

CG_15.

CASTELLDEFELS.

BARCELONA.



1- ENTORNO Y UBICACIÓN.

El activo se encuentra dentro de la primera corona del área metropolitana de Barcelona.

Vivienda unifamiliar aislada ubicada en la calle Comte Güell nº 15 de Castelldefels, entre los barrios de Bellamar y Poal. La vivienda se sitúa en la parte alta del municipio, tocando al espacio protegido del macizo del Garraf en un entorno tranquilo, consolidado y residencial.

Su posición elevada (límitrofe con el parque Natural del Garraf) confiere a la casa absoluta privacidad y unas espectaculares vistas sobre el municipio y el mar.

Orientación Tarragona.



2- DESCRIPCIÓN.

La vivienda se ubica en una parcela de unos 983m² de los cuales 172,33m² están ocupados por la edificación siendo los 810,67m² restantes espacios exteriores de uso privativo. La vivienda se distribuye en dos plantas con la siguiente distribución:

- Apartamento en planta baja de aproximadamente 61,95 m² compuesto por dos dormitorios, un baño, cocina y salón-comedor con salida a un porche de aproximadamente 16m² y con acceso directo a la zona de piscina.
- Vivienda en planta primera de aproximadamente 97,85m² con 3 dormitorios, un cuarto de baño, cocina y salón comedor con salida a balcón de aproximadamente 21,10 m².

La vivienda dispone también de un garaje a pie de calle con una superficie de 38,80 m², una construcción auxiliar (almacén) de 11m² y piscina de 44,58m² con espectaculares vistas sobre el municipio y el mar.

Las terrazas y jardines exteriores se desarrollan en la parcela configurando diferentes estancias en las que poder disfrutar del sol, además de una zona de barbacoa y acceso a terraza superior-solarium, en la que poder disfrutar de unas espectaculares y privilegiadas vistas al mar.

Vivienda en buen estado de conservación.

CEE en vigor. Etiqueta E.

3- POSIBILIDADES.

La vivienda se encuentra sobre un solar con calificación urbanística 20a/6, por tanto en una zona de ordenación en edificación aislada y dentro de la subzona I, plurifamiliar.

Atendiendo al tamaño de la parcela y a la normativa aplicable actual en el municipio de Castelldefels, se podrían llegar a construir un máximo de 3 viviendas.

983m² x 0,25= 245,75 m² techo. Aplicamos módulo 80m²; 245,75 / 80=3,07 viviendas, por tanto **3**.



Normas Urbanísticas del PGM de Barcelona. Artículos 337, 338, 339, 340 y 343.

- Calificación urbanística:
 - Clave 20a/6. Zona de ordenación en edificación aislada plurifamiliar. Subzona I.

- Tipo de ordenación:
 - Edificación aislada.

- Edificabilidad neta m²t/m²s:
 - 0,25.

- Condiciones de edificación:
 - Parcela mínima 2000 m².
 - Longitud mínima de frente al vial 30 m.
 - Ocupación máxima del 15%.
 - Altura máxima 9,15m / 12,20m construcción palafítica.
 - Límite de plantas: PB + 2PP / PB + 3PP.
 - Edificaciones auxiliares dentro de la ocupación máxima se permiten con una altura máxima de 3,30 m y una ocupación del 2%.
 - Separaciones a lindes (frontal-lateral-fondo): 12- 8 - 10.

Usos permitidos.

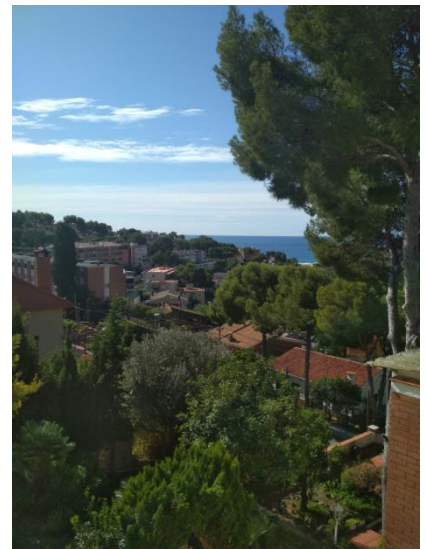
Título IV. Reglamentación detallada del suelo urbano.(PGM Barcelona).

Capítulo 3. Sección 5ª. Reglamentación detallada de los usos en suelo urbano.

- Artículo 308. Subzonas I, II, III y IV de ordenación en edificación aislada. Usos admitidos:
 - Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
 - Residencial limitado a una superficie de techo de la edificación que ha de ser, como máximo, equivalente a la superficie de techo edificable correspondiente a 6 parcelas mínimas.
 - Comercial. Locales de servicios y comercios de hasta 250m² para cubrir necesidades cotidianas.
 - Oficinas, hasta un máximo del 25 por 100 de la superficie de techo edificable. Despachos profesionales sin limitaciones.
 - Sanitario con un límite máximo de 50 camas por establecimiento.
 - Religioso y cultural.
 - Recreativo en parcelas hasta 1.600m².
 - Deportivo.
 - Industrial de categoría primera en situación 2-a, 2-b y 2-c. Estaciones de servicio y talleres de reparación de vehículos hasta 300m².

Será necesario hacer la pertinente consulta en el Ayuntamiento para verificar todos los parámetros urbanísticos.

4- IMÁGENES ESTADO ACTUAL Y ENTORNO.







5- PRECIO.

680.000€ + impuestos correspondientes.