

SE VENDE SOLAR



Descripcion

Ref. PE -180211 Interior Costa de Lugo - Valadouro Situado en el casco urbano, muy buena zona Edificación cerrada: Edificio de 12 viviendas: Sótano (12 plazas de garaje + trasteros) Bajo Comercial 3 Plantas + Bajo cubierta 3 Pisos por plata de 80 m². útiles Otras posibilidades de edificación Consulte informe técnico + ordenanzas Ordenanza de Suelo Urbano Residencial de Edificación entre Medianeras (ECP). Tipología constructiva: Edificación entre medianeras, formando manzana cerrada y sin regulación de patio de manzanas. Alineaciones: Señalas en los planos de la red viaria, alineaciones y rasantes. Parcela mínima: La catastral existente. A efectos de parcelación se considerará 100 m². Ocupación máxima de la parcela: 80% de la parcela neta. Se establecen límites de profundidad máxima de construcción en 18,00 m en viviendas y 30,00 m en planta baja. Alturas: 3 (B+3+BC) para anchos de calle superiores a 8,00 m. Se autorizan la construcción de sótanos o semisótanos sin computar edificabilidad. Se permite aprovechamiento bajo cubierta en todas las formas admitidas para este concepto en las ordenanzas generales, computando edificabilidad en todas las superficies que libren una altura a techo no inferior a 1,50 m. CÁLCULO DE EDIFICABILIDADES. PRODUCTO INMOBILIARIO. Superficie de parcela bruta: 987,00 m². Fondo máximo edificable según normativa: 16 m medidos según plano de alineaciones. Frente de parcela: 21,30 m Superficie de parcela neta (Suelo dentro de ECP): 332,50 m². Alturas: (B+3+BC) a) Planta de sótano para garajes: 332,50 m² construidos. b) Planta baja para local comercial, portal y rampa de garaje: 332,50 m² construidos; de los cuales, 30 m² se destinan a portal (se atribuyen a uso residencial), 24 m² destinados a rampa de garaje (se atribuyen a uso aparcamiento) y 278,50 m² destinados a usos comerciales. c) Plantas altas: Se permiten 3 plantas altas. Por motivos de diseño arquitectónico se descuentan 2 patios interiores, siendo cada uno de ellos de 9,00 m², es decir, 18 m² destinados a patios interiores por planta. Además se realizará un voladizo hacia el frente de la calle con una superficie de 21,30 x 0,60 = 12,78 m². Por lo tanto, cada una de las plantas altas tendrá una superficie construida de: 332,50 - 18,00 + 12,78 = 327,28 m² d) Bajo cubierta. Se estima una superficie construida del 60% respecto de la planta tipo, es decir, 0,60 x 327,28 = 196,37. Por lo tanto, la superficie construida total estimado en el producto inmobiliario es de: SC = 332,50 + 332,50 + 3 x 327,28 + 196,37 = 1.843,21 m² Distribución por usos: Residencial: 3 x 327,28 + 196,37 + 30 = 1.208,21 m² construidos. Comercial: 278,50 m² construidos. Garajes y trasteros: 332,50 + 24 = 356,50 m². Con las superficies construidas totales, se estima que el producto inmobiliario esté compuesto por una edificación de 12 viviendas en plantas altas, distribuidas en 3 viviendas por planta. Se obtiene una superficie media por vivienda de unos 100 m² construidos incluyendo zonas comunes. La planta de sótano se compone de 12 plazas de aparcamiento y 12 trasteros, a razón de una superficie construida incluyendo zonas comunes, pasillos de acceso y rampa por cada lote de garaje-trastero de unos 28,00 - 30,00 m². La planta baja destinada a uso comercial, con acceso desde la propia calle, dispone de una superficie construida de 278,50 m². PRECIO (consultar)



