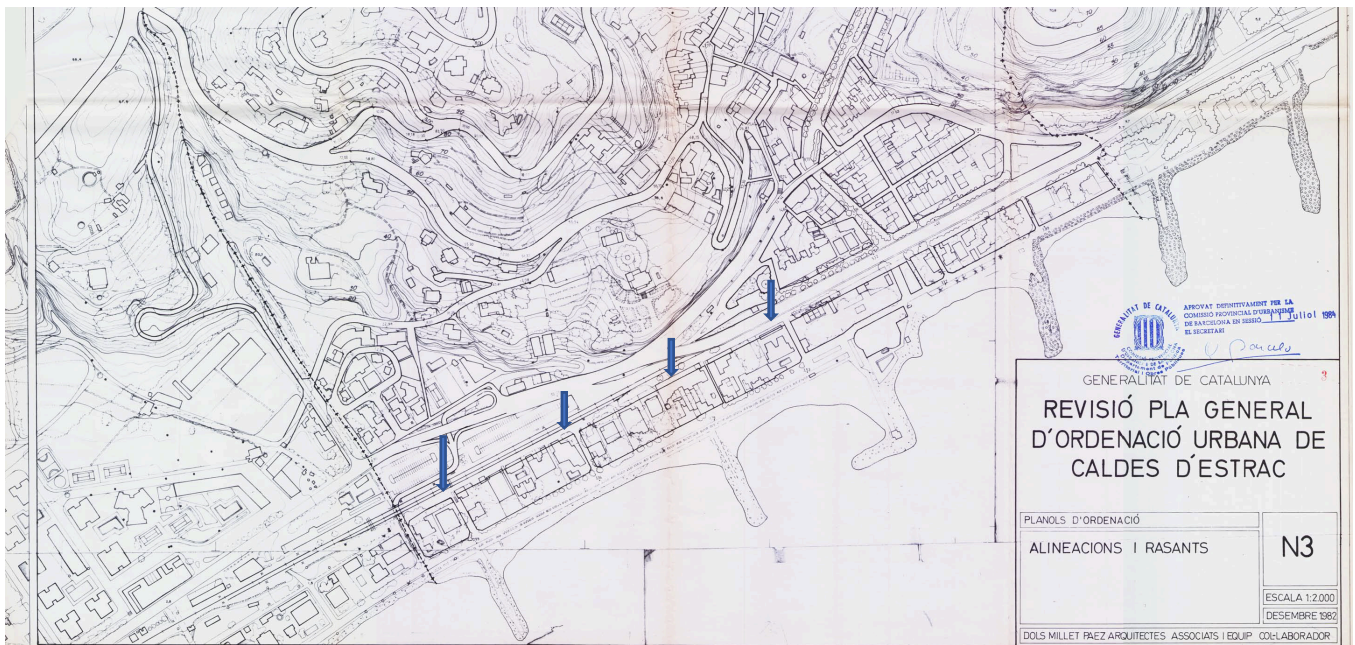


Figura 2 : Plano N3 " Alineacions i Rasants" de la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Caldes d'Estrac, aprovat el 1984



Figura 3 : Detalle del Plano N3 “Alineacions i Rasants” de la Revisió del Pla General d’Ordenació Urbana de Caldes d’Estrac, aprobado el 1984, donde se indica la ubicación de la finca de la calle Ciutat de la PAZ 41 y 42

- Obsérvese que ya en el año 1984 la fachada de la calle Ciutat de la Paz ya estaba consolidada con la edificación, quedando solamente para edificar la parcela del número 41 y 42 objeto de este expediente .
- En el plano N2 del mencionado Plan General se califican las fincas con fachada a la calle Ciutat de la Paz con la clave 7 “Ordenación contigua tradicional” y con la clave 16 Passeig Maritim

En las dos claves se contempla un grado de protección de la edificación según la tipología histórica, como se refleja en el artículo 31 y 38 de las Normas urbanísticas del plan general .

"ART. 31.- ORDENACIO CONTINUA TRADICIONAL (Zona 7)

A).- DEFINICIO I US.

1.- DEFINICIO

Correspon al casc antic de Caldes d'Estrac, desenvolupat al llarg de la Riera, el seu eixample situat entre els dos traçats de la Nacional II i a la primera expansió de segona residència del passeig.

Es defineix com a zona de conservació en tant que convé preservar el caràcter que l'imprimeix el conjunt de l'edificació, al que cal assignar interès històric i ambiental, al menys de caràcter local."

"ART. 38.- PASSEIGIG MARITIN (ZONA 16)

"A.- DEFINICIO I US

1.- Correspon a la zona del Passeig Marítim en transformació d'us d'habitatge unifamiliar a plurifamiliar. Es defineix com a zona de conservació en tant que convé preservar el caràcter que encara mentè un notable conjunt d'edificació."

- En base a este planeamiento y esta alineación de fachada se han dado históricamente licencias de nueva construcción y de rehabilitación de edificaciones en la calle Ciutat de la Paz.
- El Ayuntamiento de Caldes d'Estrac está tramitando actualmente el nuevo Plan de Ordenación Urbana Municipal y tiene la voluntad de continuar protegiendo este carácter histórico de la calle Ciutat de la PAZ.
- No se ha registrado en todos estos años ningún problema de seguridad del sistema ferroviario en este entorno y la afección sónica esta asumida históricamente por los propietarios de esta vía con las nuevas tecnologías de aislamiento acústico y materiales de carpintería y acristalamiento.

Por tanto y según todo lo expuesto se

SOLICITA

Que se inicie por parte de este organismo el **correspondiente expediente administrativo para la modificación de la Línea Limite de la Edificación y de la Zona de Protección, si procede**, hasta una distancia de 8 m desde la línea exterior del murete de contención de tierras de la explanada, puntualmente en la fachada de la finca números 41 y 42 de la calle Ciutat de la Paz, independientemente de la que se solicite por el Ayuntamiento y por extensión a toda la fachada de esta calle en el nuevo POUM, en redacción.

Esperando consideren el interés público de esta solicitud avalada con el correspondiente informe favorable del Ayuntamiento de Caldes d'Estrac,

Cordialmente, a 29 de julio de 2024

Lluís Carles Ferrer Montseny
Arquitecto – Urbanista

Colegiado 4070-3 del COAC

email: lcferrer@gmail.com

Tel: 607 22 53 64