

INFORME TÉCNICO.

TIPO DE BIÉN: SOLAR
SITUACIÓN: Lg. Terra de Porto. O Grove
SOLICITANTE: COVILMAR S.L.

INFORME TÉCNICO

SITUACION: Lg. Terra de Porto. O Grove
SOLICITANTE: COVILMAR S.L.

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN GENERAL

Solar emplazado Lg. Terra de Porto.

Referencia Catastral: 0449339NH1004N0001XE - 0449340NH1004N0001RE.

SUPERFICIES

Según catastro:	319,00 m ² .
Según medición:	327,90 m ² .
Adoptada:	327,90 m ² .

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

Topografía: Terreno horizontal, situado a nivel de calle.

Morfología: De rectangular. Con un frente actual a Vial de Terra de Porto de ancho aproximado de 21,00 m y un fondo máximo de 15,50 m.

Observaciones: El solar actualmente se encuentra desocupado, en parte excavado.

INFRAESTRUCTURAS

Observaciones: El terreno dispone de las infraestructuras urbanísticas básicas.

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 + 2 ó 9 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 30º, altura máxima de cumbrera de 3,60 m. Formadas por planos inclinados rectos sin quiebras, 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.

PROYECTO

El solar dispone de proyecto y licencia municipal. La promoción a desarrollar en el solar consiste en una edificación con planta sótano para plazas de garaje y siete trasteros, planta baja para portal de acceso y dos viviendas, planta primera con tres viviendas, planta segunda con tres viviendas y planta bajo cubierta con dos viviendas. Por tanto, se trata de un edificio para un total de diez viviendas.

SUPERFICIES

Parcela: 327,90 m².

- Garajes-Trasteros:

Planta Sótano: 283,76 m².

Planta Baja Accesos: 31,00 m².

Total Sup. Garajes-Trasteros: 314,76 m².

- Viviendas:

Planta baja: 242,08 m².

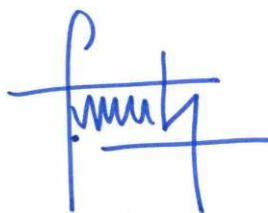
Planta primera: 283,80 m².

Planta segunda: 283,80 m².

Planta B. Cub.: 156,19 m².

Total Sup. Viviendas: 965,87 m².

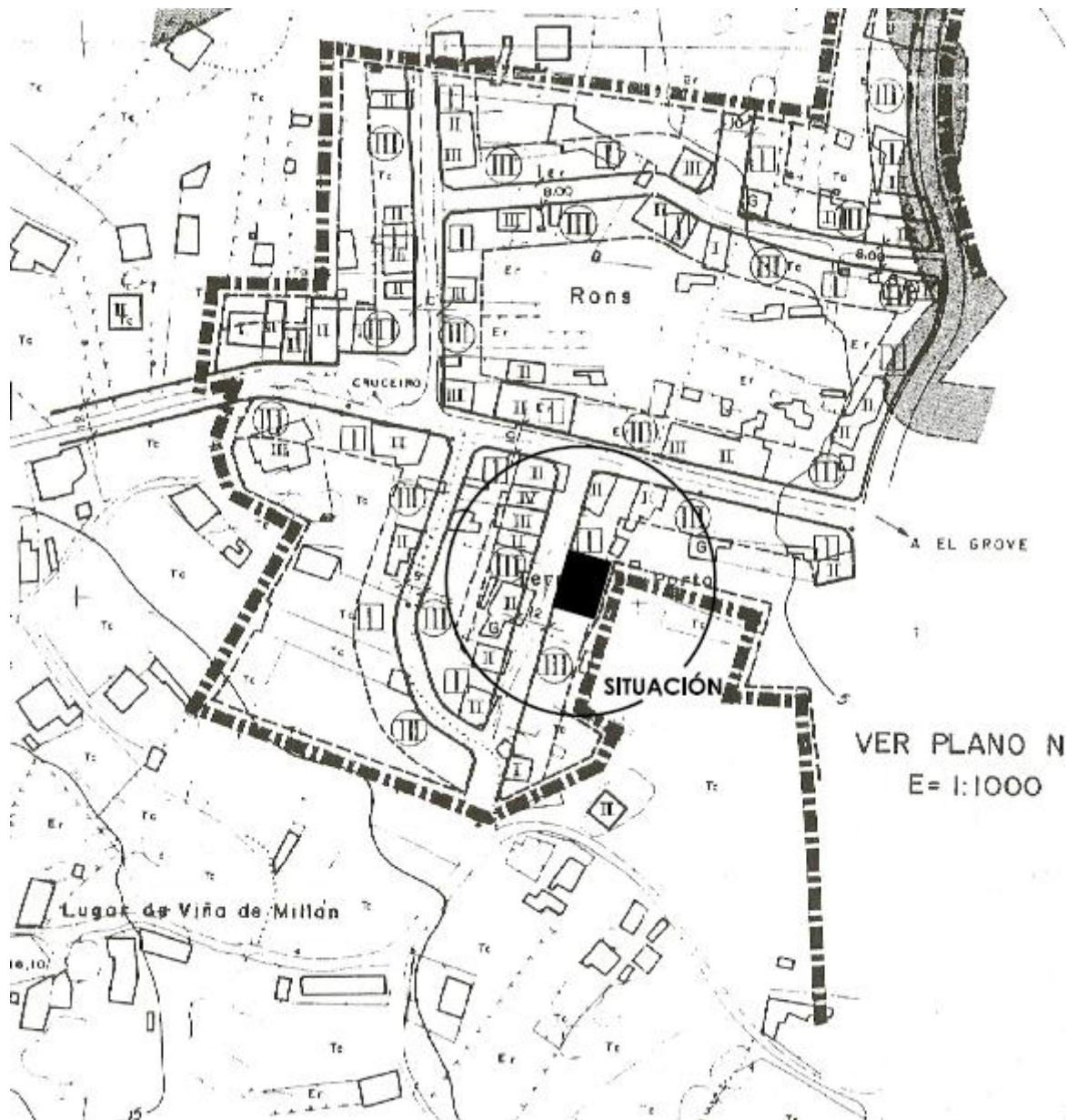
O Grove, Julio de 2025.



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.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0449339NH1004N0001XE

PARCELA

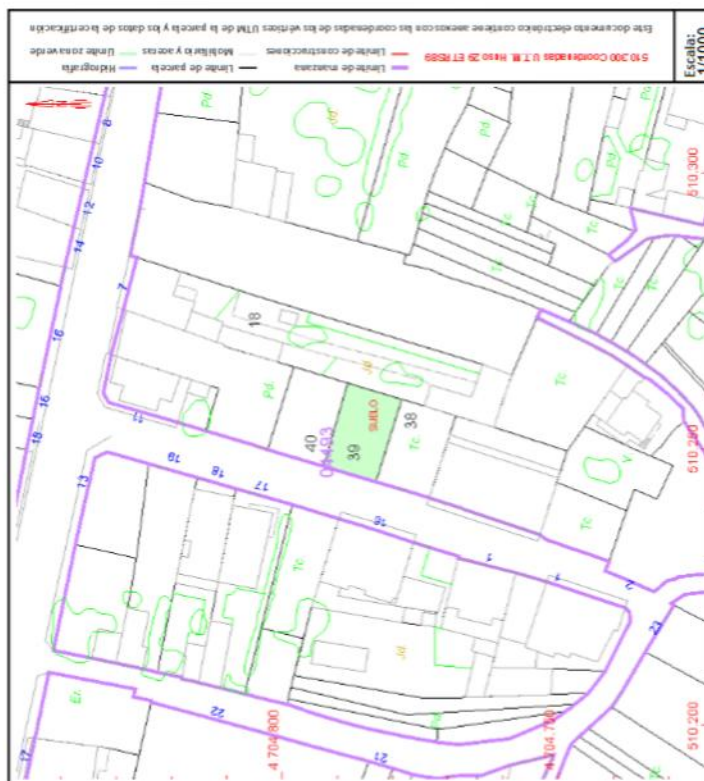
Superficie gráfica: 157 m2
Participación del inmueble: 99,999900 %
Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PJ TERRA DE PORTO Suelo
36989 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

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0449340NH1004N0001RE

PARCELA

Superficie gráfica: 162 m2

Participación del inmueble: 99,999900 %

Tipo:

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PJ TERRA DE PORTO Suelo

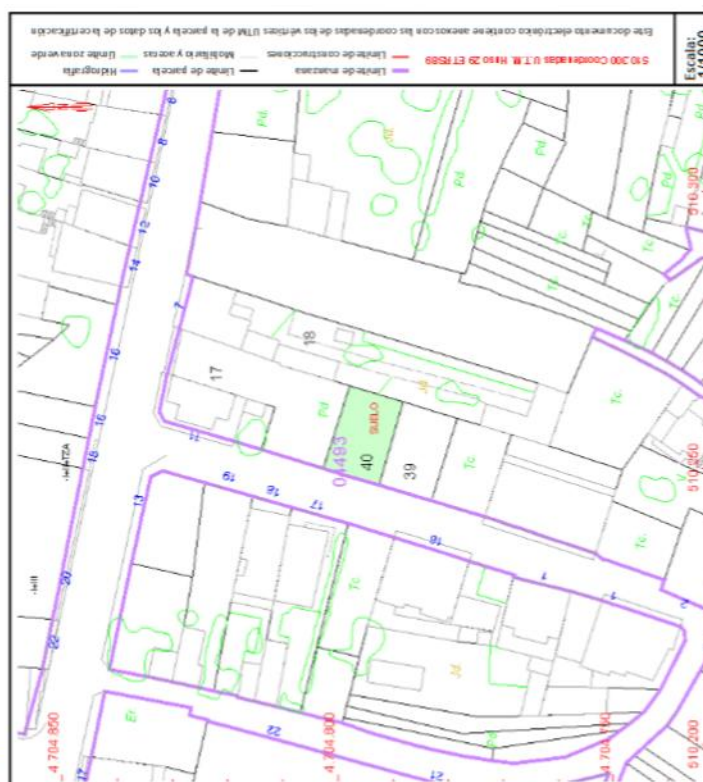
36989 O GROVE [PONTEVEDRA]

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

ANEXO 4.- Croquis del inmueble

