



serveis immobiliaris

Fonaments By **kw** GIRONA
KELLERWILLIAMS

Te. 615 847 886 / 972 861 812

e.mail: silvia.rovira@kwspain.es

web: silviafonaments.kw.com

Descripció dels solars edificables urbans, ref. 7353SRP

Solar urbà edificable al centre de la població d' Arbúcies, al carrer principal , carrer Francesc Camprodon, números 74-76 i corredor sense número. Un solar disposa de 361 m2 i un altre de 46,70 m2 (és una franja).

Edificabilitat total aprox. 1563,73 m2, ocupació 100%. En una part del solar es pot edificar planta baixa 4 plantes i a l'altra planta baixa + 3 plantes. Aproximadament uns 15 a 17 pisos (segons mesura dels pisos), amb 15 a 17 places de garatge i un local comercial en planta baixa.

Hi ha un avant projecte (s'adjunta a la documentació). També s'adjunta plànol.

Molt bona situació, al carrer principal comercial de botigues, restaurants, entitats bancàries, etc, al mig del centre comercial principal d' Arbúcies.

Arbúcies és una població que, actualment, necessita obra nova, ja que no en disposa d'habitatges (ni obra nova ni segon mà) en el centre de la població. Hi ha gran quantitat de demanda d'habitatges, i no n'hi ha oferta, la qual cosa facilitaria la venda dels habitatges.

El pagament dels solars seria mitjançant permuta, a concretar entre comprador i venedor, segons projecte a realitzar. o PREU: 700.000€

Arbúcies està situada en una vall, a peus del Montseny, amb entrada a l' Eix transversal de Catalunya, a 15 minuts de l'entrada de l' AP7, a 40 minuts de Girona i a 1 h de Barcelona. També estam a prop de la Costa Brava, en 30 minuts estem a la població de Blanes. Disposa de tots els serveis, com escoles, ESO, batxillerat, grau mitjà, CAP, comerç i indústria suficient. És una població amb infinitat de rutes d' aigua i muntanya, per qui vol viure amb tots els serveis, però a un pas de la muntanya i riera.

Per qualsevol informació addicional, prego contactin amb mi a les dades facilitades a la capçalera.

**ESTUDI DE
L'APROFITAMENT
EDIFICATORI DE DOS
PARCEL·LES ENTRE ELS
CARRERS FRANCESC
CAMPRODON I CASTELL**

C. Francesc Camprodon
74 i 76

Arbúcies (Selva)

Promotor:
Teresa Ayats Dalmau



santi prat gual - arquitecte
carrer Sant Antoni 10 bxs. 17400 Breda

Santi Prat Gual / arquitecte

Carrer Sant Antoni 10 bxs. 17400 BREDÀ
tel: 625086939 972870612 a/e: spratg@coac.cat

Expedient: Estudi de l'aprofitament edificatori de dues parcel·les
entre els carrers Francesc Camprodon i Castell

Emplaçament: Carrer Francesc Camprodon 74 i 76
Arbúcies (Selva)

Promotor Teresa Ayats Dalmau

ÍNDEX - DOCUMENTACIÓ:

- MEMÒRIA DESCRIPTIVA
- DOCUMENTACIÓ ANNEXA
- PLÀNOLS:

Arbúcies, maig 2022

Santi Prat Gual - arquitecte

SANTI PRAT GUAL / ARQUITECTE

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT

Aquest expedient és un estudi del possible aprofitament edificatori d'unes parcel·les del costat sud-est del carrer Francesc Camprodon prop del creuament d'aquest amb el carrer Castell i plaça de Can Reus.

Per tal de realitzar aquest estudi s'ha tingut en compte, a part de la visita "in situ" en els solars afectats, la base cadastral, un certificat de règim urbanístic de data 07/03/2022 i els diferents documents que conformen del Pla General d'Ordenació Territorial i Urbana d'Arbúcies.

SITUACIÓ I ESTAT ACTUAL

Les finques motiu de l'estudi, són el resultat d'una reparcel·lació (la número 76) de l'any 2008 de la zona dels antics edificis coneguts com la Fonda Ayats i annexos que es van enderrocar l'any 2009 i el número 74 és una finca de forma allargada amb poca façana que havia tingut una servitud per sortida d'emergència amb un comerç del costat nord (servitud ara ja no vigent).

Les dades cadastrals i registrals de les finques són:

finca número 74: cadastralment, gràficament està erròniament inclosa en la finca veïna número 72 i registrament li correspon el tom 2204, llibre 106 d'Arbúcies, foli 136 finca 3751 d'Arbúcies

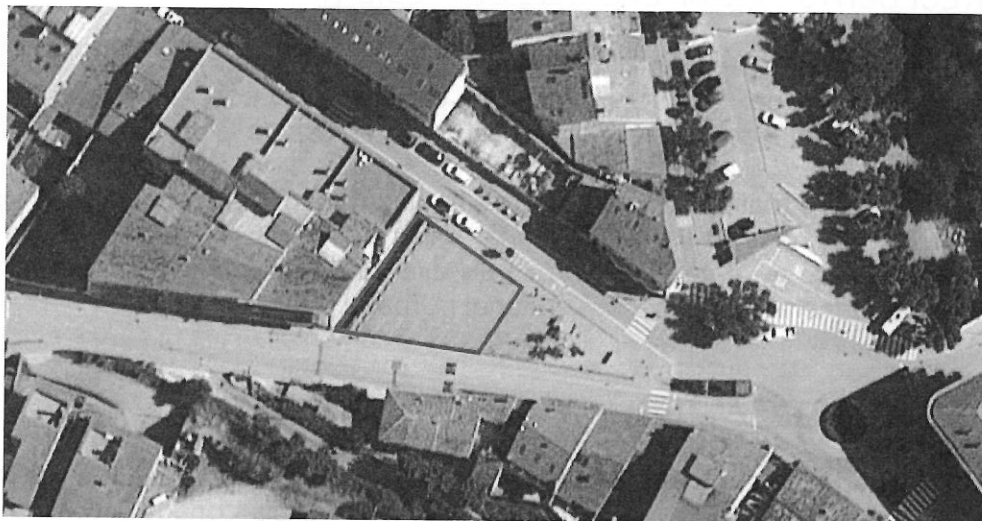
finca número 76: cadastralment li correspon el número 9995950DG5299N0001QF i registrament li correspon el tom 3254, llibre 183 d'Arbúcies, foli 213 i finca 6459.

Les superfícies de les finques (segons base cadastral) són:

finca número 74:	48 m2
finca número 76:	361 m2
Total:	409 m2

Actualment la parcel·la 76 (junt la veïna 78) està ocupada per un aparcament públic, i la 74 està tancada quedant com un passadís que va des del carrer Castell al carrer Camprodon

La seva topografia és bastant plana en quan a la superfície general del solar que queda a nivell del carrer Camprodon, però queda la totalitat del nivell actual del solar força més baix respecte el carrer Castell.



NORMATIVA URBANÍSTICA

Tenint en compte el certificat de règim urbanístic que va sol·licitar la propietat i va redactar els Serveis Tècnics de l'Ajuntament d'Arbúcies, les

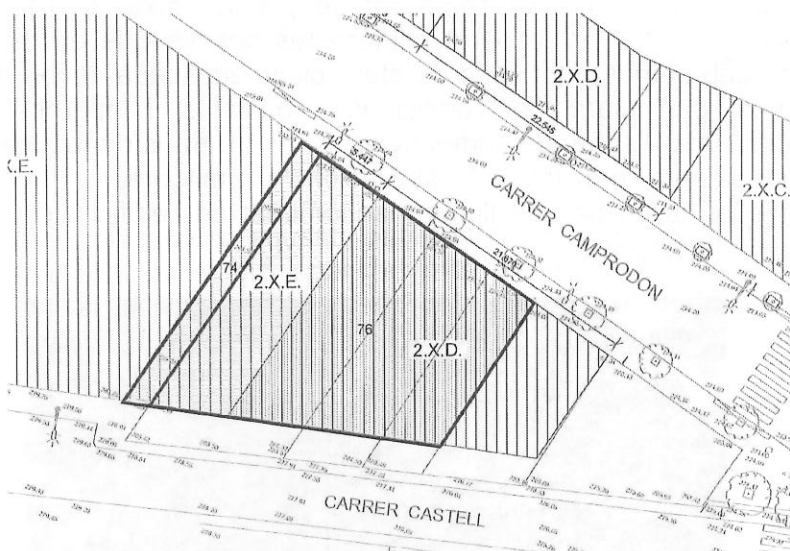
dues parcel·les són completament edificables, ja que es troben a sòl urbà consolidat qualificat com a Zona Eixample (clau 2), però amb algunes diferències o apreciacions en quan a les alçades.

Els primers 7.45 m. (2 m. del solar núm. 74 i 5.45 m. del solar núm. 76) respecte el carrer F Camprodon, l'alçada és PB+4 i amb una alçada reguladora de 15.40 m2. (clau 2.X.E.)

La resta del solar núm. 76, l'alçada és PB+3 i amb una alçada regulador de 12.60 m. (clau 2.X.D)

Els volums que resultin de les diferències d'alçades poden tenir, si s'escau, obertures.

També s'ha de tenir en compte, que el solar número 74 degut a la seva longitud de façana (2 m.) no és edificable, a no ser (com és en el cas que ens ocupa) que s'annexi o agregi a la resta.



En quan a la previsió d'aparcaments en edificis, s'ha de preveure una plaça d'aparcament per cada habitatge mentre que per comerços inferiors a 400 m2 no cal reservar cap plaça d'aparcament.

Tenint en compte la densitat màxima d'habitatges permesa en aquesta zona s'ajusta a 1 habitatge cada 80 m2 de superfície construïda sobre rasant computant només el sostre destinat a habitatges i zones comuns.

Amb la distribució d'habitatges, aparcaments i local comercial que s'exposen en els plànols adjunts, la superfície computable només a ús d'habitatges i zones comuns del conjunt suma 1342.68 m2, que si es divideix per 80 li correspondria una densitat màxima de 17 habitatges (16'78)

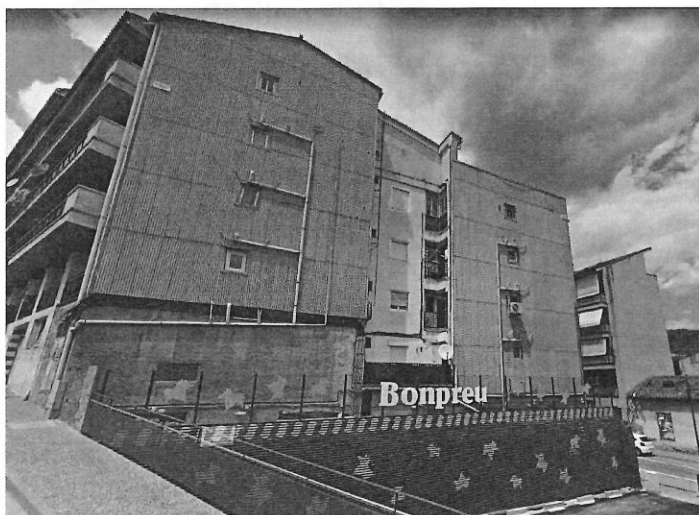
CONDICIONANTS I JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI

Alçades i volumetria:

En aquest tipus de solar, és important tenir en compte que l'alçada reguladora es regula des de la planta baixa fins el pla superior de l'últim forjat resistent, i això ens implica que degut a la diferència de cota entre els carrers F Camprodon i Castell, el que pel carrer Camprodon serà planta baixa, pel carrer Castell serà planta soterrani i el que pel carrer Castell serà planta baixa pel Camprodon planta 1, per la qual cosa hi haurà un decalatge de l'edificació per tal d'adaptar-se a la topografia dels dos carrers seguint l'esquema semblant dels blocs d'habitatges veïns del costat oest.

Altres condicionants:

El solar número 74, tot i que és totalment edificable i actualment no té cap tipus de servitud, encara s'utilitza o es pot utilitzar com a sortida d'emergència d'un local comercial de planta baixa. A més hi ha finestres obertes en la paret mitgera (es sospita que es van obrir sense cap permís) i tot tipus d'instal·lacions adossada també a elles, algunes particulars de l'edifici veí (baixants i aparells d'aire condicionats) i altres de companyies (hi ha un transformador elèctric d'Endesa amb ventilacions i instal·lacions a la mitgera. També hi ha un pati de llums mancomanat de l'edifici veí que es retira de la mitgera.



PROPOSTA:

L'estudi s'ha realitzat com a un primer i previ avantprojecte d'una possible distribució d'habitatges i entitats en el conjunt del volum que es pot ocupar i edificar per tenir una visió de l'aprofitament racional d'aquests solars, tenint en compte premisses generals de compliment de la normativa vigent d'habitabilitat, CTE i urbanística del municipi.

Per tant, tenint en compte la forma del solar, normativa urbanística i condicionants exposats, es planteja un edifici compacte que s'adaptarà en quan a plantes i alçades a la topografia del carrers Castell i Camprodon seguint els paràmetres normatius vigents i que es separarà 1 m. de la mitgera amb l'edifici veí, per tal d'evitar conflictes judicials (que solen ser llargs i costosos) pel tema de tancar finestres i retirar instal·lacions i així també s'aprofitaria aquest pati d'un metre perquè l'edifici nou projectat pogués tenir ventilació de peces no principals alhora que permetre també el pas d'instal·lacions que convinguin.

També en les plantes pis es retiraria en la zona del pati mancomunat per poder en aquesta zona ventilar dormitoris, si fos necessari.

Interiorment, s'ha plantejat també un pati de llums i ventilació per donar ventilació i il·luminació als habitatges que queden més a l'extrem sud-est i limiten amb la mitgera del solar número 78.

Tenint en compte aquests paràmetres, es podria tenir **un local comercial** en planta baixa, **15 aparcaments** distribuïts en dues plantes, una amb entrada pel carrer Camprodon i l'altra pel carrer Castell i **15 habitatges**, centralitzant l'entrada dels habitatges tots pel carrer Camprodon i amb un sol nucli de comunicacions.

Densitat: Tot i que la densitat màxima permesa per la normativa -com s'ha exposat en l'apartat anterior- seria de 17 habitatges, alhora de fer un repartiment racional dels mateixos, i al tenir que deixar també una plaça d'aparcament per cadascun, s'ha cregut millor que el resultat òptim seria com a màxim la construcció dels 15 habitatges descrits, amb els aparcaments necessaris i el local comercial en planta baixa.

A grans trets, i a falta d'un projecte constructiu més precís, es podria preveure, per cada planta el que s'exposa a continuació:

Nivell 0: Seria planta baixa pel C/ Camprodon i soterrani pel C/ Castell.
En aquesta planta hi hauria l'entrada comunitària als habitatges, una part d'aparcament amb 8 places i un local comercial que té façana pel C/ Camprodon.

Nivell 1: Seria planta 1 pel C/ Camprodon i baixa pel C/Castell.

En aquesta planta hi haurien 2 habitatges que donarien en planta 1 del C/ Camprodon, i una part d'aparcaments amb 7 places que tindrien entrada pel C Castell.

Nivell 2: Seria planta 2 pel C/ Camprodon i planta 1 pel C/Castell.
En aquesta planta hi haurien 5 habitatges.

Nivell 3: Seria planta 3 pel C/ Camprodon i planta 2 pel C/Castell
En aquesta planta hi haurien també 5 habitatges, un dels quals seria dúplex aprofitant la part que es pot edificar una planta 4 del carrer Camprodon.

Nivell 4 Seria planta coberta (i el dúplex explicat anteriorment del C Camprodon) pel C/ Camprodon i planta 3 respecte el C/ Castell.
En aquesta planta hi hauria 3 habitatges un dels quals seria dúplex aprofitant la franja de planta 4 que es pot fer pel C/ Castell (que seria un Nivell 5)

Nota: S'han considerat els nivells a les plantes on arriba el nucli de comunicacions (ascensor i escala comunitària)

Les superfícies construïdes que s'han considerat, i que també es detallen en els plànols adjunts en aquest expedient, són:

Nivell 0	385,45	m2
Nivell 1	380,50	m2
Nivell 2	380,50	m2
Nivell 3	380,50	m2
Nivell 4 (part del dúplex del nivell 3)	61,90	m2
Nivell 4	222,62	m2
Nivell 5 (part del dúplex del nivell 4)	79,05	m2
Total	1890,52	m2

Els habitatges previstos, estan entre els 63 m2 construïts els més petits i 121 i 136 els dúplex, la qual cosa fan que estiguin entre una tipologia d'entre habitatges amb 2 dormitoris els més petits i 4 els més grans.

Arbúcies, maig de 2022

Santi Prat Gual - arquitecte

SANTI PRAT GUAL / ARQUITECTE

ANNEXOS



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9995950DGG5299N0001QF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CAMPRODON 74 N2-76 Suelo
17401 ARBUCIES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

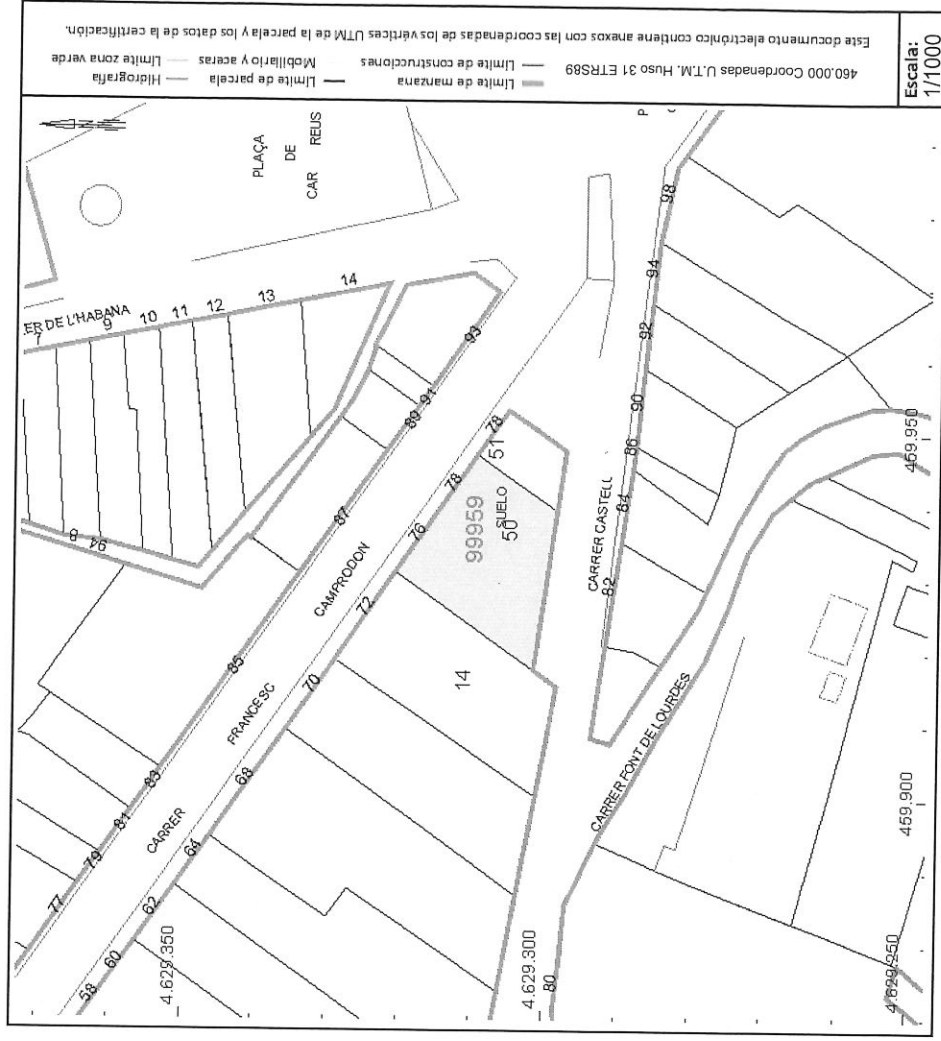
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 361 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

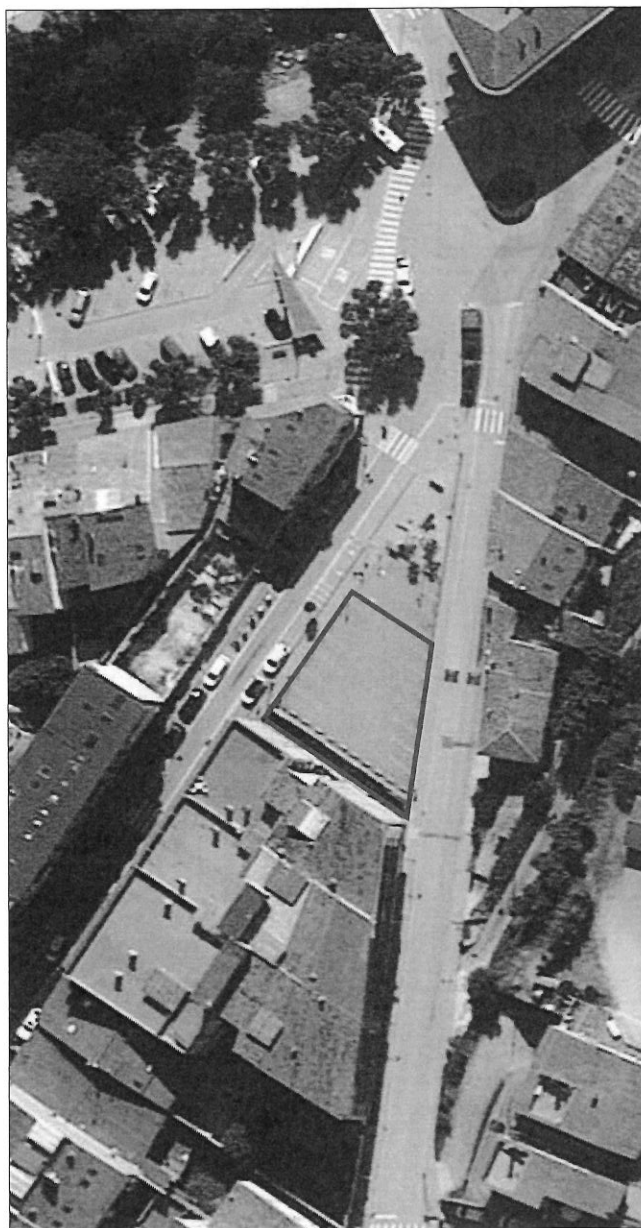
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

SANTI PRAT GUAL / ARQUITECTE

PLÀNOLS



ORTOFOTOMAPA

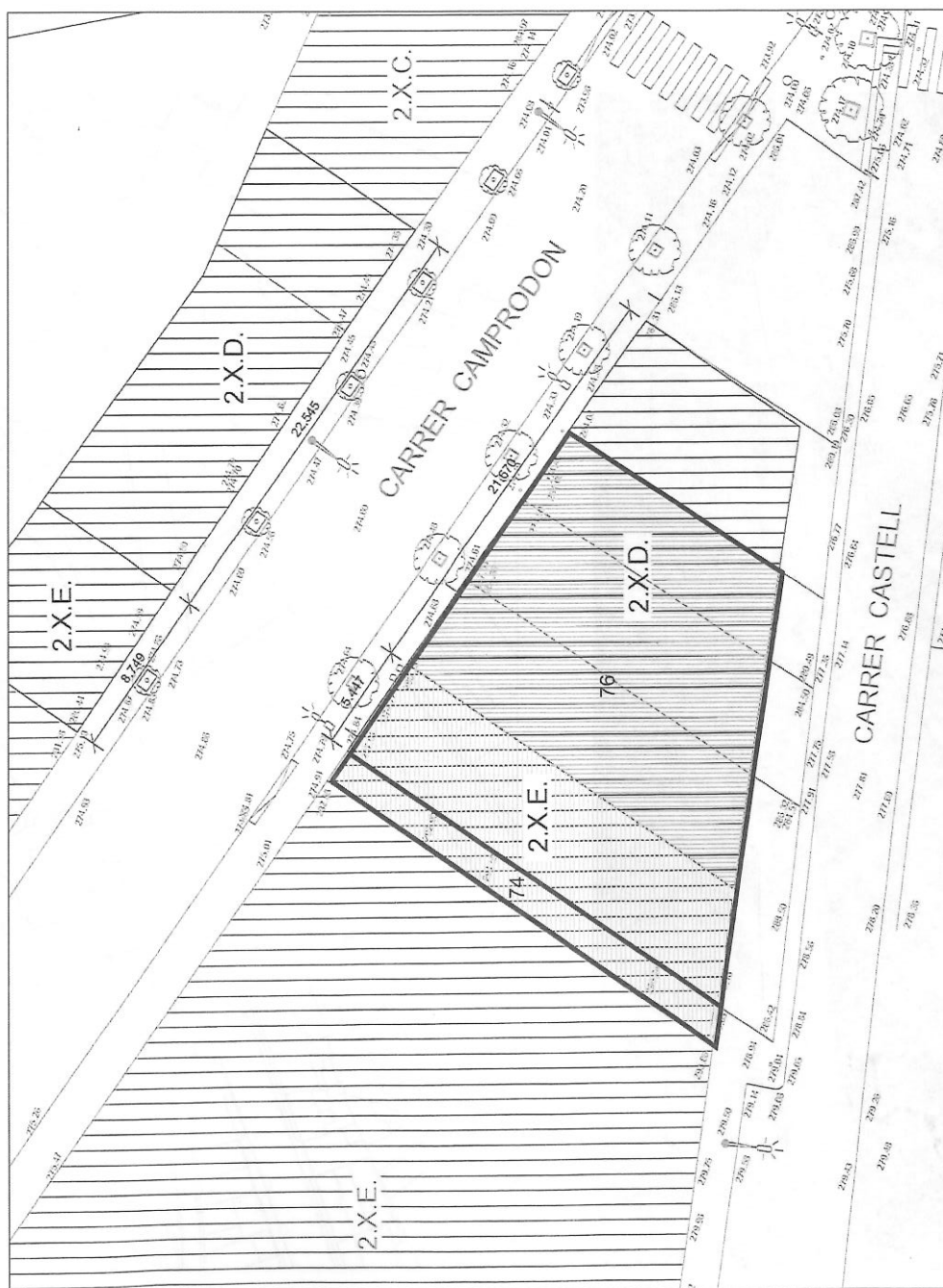


TOPOGRÀFIC - e: 1/1000

estudi C Camprodon 74-76

SITUACIÓ
Ortofotomapa
i topogràfic ICGC

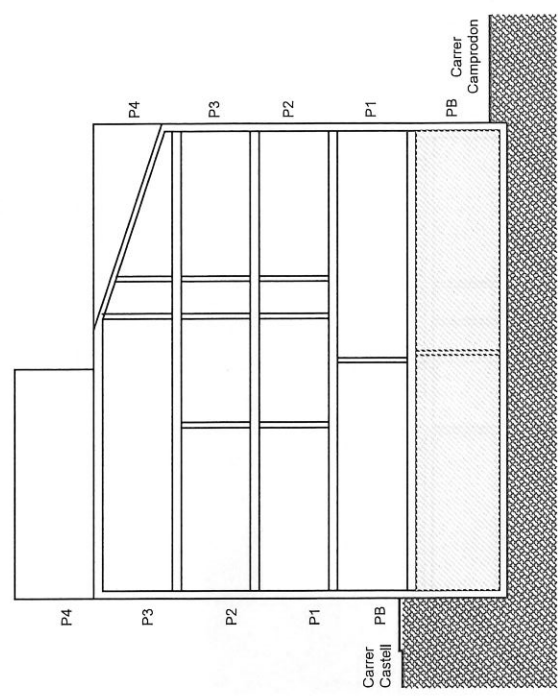
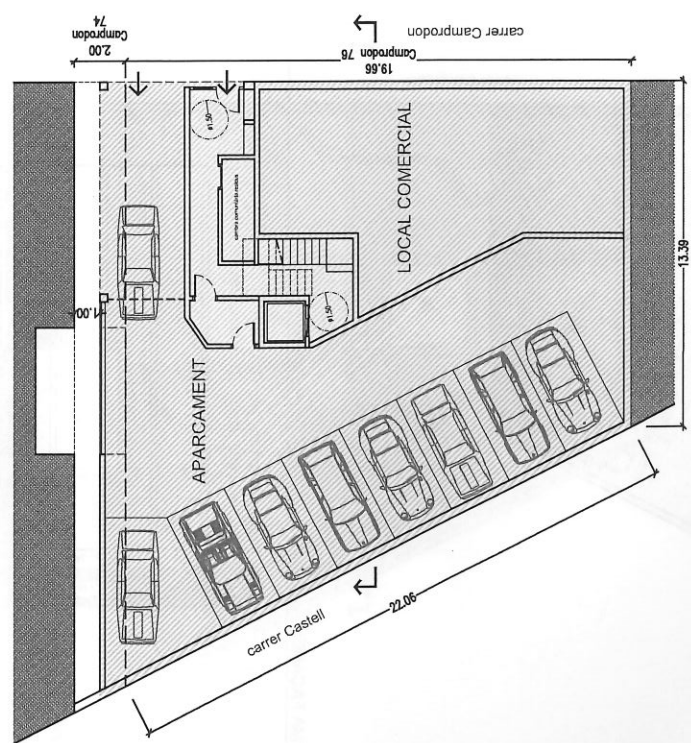
01



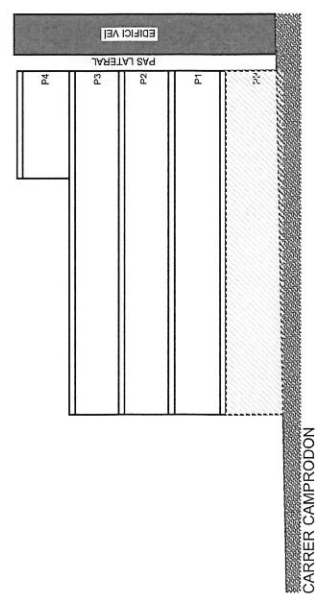
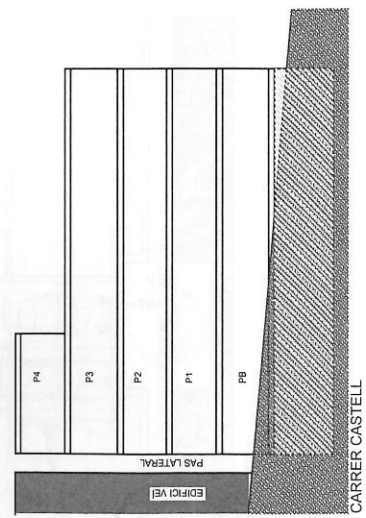
PARÀMETRES NORMATIUS PRINCIPALS			
Text Refós - Pla General d'Ordenació Urbana d'Arbúcies			
Zona Eixample			
	zona 2XE:	Planta Baixa + 4 pisos	alç. reguladora: 15.40 m.
	zona 2XD	Planta Baixa + 3 pisos	alç. reguladora: 12.60 m.
Totalment edificable			
Cal deixar una plaça d'aparcament per habitatge			

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

Local comercial	100.73 m ²
Aparcament	241.94 m ²
Zones comuns	42.78 m ²
Superfície construïda total:	385.45 m ²

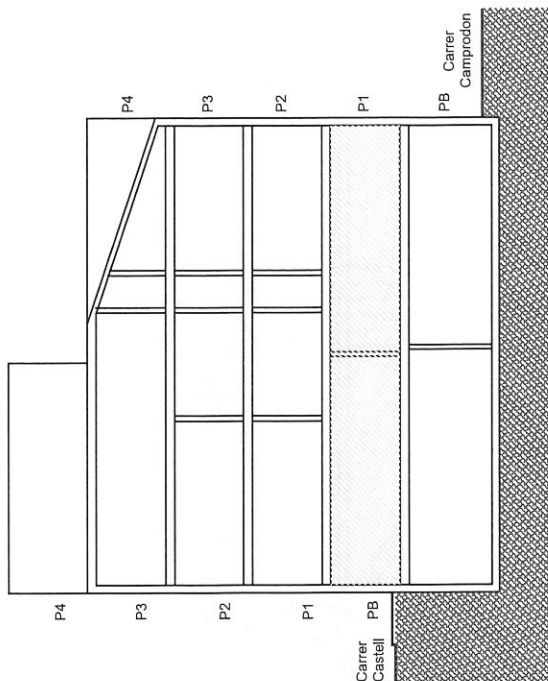
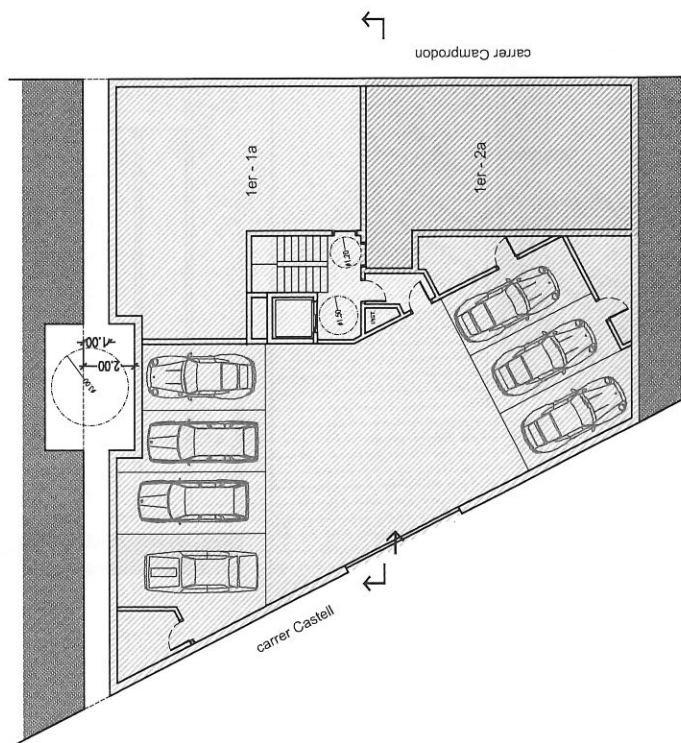


ESQUEMA FAÇANES - e: 1/250

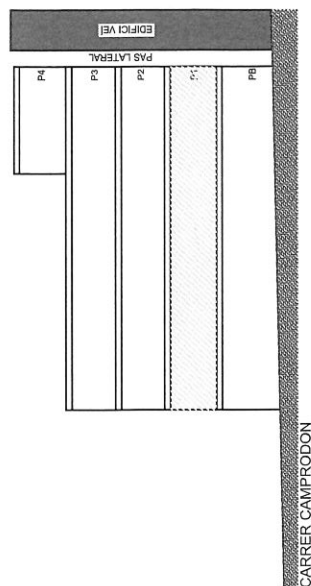
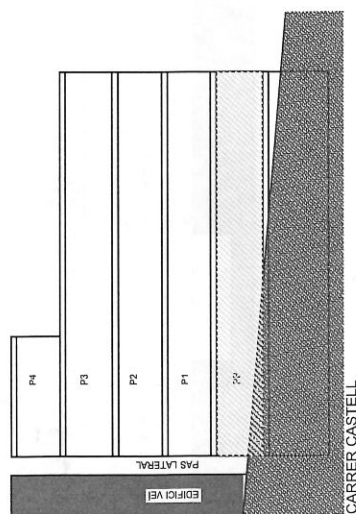


SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

Habitatge 1-1	83,02 m ²
Habitatge 1-2	69,30 m ²
Aparcament	205,17 m ²
Zones comuns	23,01 m ²
Superfície construïda total:	380,50 m ²

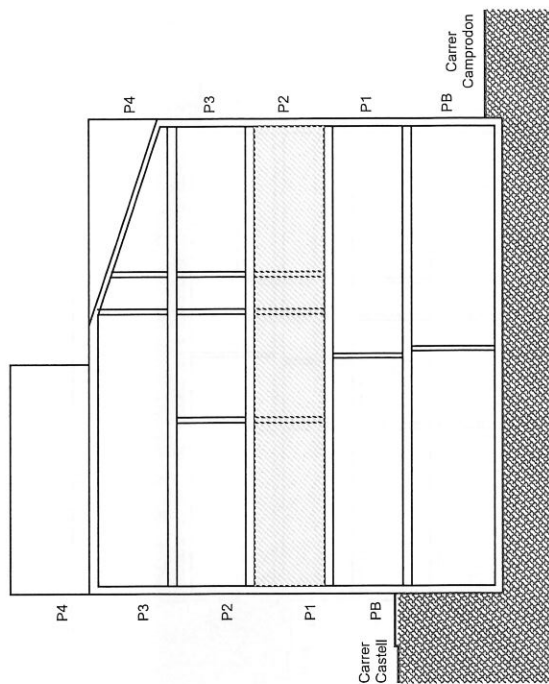
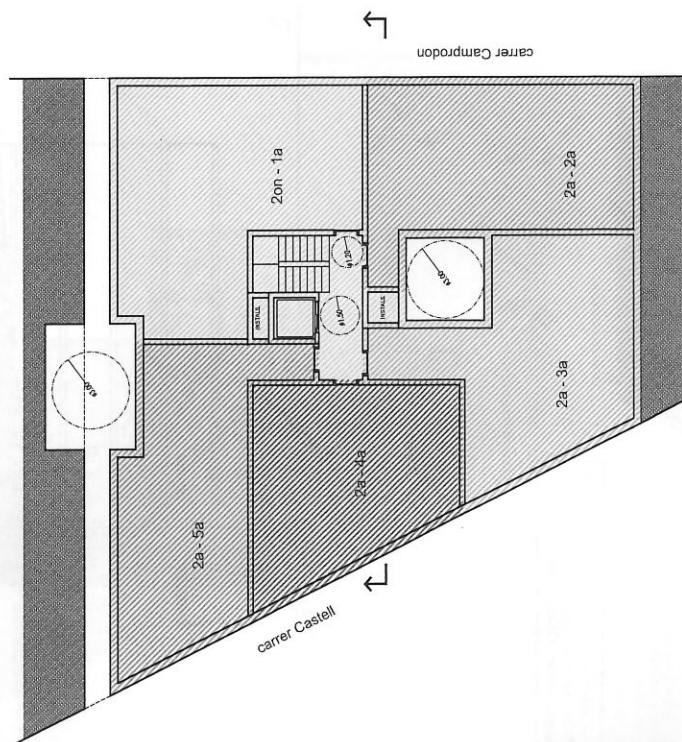


ESQUEMA FAÇANES - e: 1/250

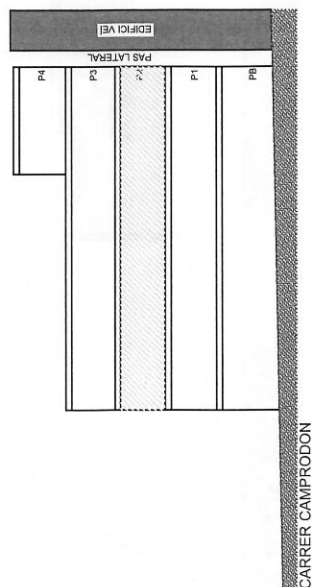
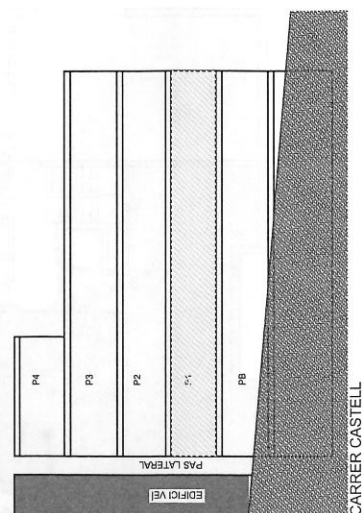


SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

Habitatge 2-1	82.54 m ²
Habitatge 2-2	69.01 m ²
Habitatge 2-3	69.99 m ²
Habitatge 2-4	59.85 m ²
Habitatge 2-5	67.64 m ²
pati	9.76 m ²
Zones comuns	21.71 m ²
Superfície construïda total:	380.50 m ²



ESQUEMA FAÇANES - e: 1/250



estudi C Camprodon 74-76

NIVELL 2

P2 respecte C Camprodon

P1 respecte C Castell

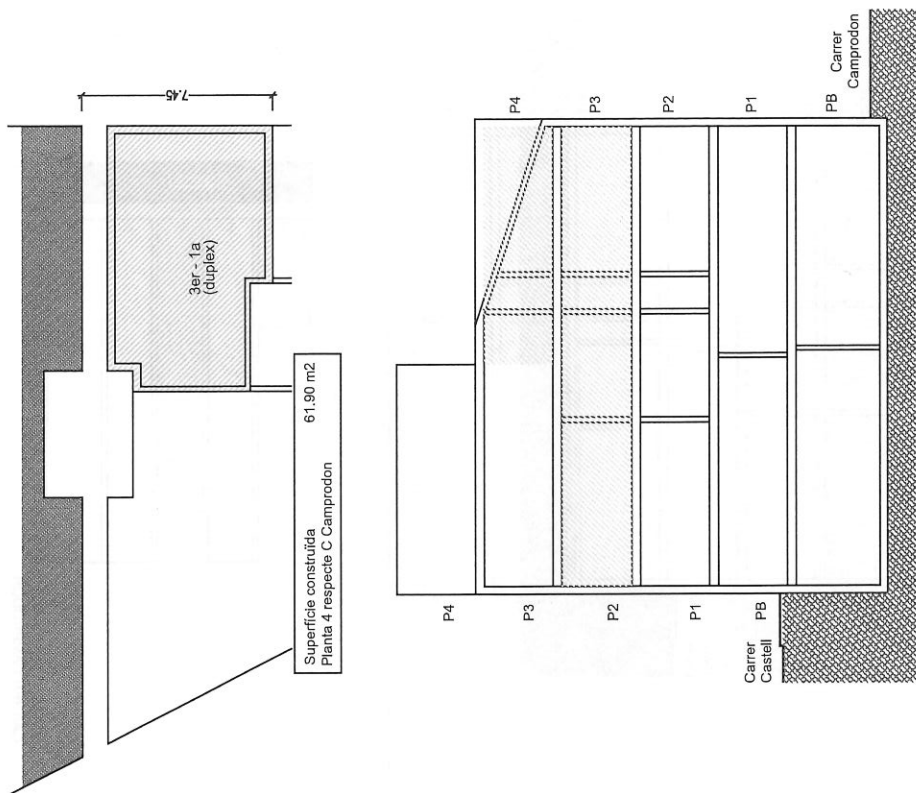
E: 1/200

05

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

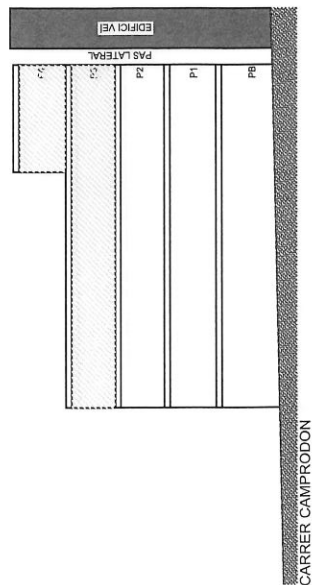
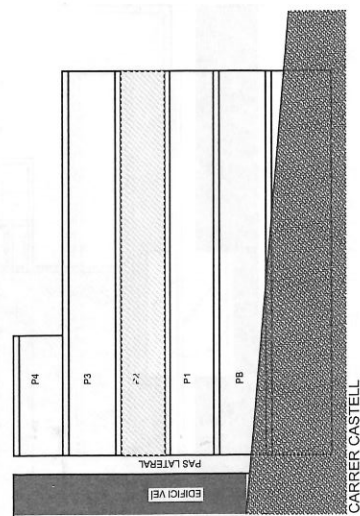
Habitatge 3-1 (duplex)	59,90 m ²
planta 3	61,90 m ²
planta 4 (*)	121,80 m ²
total hab. 3-1	59,01 m ²
Habitatge 3-2	69,38 m ²
Habitatge 3-3	60,90 m ²
Habitatge 3-4	69,88 m ²
Habitatge 3-5	9,76 m ²
Pati	21,67 m ²
Zones comuns	

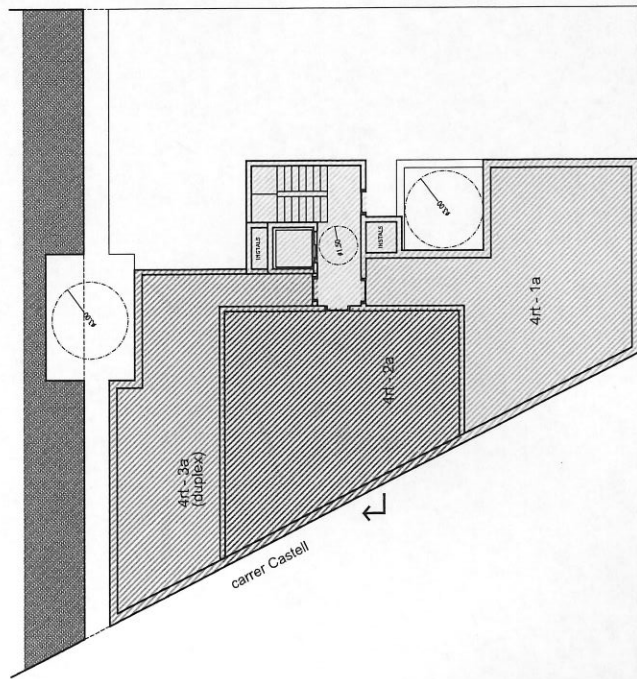
(*) planta 4 respecte C Camprodon



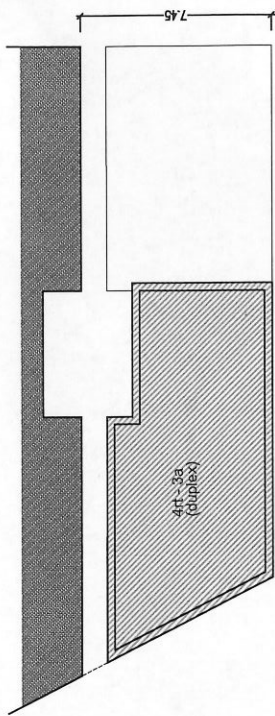
Superfície construïda
Planta 2 respecte C Castell
i 3 respecte entrada C Camprodon
380,50 m²

ESQUEMA FAÇANES - e- 1/250

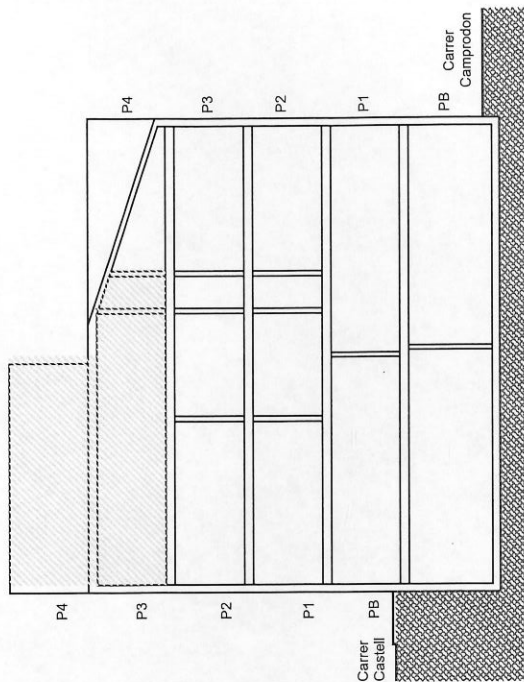




Superfície construïda 222.62 m²
 Planta 3 respecte C Castell
 i 4 respecte entrada C Camprodon



Superfície construïda 79.05 m²
 Planta 4 respecte C Castell

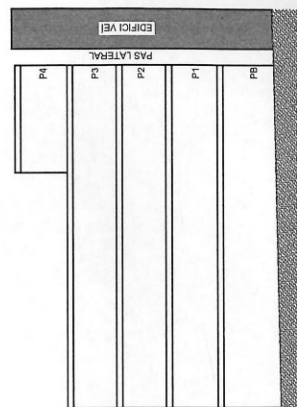
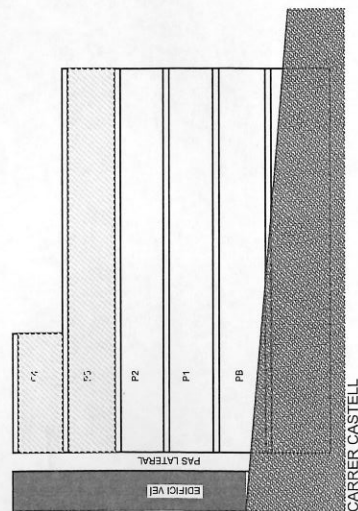


SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

Habitatge 4-1	70.02 m ²
Habitatge 4-2	71.28 m ²
Habitatge 4-3 (duplex)	57.35 m ²
planta 4/5 (*)	79.05 m ²
total hab. 3-1	138.40 m ²
Zones comuns	23.97 m ²

(*) és planta 4 respecte C Castell i 5 respecte entrada del carrer Camprodon

ESQUEMA FAÇANES - e: 1/250



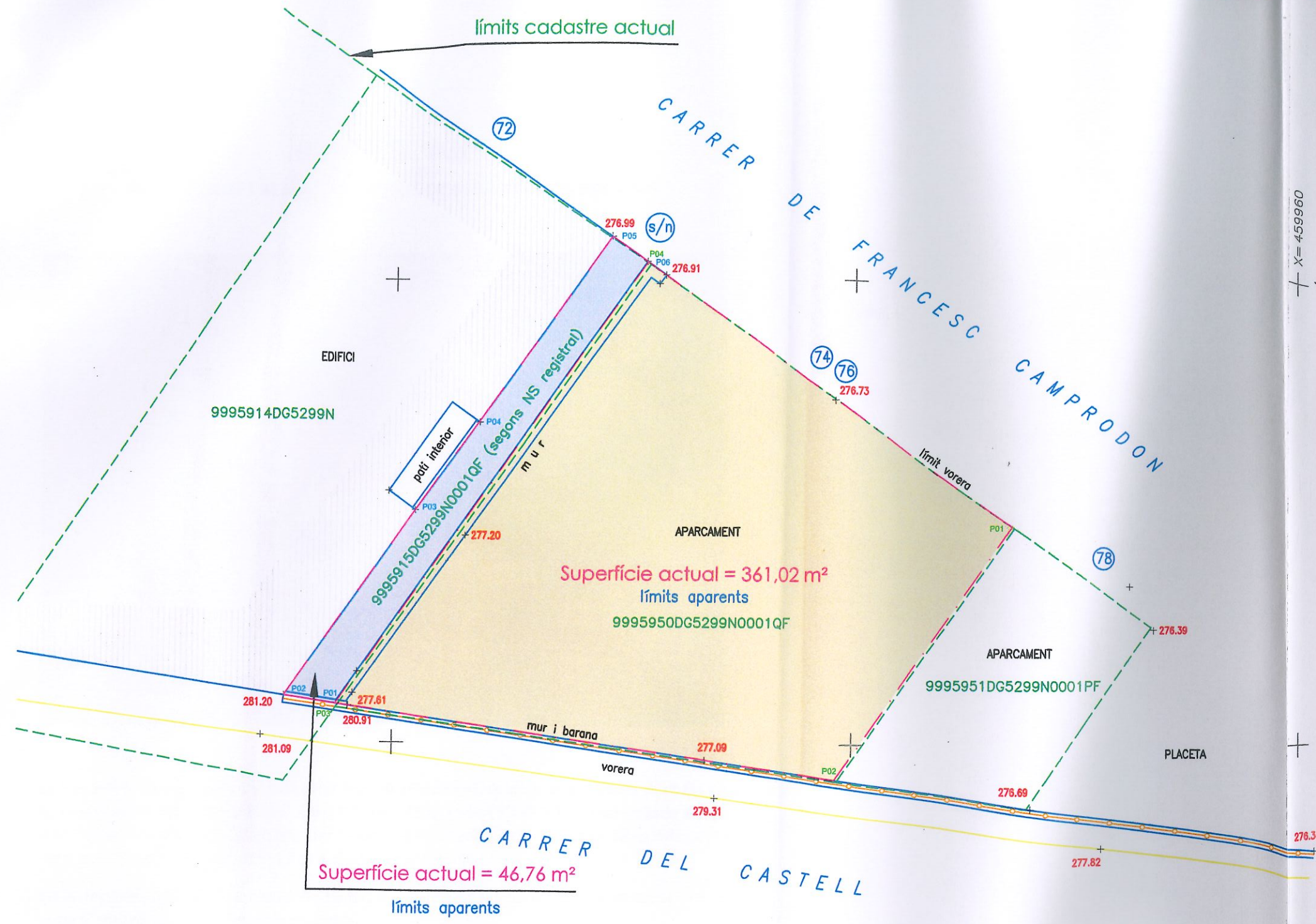
estudi C Camprodon 74-76

NIVELL 4

coberta respecte C Camprodon
 P3 i 4 respecte C Castell

E: 1/200

07



X= 459920
Y= 4629280

X= 459960
Y= 4629320

X= 459960
Y= 4629280

Coordenades UTM FUS 31 ETRS89 GPD		
P01	459917,816	4629301,691
P02	459915,873	4629301,898
P03	459920,000	4629310,000
P04	459923,643	4629315,000
P05	459925,316	4629321,032
P06	459930,947	4629330,760
P01	459916,970	4629300,431
P02	459929,291	4629308,477
P03	459917,816	4629321,691
P04	459935,947	4629330,760
Superfície		407,78 m²
Total		407,78 m²

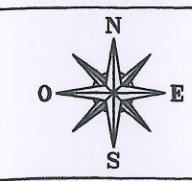
Títol:
TAQUIMÈTRIC ESTAT ACTUAL DEL SOLAR
REF. CADASTRALS:
9995915DG5299N0001QF (segons NS reg.)
9995950DG5299N0001QF

C/ FRANCESC CAMPRODON
T.M. ARBÚCIES

Situació:



EQUIP TÈCNIC TOPOGRÀFIC
Serveis de topografia

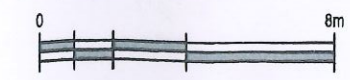


Descripció plànol:
PLÀNOL TAQUIMÈTRIC ESTAT ACTUAL

Sistema de referència:

Projecció UTM, fus 31N, DATUM Europeu (ETRS89).
Alçades referides al nivell mitjà del mar a Alacant.
Equidistància entre corbes de nivell: 1 m.

Escala gràfica i numèrica:



(din A3), 1/200

Data aixecament:
DESEMBRE de 2022

Referència:

9360822

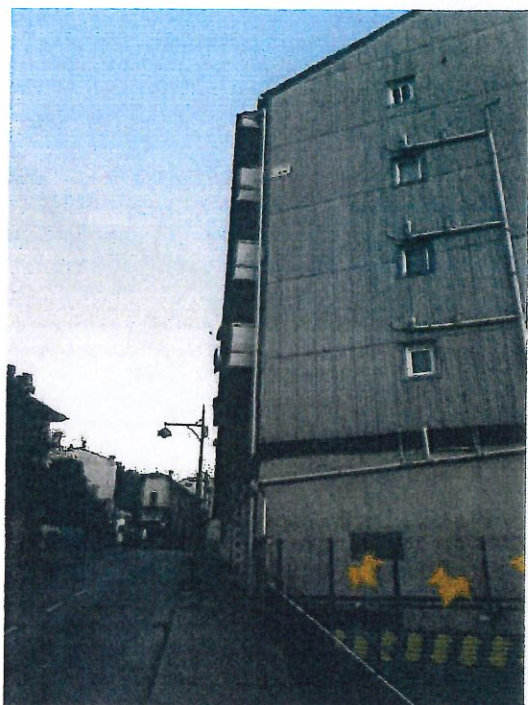
Nº plànol:

1

Full 1 de 1

EQUIP TÈCNIC TOPOGRÀFIC TOPOGRAFIA I SERVEIS
Sant Vicenç Ferrer, 19-A, 17300 - ILLES
Tel. 972.351.622
info@equip-topo.cat
www.equip-topo.cat

- FOTOGRAFIES



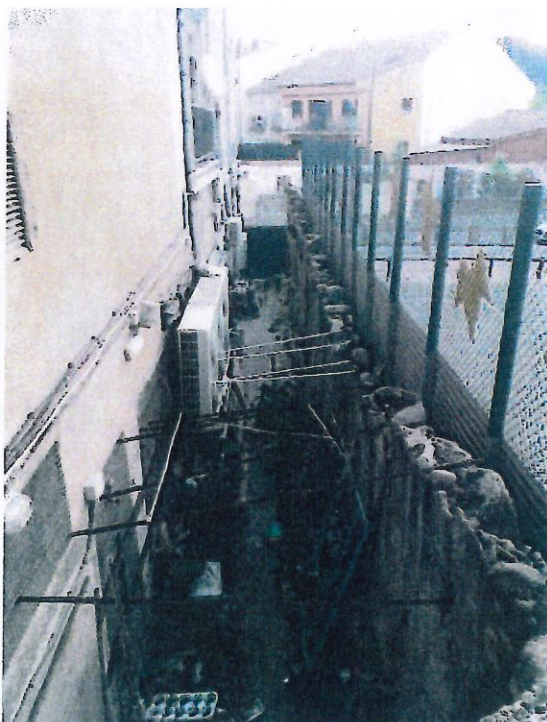
Alineació carrer Castell.



*Francesc Camprodon, s/n
(9995915DG5299N0001QF, segons NS registral)*



Francesc Camprodon, s/n (9995915DG5299N0001QF, segons NS registral)





Francesc Camprodon, 74-76 (9995950DG5299N0001QF)



Alineació carrer Francesc Camprodon.

- **DOCUMENTACIÓ ANNEXA:**

- **DOCUMENTACIÓ CADASTRAL**

