

INFORME TÉCNICO.

TIPO DE BIÉN: SOLAR
SITUACIÓN: Rúa Castelao, 112B. O Grove
SOLICITANTE: COVILMAR S.L.

INFORME TÉCNICO

SITUACION: Rúa Castelao, 112B. O Grove
SOLICITANTE: COVILMAR S.L.

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN GENERAL

Solar emplazado Rúa Castelao, 112.

Referencia Catastral: 16455D7NH1014N0001YU.

SUPERFICIES

Según catastro:	232,00 m².
Según medición:	244,00 m².
Adoptada:	244,00 m².

Comentarios de las superficies: Se adopta la superficie comprobada sobre cartografía que es similar a la catastral.

Topografía: Terreno prácticamente horizontal, situado a nivel de calle.

Morfología: De forma trapezoidal irregular. Con un frente actual Rúa Castelao de ancho aproximado de 12,69 m y un fondo máximo de 22,20 m.

Observaciones: El solar actualmente se encuentra desocupado.

LINDANTES

NORTE: Hotel Villajuanita S.L.
SUR: Lourdes Cacabelos Rodríguez
ESTE: Rúa Castelao
OESTE: Hnos. Dominguez Meis

INFRAESTRUCTURAS

Observaciones: El terreno dispone de todas las infraestructuras urbanísticas en aceptable estado de conservación.

SITUACIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:

NN. SS. Del municipio de O Grove, actualmente suspendidas parcialmente por la Xunta de Galicia según el Decreto 208/2002.

ESTADO DEL PLANEAMIENTO:

Aprobación definitiva año 1.996. En realización un nuevo P.G.O.M. que actualmente no dispone de Aprobación Definitiva y por tanto no es de aplicación.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:

El solar se encuentra situado en el ámbito del Suelo Urbano según las NN.SS. de O Grove. Según el Decreto 208/2002 se establecen unas ordenanzas provisionales y los suelos urbanos pasan a denominarse como Ordenanza de Suelo Urbano.

GESTIÓN URBANÍSTICA:

No es necesaria al tratarse de un solar, con el derecho al aprovechamiento adquirido, donde es posible la obtención de la licencia de una forma directa, con el único requisito de la presentación del proyecto de edificación.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Suelo Urbano - Ordenanza 1 de Edificación de Manzana Cerrada según NN.SS.

La Ordenanza 1 de las NN.SS. establece las siguientes condiciones de edificación:

- Alineaciones, las definidas en los planos de ordenación.
- Fondo máximo edificable: 14,00 m las plantas altas; 25 m la planta baja y la totalidad del solar las plantas sótano.
- Parcela Mínima: 80 m²
- Altura Máxima: Bajo + 3 ó 13 m
- Edificabilidad: La obtenida por los fondos edificables y el número máximo de plantas.
- Cubierta: Pendiente máxima 30º, se permiten usos vivideros en el espacio bajo cubierta.
- Fachada mínima: 8,00 m.
- Uso característico: Residencial
- Usos compatibles: Comercio, garaje, oficina, Hostelería y equipamientos.
- Usos prohibidos: El resto.

La Ordenanza Provisional de Suelo Urbano establece las siguientes condiciones de edificación:

- Las mismas determinaciones establecidas en las NN.SS. cumpliendo además las siguientes condiciones:
 - Las edificaciones cumplirán las condiciones reseñadas en los artículos 15, 16, 17, 18 y 19 de las Normas Complementarias y subsidiarias de planeamiento provinciales.
 - Configuración de cubiertas con pendiente máxima de 30°, altura máxima de cumbrera de 3,60 m. Formadas por planos inclinados rectos sin quiebros, y se prohíben mansardas, buhardillas y cualquier otro volumen sobre los faldones de la cubierta.
 - Quedan prohibidos los cuerpos volados sobre las vías y espacios públicos.

PROMOCIÓN MAS PROBABLE

La promoción más probable a desarrollar en el solar consiste en una edificación aprovechando la edificabilidad (alineaciones interior y exterior), ocupación y alturas que permite la Normativa existente para la zona. Con planta sótano para plazas de garaje y siete trasteros, planta baja para un local comercial así como acceso a viviendas y tres plantas alta y bajo cubierta para un total de siete viviendas.

SUPERFICIES

Parcela: 244,00 m².

- Garajes:

Planta Sótano: 181,00 m².

Planta Baja Accesos: 35,00 m².

Total Sup. Trasteros: 216,00 m².

- Trasteros:

Planta Sótano: 63,00 m².

Total Sup. Trasteros: 63,00 m².

- Locales:

Planta Baja: 184,00 m².

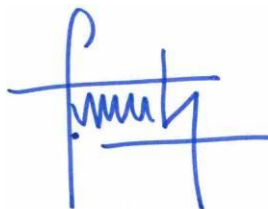
Total Sup. Locales: 184,00 m².

- Viviendas:

Planta baja-portal:	25,00 m ² .
Planta primera:	170,00 m ² .
Planta segunda:	170,00 m ² .
Planta tercera:	170,00 m ² .
Planta B. Cub.:	102,00 m ² .

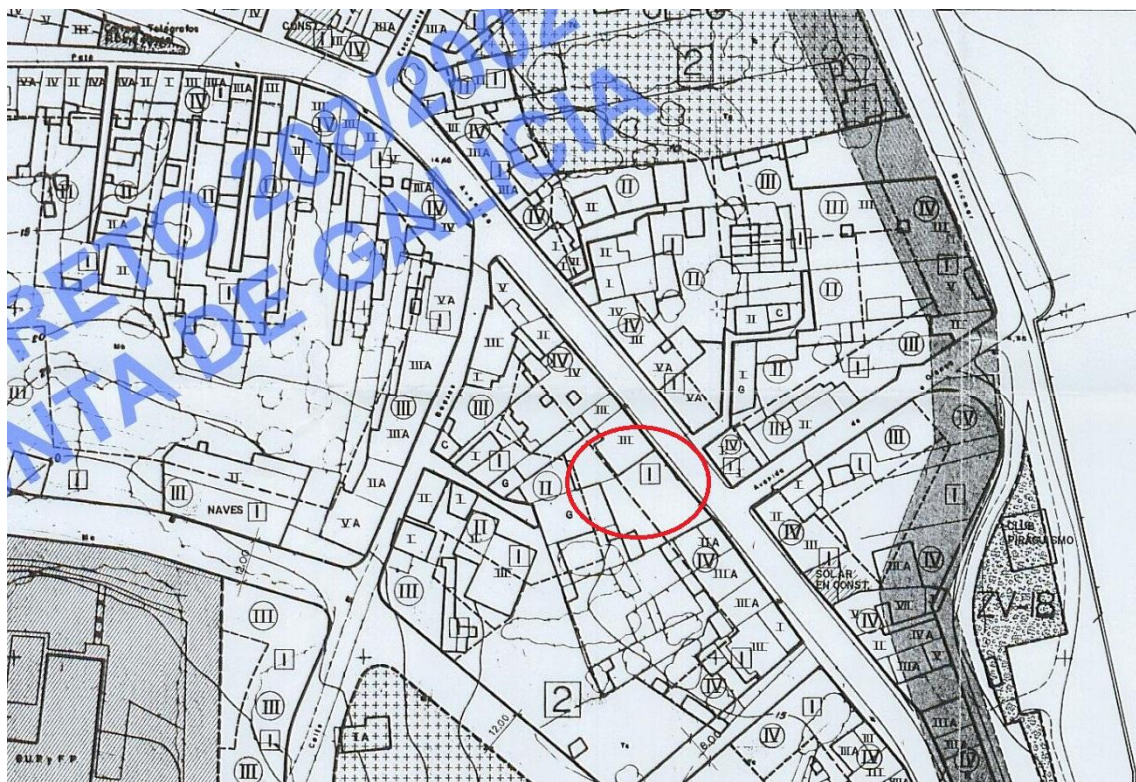
<u>Total Sup. Viviendas:</u>	<u>637,00 m².</u>
------------------------------	------------------------------

O Grove, Julio de 2025.



Fdo.: Francisco Álvarez Pérez
Arquitecto Colegiado nº1639 del COAG.

ANEXO 1.-
Plano de situación del NNSS.



ANEXO 2.- Plano de situación entorno



ANEXO 3.-
Comprobación catastral.



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 16455D7NH1014N0001YU

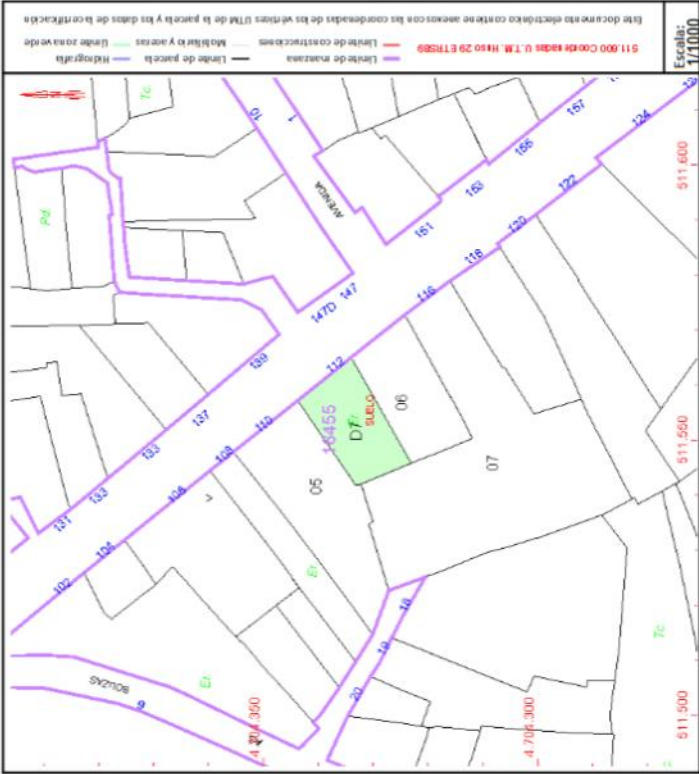
PARCELA

Superficie gráfica: 236 m2
Participación del inmueble: 100.00 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
RU CASTELAO 112[B] Suelo
36980 O GROVE [PONTEVEDRA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:



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"

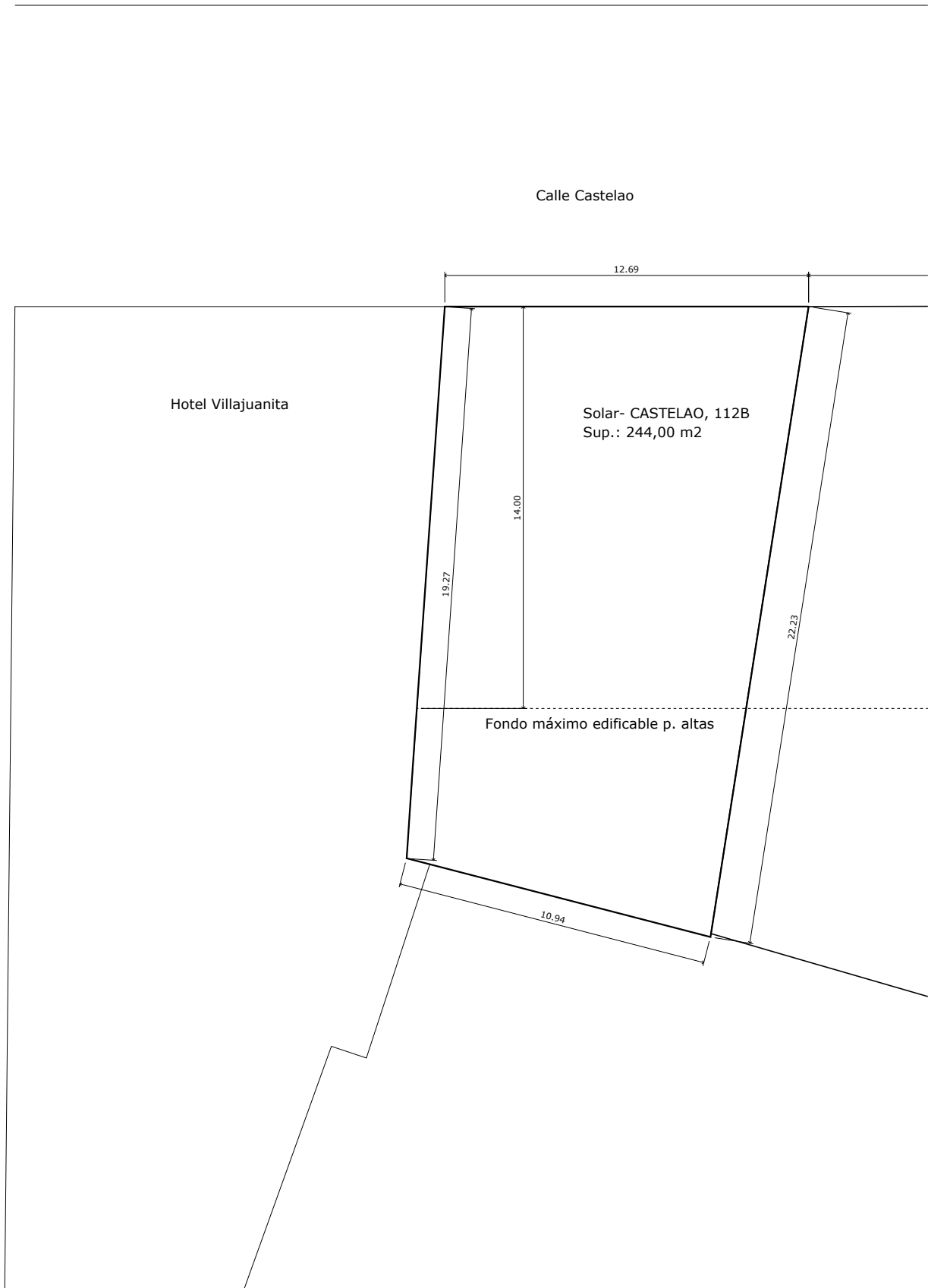
Viernes , 11 de Julio de 2025

Informe Técnico.
Rúa Castelao, 112B. O GROVE.
Julio 2025.

COVILMAR S.L.

8

ANEXO 4.- Croquis del inmueble



Calle Castelao

12.69

Hotel Villajuanita

Solar- CASTELAO, 112B
Sup.: 244,00 m2

14.00

19.27

22.23

Fondo máximo edificable p. altas

10.94