

DICTAMEN TÉCNICO

Marco Técnico-Regulatorio y Gestión de Riesgos

Fecha	12 de agosto de 2026
Fecha de verificación de los planes y normas	12 de agosto de 2026
Versión	v1.0 — EXEMPLO / SAMPLE
Elaborado por	Equipa Técnica CertiAmb

Asunto: Lote n.º 15, Azinheira dos Barros — capacidad para vivienda T3 de 140–150 m²

Se analiza si el Lote n.º 15 admite una vivienda permanente T3 de 140–150 m². Los parámetros municipales publicados respaldan la capacidad residencial en principio, condicionada a la validación registral, de parcelación y cartográfica.

1. Objeto, alcance y limitaciones

Evaluar la compatibilidad técnica y urbanística del objetivo de 140–150 m².

Abarca planeamiento, parámetros del lote, título/parcelación, ocupación, aparcamiento e infraestructuras.

No constituye asesoramiento jurídico, aprobación municipal, proyecto ni garantía de licencia.

Se presupone que los materiales citados corresponden al Lote n.º 15 y siguen vigentes.

2. Documentos analizados e información pendiente

2.1. Documentos analizados

Ayuntamiento de Grândola — Programa de Subasta, Lote n.º 15 (2024).

Plan Urbanístico de Azinheira dos Barros — republicación por Aviso n.º 6988/2023.

Modificación de los artículos 19 y 20 — Aviso n.º 2495/2026/2, de 5 de febrero.

Información municipal sobre planos vigentes de zonificación y condicionantes.

Identificadores y parámetros del caso demostrativo CertiAmb.

2.2. Información pendiente que condiciona las conclusiones

Ficha fiscal actualizada — confirmar artículo, superficies y titularidad.

Certificado registral actualizado — confirmar descripción, cargas y restricciones.

Plano de parcelación aprobado — localizar lote y envolvente edificable.

Licencia/título de parcelación — confirmar todas las condiciones vinculantes.

Extractos parcelarios de zonificación/condicionantes — descartar afecciones.

Los elementos ausentes limitan la conclusión y definen la ruta obligatoria antes de comprar y proyectar.

HECHOS CONFIRMADOS VS HIPÓTESIS ASUMIDAS

HECHO CONFIRMADO	FUENTE	HIPÓTESIS ASUMIDA	A CONFIRMAR
------------------	--------	-------------------	-------------

HECHO CONFIRMADO	FUENTE	HIPÓTESIS ASUMIDA	A CONFIRMAR
Parcela urbana de 250 m ²	Programa municipal	El objetivo 140–150 m ² cabe en el límite	Validar con estudio/parcelación
Ocupación máx. 100 m ²	Programa municipal	Puede existir planta superior	Interpretar 1,5 plantas
Construcción máx. 150 m ²	Programa municipal	Anexos pueden computar	Confirmar método
1 vivienda; pareada con Lote 14	Programa municipal	Coordinación con lote vecino	Validar plano aprobado

Regla: nada se convierte en hecho por repetición. Lo que no esté verificado en fuente oficial se mantiene como hipótesis y se señala como «a confirmar».

3. Caracterización de la actuación / objeto

Parcela urbana de 250 m² identificada como Lote n.º 15. Se pretende una vivienda T3 de 140–150 m², sin proyecto aportado. Debe respetar 100 m² de ocupación, 150 m² construidos, 1 vivienda, 1,5 plantas y pareado con el Lote 14.

PARÁMETRO	VALOR / HIPÓTESIS	FUENTE
Superficie de parcela	250 m ²	Programa municipal 2024
Ocupación máxima	100 m ²	Programa municipal 2024
Construcción máxima	150 m ²	Programa municipal 2024
Viviendas/plantas	1 / 1,5	Programa municipal 2024
Tipología	Pareada con Lote 14	Programa municipal 2024

4. Normativa e instrumentos aplicables en el tiempo

A 12 de agosto de 2026 se considera el Plan Urbanístico republicado en 2023 y la modificación de 2026 de los artículos 19 y 20, sin presumir que esta altere los parámetros específicos del lote.

INSTRUMENTO	ESTADO ATUAL	FECHA DE VIGENCIA	POR QUÉ ES RELEVANTE
Plan Urb. Azinheira dos Barros	Vigente; republicado	2023	Instrumento local
Modificación arts. 19–20	Vigente	05-02-2026	Actualiza usos en equipamientos
Parámetros del Lote 15	Fuente municipal específica	2024	Fija límites publicados
Parcelación/licencia	No aportada	A confirmar	Puede añadir condiciones

No se identificó un régimen transitorio que permita decidir sin validar los documentos específicos del lote.

5. Marco urbanístico y regulatorio

Vía de control previo

La nueva vivienda requiere control municipal y proyectos adecuados. El procedimiento se definirá tras confirmar parcelación y solución arquitectónica.

Plan municipal, clasificación y parámetros

El PUAB es el instrumento local. Se aplican los parámetros publicados: 250 m² de parcela, 100 m² de ocupación y 150 m² construidos.

Servidumbres y restricciones públicas

Existen planos vinculantes, pero no se demostró la afección exacta. Pendiente extracto parcelario oficial.

Patrimonio y arqueología

No se concluye sin superposición oficial y revisión del expediente aplicable.

Vías procedimentales y efecto vinculante

El dictamen orienta; solo el título de parcelación, un eventual PIP y los actos municipales aportan confirmación administrativa.

TABLA DE VERIFICACIÓN

CUESTIÓN	RESULTADO	FUENTE	GRADO DE CONFIRMACIÓN / RESERVA
Uso residencial en principio	Condiciona	Programa municipal	Respaldado; título pendiente
140 m ² construidos	Sí, en principio	Límite 150 m ²	Pendiente ocupación/proyecto
150 m ² en una planta	No	Ocupación 100 m ²	Conflicto aritmético
Vivienda aislada	No respaldada	Condición pareada	Confirmar parcelación
Sin condicionantes	A confirmar	Planos oficiales	Pendiente extracto

6. Regímenes conexos relevantes

El pareado exige coordinación geométrica y constructiva con el Lote 14.

Deben confirmarse derechos, cargas, límites catastrales y relaciones vecinales.

La solución debe integrar acceso, aparcamiento, agua, drenaje, residuos y seguridad.

No se consideraron beneficios fiscales ni régimen de rehabilitación.

No se identifica infracción existente; ejecutar sin control podría generarla.

7. Análisis técnico / cálculos cuando proceda

Los cálculos son pruebas aritméticas de los límites publicados; no sustituyen levantamiento, proyecto ni medición municipal.

CÁLCULO / EVALUACIÓN	DATO DE ENTRADA	RESULTADO	INTERPRETACIÓN
Ratio de superficie objetivo	140/250 y 150/250	0,56–0,60	Dentro del máximo publicado de 150 m².
Ratio de ocupación máxima	100/250	0,40	La planta baja no puede superar 100 m².
150 m² en una planta	150 frente a 100 m²	+50 m²	Incompatible con la ocupación publicada.
Esquema en dos niveles	100 + 40–50 m²	140–150 m²	Plausible, sujeto a 1,5 plantas.
Margen con 150 m²	150 – 150 m²	0 m²	Sin margen para otras áreas computables.

8. Matriz de riesgos

RIESGO	PROBABILIDAD	SEVERIDAD	NIVEL	CONSECUENCIA TÍPICA
Título/cargas divergentes	A confirmar	Alta	A confirmar	Bloqueo o coste précompra
Envolvente más restrictiva	Media	Alta	Elevado	Reducir/reformular proyecto
Condicionante cartográfica	A confirmar	Alta	A confirmar	Consulta o limitación
150 m² sin margen	Alta	Media	Elevado	Reducción de superficie
Interpretación 1,5 plantas	Media	Media	Moderado	Cambio de volumetría
Pareado con Lote 14	Alta	Media	Elevado	Coordinación; no aislada
Infraestructura/acceso insuficiente	A confirmar	Alta	A confirmar	Obras/coste adicional

9. Oportunidades / soluciones alternativas

Vivienda de unos 140 m²

Mantiene 10 m² de margen y reduce el riesgo de superficies auxiliares computables.

Vivienda de 150 m² en dos niveles

Puede probarse con unos 100 m² abajo y 50 m² arriba, sujeto a la regla de 1,5 plantas.

Reducción adicional

Aumenta la flexibilidad para aparcamiento, retranqueos y parcelación.

PIP o consulta municipal

Útil si la parcelación no resuelve inequívocamente ocupación y volumetría.

10. Medidas de mitigación

RIESGO A MITIGAR	MEDIDA	MOMENTO
Título/cargas	Obtener certificados y cotejar identidad	Antes de compra

RIESGO A MITIGAR	MEDIDA	MOMENTO
Parcelación	Obtener licencia y plano aprobado	Antes del CPCV
Condicionantes	Solicitar extracto parcelario	Antes del CPCV
Sin margen	Probar alternativa de 140 m ²	Estudio previo
1,5 plantas	Validar volumetría con Ayuntamiento/PIP	Antes del proyecto
Pareado	Coordinar medianera/envolvente con Lote 14	Proyecto
Infraestructuras	Solicitar datos a gestores	Antes del proyecto
Contrato	Incluir condiciones suspensivas	CPCV

11. Conclusión y hoja de ruta de verificación

El objetivo residencial de 140–150 m² cuenta con apoyo preliminar, pero no está validado para un compromiso definitivo. No se apoyan vivienda aislada, segunda vivienda ni 150 m² en una planta. La decisión segura exige G1–G3; el proyecto debe seguir después.

HOJA DE RUTA DE VERIFICACIÓN

ETAPA	DILIGENCIA	INSTRUMENTO / RESPONSÁVEL	DEPENDENCIA / MOMENTO
G1	Validar identidad, titularidad y cargas	Registro / documentos	Primer gate
G2	Validar parcelación, licencia y envolvente	Ayuntamiento de Grândola	Depende de G1
G3	Validar zonificación y condicionantes	Extractos oficiales	Antes de compra
G4	Probar 140/150 m ² , parking y 1,5 plantas	Arquitectura CertiAmb	Tras G2–G3
G5	PIP o proyecto/licencia	Ayuntamiento + equipo	Tras opción cliente
G6	Especialidades y seguimiento	CertiAmb / entidades	Tras solución aprobada

G1 condiciona G2; G2 y G3 condicionan G4. Tras G3 puede tomarse una decisión técnicamente informada, idealmente con condiciones protectoras. G5 y G6 corresponden al desarrollo/licencia.

12. Reservas

Titularidad y cargas actuales — faltan certificados — obtener registros actualizados.

Límites exactos — no hay plano validado — obtener dibujo aprobado.

Envolvente edificable — depende de la parcelación — confirmar en licencia y plano.

Afecciones — mapa parcelario no validado — solicitar extracto oficial.

Significado de 1,5 plantas — depende de reglas y dibujo — validar en estudio/PIP.

Superficies computables — anexos no probados — calcular en estudio previo.

Infraestructuras y acceso — no verificados en lindero — confirmar con Ayuntamiento/gestores.

Este dictamen se elabora con base en la información identificada en el apartado 2 y se refiere a la normativa e instrumentos vigentes en la fecha indicada. No sustituye permisos, autorizaciones, proyectos de especialidad ni dictámenes de entidades competentes legalmente exigibles.

Documento elaborado exclusivamente con fines demostrativos.

El presente documento no constituye asesoramiento jurídico. Es un análisis técnico y regulatorio; no sustituye actos o decisiones de las entidades competentes y no garantiza la aprobación municipal ni la licencia. Se refiere al derecho y a los instrumentos de ordenación verificados en la fecha indicada.

EJEMPLO DEMOSTRATIVO • Sin validez para decisiones sobre un inmueble