

ANTES DE COMPRAR

CERTIAMB PROPERTY CHECK

Cribado preliminar · documento gratuito de 2 páginas

Lote n.º 15 · Azinheira dos Barros · Grândola

ESTADO GENERAL: ÁMBAR — CONFIRMAR ANTES DE AVANZAR

VERDE — sin señal impeditiva evidente · ÁMBAR — confirmar antes de avanzar · ROJO — señal de riesgo material · GRIS — información insuficiente

INMUEBLE Y OBJETIVO DEL CLIENTE

Ubicación	Azinheira dos Barros · Grândola
Tipo de inmueble	Parcela urbana para construcción
Objetivo del cliente	Comprar y construir una vivienda T3 de 140–150 m²
Fecha del cribado	12 de agosto de 2026
Elaborado por	Equipo Técnico CertiAmb

Respuesta preliminar

CONFIRMAR ANTES DE AVANZAR — Los parámetros municipales publicados respaldan, en principio, una vivienda de hasta 150 m² de construcción. Antes de asumir compromisos deben confirmarse el título actual, la licencia de parcelación aplicable y la ubicación exacta en los planos de zonificación y condicionantes.

COMPATIBILIDAD PRELIMINAR DEL OBJETIVO ÁMBAR Compatible en principio, sujeto a validación documental.	SUFICIENCIA DE LA INFORMACIÓN DISPONIBLE ÁMBAR Existen parámetros oficiales, pero faltan registros prediales y de parcelación.
---	--

OBSERVACIONES PRINCIPALES (3 A 5)

OBSERVACIÓN	QUÉ PERMITEN INDICAR LOS DOCUMENTOS DISPONIBLES	ESTADO
Capacidad residencial	La documentación municipal indica 1 vivienda y hasta 150 m².	ÁMBAR
Ocupación	Límite publicado de 100 m²; 150 m² en una sola planta no encajan.	ROJO
Tipología	Vivienda pareada con el Lote 14; la vivienda aislada no es la condición publicada.	ROJO
Configuración posible	Unos 100 m² en planta baja más 40–50 m² arriba puede ser plausible.	ÁMBAR

PARÁMETROS CONOCIDOS (SEGÚN LOS DOCUMENTOS DISPONIBLES)

PARÁMETRO	VALOR INDICADO EN LOS ELEMENTOS
Superficie de la parcela	250 m²
Ocupación máxima	100 m²
Edificabilidad máxima	150 m² · 1 vivienda · 1,5 plantas
Condición tipológica	Pareada con el Lote 14

Lo que ha sido posible confirmar

PUNTO	FUENTE CONSULTADA
Identificación: artículo 910 y descripción 286/19980430	Programa municipal de subasta (2024)
250/100/150 m², 1 vivienda y 1,5 plantas	Programa municipal del Lote n.º 15
Plan Urbanístico de Azinheira dos Barros	Avisos n.os 6988/2023 y 2495/2026/2

Lo que aún no ha sido posible confirmar

PUNTO	DÓNDE Y CÓMO CONFIRMAR
Titularidad, cargas y descripción actual	Certificado actualizado del Registro Predial
Polígono, envolvente y relación con el Lote 14	Plano/licencia de parcelación aprobado
Zonificación y condicionantes de la parcela	Extractos certificados del Ayuntamiento de Grândola

Acciones antes de la firma del CPCV (contrato de arras)

1	Obtener ficha fiscal y certificado registral actualizados	Antes de la oferta
2	Obtener licencia de parcelación y plano del Lote 15	Antes del CPCV
3	Confirmar zonificación y condicionantes de la parcela	Antes del CPCV
4	Probar ocupación, aparcamiento y 1,5 plantas en estudio previo	Antes del proyecto

Siguiente etapa recomendada

Se recomienda un Dictamen Técnico y Urbanístico con validación registral y cartográfica, seguido de un estudio previo de capacidad. La decisión final debe esperar las tres primeras comprobaciones.

Cuando la aclaración exija un análisis en profundidad: Due Diligence Técnica, Informe Técnico y Urbanístico o estudio previo de capacidad constructiva.

FUENTES Y LIMITACIONES DEL ANÁLISIS

- **Ayuntamiento de Grândola — Programa de Subasta, Lote n.º 15 (2024).**
- **Plan Urbanístico de Azinheira dos Barros — Avisos n.os 6988/2023 y 2495/2026/2.**
- **Ayuntamiento de Grândola — planos oficiales de zonificación y condicionantes (pendiente validación parcelaria).**

Limitaciones. Este cribado es preliminar y gratuito, basado únicamente en los documentos y en la información oficial disponibles en la fecha indicada. No verifica exhaustivamente los condicionantes, no analiza el historial municipal, no incluye cálculos y no concluye sobre la admisibilidad de ninguna actuación urbanística. No constituye aprobación municipal, asesoramiento jurídico, inspección estructural ni garantía de licencia. Los puntos indicados requieren confirmación ante las entidades competentes.

Documento elaborado exclusivamente con fines demostrativos.