



Informe Técnico

RESOLUCIÓN do 19 de decembro de 2025 pola que se acorda realizar unha oferta pública de adquisición, mediante compra, de locais situados no concello de Ourense, para a súa transformación en vivendas de promoción pública con destino a alugamento.

Finalizado o prazo de presentación de ofertas, a relación de solicitudes admitidas relaciónase a continuación:

Nº EXPEDIENTE	SOLICITANTE	DIRECCIÓN LOCAL	Nº LOCAIS	Nº VIVENDAS
SR26-O-OUREOUR-001-OPA	ANA RODRIGUEZ ROSA	ZONA BARROCANES		
SR26-O-OUREOUR-002-OPA	GOMEZ P SL	DIEGO SARMIENTO ESQUINA COTARELO VALLEDOR	3	3
SR26-O-OUREOUR-003-OPA	SOFÍA MABEL MANSO DELGADO	RÍO BARBANTIÑO 2, BAIXO B	1	1
SR26-O-OUREOUR-004-OPA	RICARDO RODRÍGUEZ VELOSO E JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ VELOSO	CARRIARICO 18	1	2
SR26-O-OUREOUR-005-OPA	COMERCIAL CARBALLIÑO 2022, SL	SANTO CRISTO 15 -1	1	2
SR26-O-OUREOUR-006-OPA	TOURVIGO S.L.	VISTA HERMOSA 7, ESC 1, BAJO B	1	1
SR26-O-OUREOUR-007-OPA	M DOLORES VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ E EMILIO CENDÓN FERRÓN.	RÍO BIBEI 1	1	1
SR26-O-OUREOUR-008-OPA	OSCAR CARRAL DAPARTE	SILVIO FERNANDEZ	1	1
SR26-O-OUREOUR-009-OPA	PROMEIGA DE CONTRATAS Y SERVICIOS S.L.	RODRÍGUEZ PLAZA DE LA LEGION 15 A-B	2	2
SR26-O-OUREOUR-010-OPA	MARIA PILAR TESOURO PÉREZ, JORGE PUMAR TESOURO E MARÍA CARMEN PUMAR TESOURO	RÚA MANUEL MURGUÍA 37 BAIXO	1	1
SR26-O-OUREOUR-011-OPA	SARA CASTRO FERNÁNDEZ E CAMILO GONZÁLEZ BORRAJO	RÚA LA BELLA OTERO 4, LOCAL 3H	1	1
SR26-O-OUREOUR-012-OPA	MANUEL PÉREZ VÁZQUEZ	QUINTIAN 3, BAIXO	1	1
SR26-O-OUREOUR-013-OPA	LUCAS FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ E NEREIDA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ	SERRA DO XURÉS 7 BAIXO.	1	1
SR26-O-OUREOUR-014-OPA	PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A.	ALEXANDRE BOVEDA 17 PORTAL A	1	1
SR26-O-OUREOUR-015-OPA	PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A.	SALVADOR DE MADARIAGA 2 (locales D,E)	1	1
SR26-O-OUREOUR-016-OPA	PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A.	FONTE DO BISPO nº 1-3 (locales J,K, L)	3	4
SR26-O-OUREOUR-017-OPA	PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A.	VILA VALENCIA 20, LOCAL 1,2	2	4
SR26-O-OUREOUR-018-OPA	JOSE ANTONIO IGLESIAS RODRÍGUEZ	PRAZA 1000 PBJ33	1	3
SR26-O-OUREOUR-019-OPA	DIOCESE DE OURENSE	MANUEL LAGO 1A	1	2

Analizadas as propostas, sobre a integridade documental e o as posibilidades técnicas de conversión de cada un dos locais en vivendas,

Infórmase:

SR26-O-OUREOUR-001-OPA , ANA RODRIGUEZ ROSA
Documentación incompleta. Propónse rexeitar a oferta.



SR26-O-OUREOUR-002-OPA, GOMEZ P SL

Situación do local: c/ Diego Sarmiento 8-E esquina c/ Cotarelo Valledor.

Superficie construída total: 227 m²

Nº de vivendas: 3 vivendas (86, 83 e 58 m²)

Superficie construída das vivendas propostas:

VIVENDA A (local 3): 83,08 m² (Estudio monopeza)

VIVENDA B: (Local 4A): 58,16 m² (Estudio monopeza)

VIVENDA C: (Local 4): 86,65 m² (vivenda 1 dormitorio)

Altura libre do local: 4 m.

Anexos: 3 prazas de garaxe (nº 23; nº 29; nº 33). Prazas pechadas.

3 rochos: Nº 4: 7,20 m²

Nº 5: 3,48 m²

Nº 6: 3,65 m²

Situación dos anexos: Soto -2 (acceso peatonal desde Cotarelo Valledor nº 3)

Antigüidade da edificación (dato catastro e escritura): 1996

MVA: 201.854,50 € (Oferta 125.000 €)

Estudo de viabilidade: O edificio no que se sitúan os locais, de baixo e dúas plantas, con 3 plantas de soto. Conta con tres fachadas ao viario público, e un patio de 3 m de diámetro na parte traseira.

A proposta presentada cumpre coa normativa de edificación, contando con licenza de obras e de cambio de uso. Proponse a aceptación da oferta.

SR26-O-OUREOUR-003-OPA, SOFÍA MABEL MANSO DELGADO

Situación do local: C/ RÍO BARBANTIÑO, 2 - BAIXO B

Superficie construída: 87 m² (Escritura compraventa). Proxecto: 137 m². Catastro: 86 m².

Nº de vivendas: 1

Superficie útil da vivenda proposta: 81,45 m².

Anexos: Sen anexos

Antigüidade da edificación (dato catastro): 1970

MVA: 56.550 € (Oferta 50.000 €)

Informe de viabilidade: Na proposta que se presenta (proxecto básico e de execución non visado), preséntase un estudo monopeza, ó que se accede dende o portal do edificio, e no que o dormitorio se sitúa a unha profundidade de 11 m con respecto á fachada á que ilumina e ventila. A superficie útil da proposta (81,45 m²), resulta excesiva para o programa proposto (vivenda dunha soa estancia).



Proponse rexeitar a oferta pola seguinte causa:

- A superficie útil resultante é desproporcionada para acadar unha vivenda dunha soa estancia, dando lugar a fondos excesivos a efectos de iluminación e ventilación requiridos polas NHV (causa de rexeitamento regulada no terceiro 1.4 da Resolución do 19 de decembro de 2025).

SR26-O-OUREOUR-004-OPA, RICARDO RODRÍGUEZ VELOSO E JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ VELOSO.

Situación do local: Carriarico 18, baixo 2.

Superficie construída: 106,80 m²

Nº de vivendas: 2 vivendas (1 dormitorio)

Superficie útil das vivendas:

Vivenda A: 49,19 m²

Vivenda B: 60,78 m²

MVA: 69.420,00 € (Oferta 79.891,50 €)

Estudo de viabilidade: Na proposta que se presenta a segunda vivenda ten acceso dende a fachada traseira (teito de garaxe, que non constitúe espazo público). Considérase subsanable creando un acceso para as dúas vivendas dende a fachada principal. Non se dá solución para o cumprimento do DB-HS-3, do CTE, por carecer de condutos de extracción a cuberta.

Por non garantirse o cumprimento íntegro da normativa de edificación, proponse que se solicite a aclaración técnica sobre o seguinte:

- Deberá aportarse unha solución para dar cumprimento ás prestacións requiridas polo CTE-DB-HS3 _ Calidade do aire interior, por carecer o local de saídas a cuberta.

SR26-O-OUREOUR-005-OPA, COMERCIAL CARBALLIÑO 2022, SL :

Situación do local: Santo Cristo 15_ Baixo

Antigüidade da edificación (dato catastro): 2006

Superficie construída escrituras 188,60 m² . Sup. Catastro: 197 m²

Nº de vivendas: 2 (dúas vivendas de dous dormitorios)

Superficie útil das vivendas propostas: V1: 81,92 m².
V2: 75,20 m².

Anexos: Sen anexos

Antigüidade da edificación (dato catastro): 2006

MVA: 122.590,00 € (Oferta: 128000 €)

Estudo de viabilidade: Preséntase unha proposta que contempla dúas vivendas en planta

baixa, elevadas con respecto á cota de acceso para cumprir coa protección de vistas regulada nas normas de habitabilidade. Conta con saídas de ventilación a cuberta.

Considérase viable a transformación do local en vivenda. Proponse a aceptación da oferta.

SR26-O-OUREOUR-006-OPA, TOURVIGO S.L.

Situación do local: Vistahermosa 7, Escaleira 1. Baixo B

Superficie: Escrituras: 90 m2 útiles (División horizontal) ; Catastro: 110 m2.

Nº de vivendas: 1 (vivenda de 1 dormitorio)

Superficie útil da vivenda proposta: 86,90 (sen computar retranqueo de 2 m para cumprir coa protección de vistas).

Anexos: Sen anexos.

Antigüidade da edificación (dato catastro): 2006

MVA: 58.500,00 € (Oferta: 55.000 €)

Estudo de viabilidade: Preséntase unha proposta de vivenda de un só dormitorio, con un fodo de 11,30 m, e unha soa fachada, con retranqueo de 2 m para lograr a protección de vistas regulada nas NHV (a edificación ten un voo a partir da planta primeira, polo que non se cumpre co regulado nas NHV), e a altura libre do local non posibilita unha solución alternativa.

Proponse rexeitar a oferta polo seguinte:

- A superficie útil resultante é desproporcionada para lograr unha vivenda dun dormitorio, dando lugar a fondos excesivos a efectos de iluminación e ventilación requiridos polas NHV (causa de rexeitamento regulada no terceiro 1.4 da Resolución do 19 de decembro de 2025). Non é viable o cumprimento íntegro das Normas de Habitabilidade.

SR26-O-OUREOUR-007-OPA, M DOLORES VÁZQUEZ DOMÍNGUEZ E EMILIO CENDÓN FERRÓN.

Situación do local: Río Bibei 1. Baixo

Superficie : Escrituras: 109,60 m2 ; Catastro: 110 m2.

Nº de vivendas: 1 (vivenda de 1 dormitorio)

Superficie útil da vivenda proposta: 91 m2 (vivenda de 1 dormitorio)

Anexos: Sen anexos

Antigüidade da edificación (dato catastro): 1989

MVA: 71.240 € (Oferta: 50.000 €)

Estudo de viabilidade: Local a dúas alturas (parte do mesmo situado sobre rampla de acceso a garaxe do edificio, con unha fachada de 7, 60 m para un fodo de 14 m. Preséntase unha



proposta para unha vivenda de un só dormitorio. O fondo resulta excesivo para para contar cunha soa fachada, dando lugar a que gran parte da vivenda resultante carezca de ventilación e iluminación directa.

Proponse rexeitar a oferta polo seguinte:

- A superficie útil resultante é desproporcionada para lograr unha vivenda dun dormitorio, dando lugar a fondos excesivos a efectos de iluminación e ventilación requiridos polas NHV (causa de rexeitamento regulada no terceiro 1.4 da Resolución do 19 de decembro de 2025).

SR26-O-OUREOUR-008-OPA, OSCAR CARRAL DAPARTE

Documentación incompleta. Proponse rexeitar a oferta

SR26-O-OUREOUR-009-OPA, PROMEIGA DE CONTRATAS Y SERVICIOS S.L.

Situación do local: Praza da Lexión 15, Local A-B

Superficie construída: Escrituras: 280 m² . Sup. Catastro: 255 m².

Nº de vivendas: 2 vivendas de tres dormitorios.

Superficie útil das vivendas propostas: V1: 81,92 m²
V2: 75,20 m²

Anexos: Sen anexos.

Antigüidade da edificación (dato catastro): 1974 (catastro)

MVA: 182.000,00 € (Oferta: 170.000,00 €)

Estudo de viabilidade: Atendendo ao manifestado na solicitude, Promeiga é propietario de 2 locais con acceso dende a Praza da Lexión, un baixocuberta, un semisoto, unha entreplanta e un baixo con acceso a rúa Cadaval Valladares. O que se oferta (en inicio), son os dous baixos con acceso dende a Praza da Lexión. Na resposta do requirimento, amplíase a oferta ó resto das propiedades. Estudase técnicaamente a oferta inicial (plantas baixas con acceso dende a Praza da Lexión)

Preséntase unha proposta de distribución de dúas vivendas, con acceso dende o portal (existente). As vivendas poderán iluminar e ventilar a través de tres fachadas existentes (só existe edificación por un dos lindes). A proposta propón un espazo privativo na fachada principal, se ben, comprobada a altura libe (4 m), poderá elevarse a cota das vivendas para lograr a protección de vistas sobre o espazo público.

Sendo viable o cumprimento da normativa de edificación, proponse a aceptación da proposta

SR26-O-OUREOUR-010-OPA, MARIA PILAR TESOURO PÉREZ, JORGE PUMAR TESOURO E MARÍA CARMEN PUMAR TESOURO

Situación do local: Manuel Murguía 37, baixo

Superficie construída: Escrituras: 175 m² . Sup. Catastro: 169 m².

Nº de vivendas: 1 vivenda (necesario segregar local) de 1 dormitorio

Superficie útil da vivenda proposta: 59,35 m²

Anexos: Sen anexos.

Antigüidade da edificación (dato catastro): 1992 (catastro).

MVA: 43.550,00 € (computando a superficie viable para ser transformada en vivenda
(Oferta: 113.750 €))

Visto o estudo de viabilidade presentado, será necesario segregar o local por non ser viable transformar toda a superficie do local en vivenda (solo unha fachada).

Para que a oferta sexa aceptada, deberá procederse a dita segregación e ofertar a superficie que sexa transformable en vivenda (opción 2, na que a vivenda ocuparía toda a fronte do local).

Proponse a solicitude da seguinte documentación:

- Trámite de segregación do local da opción 2 (ocupando a vivenda toda a fronte de fachada), sendo aceptable solo o local segregado no que sexa viable a transformación en vivenda.

SR26-O-OUREOUR-011-OPA: SARA CASTRO FERNÁNDEZ E CAMILO GONZÁLEZ BORRAJO

Documentación incompleta. Proponse rexeitar a oferta.

SR26-O-OUREOUR-012-OPA: MANUEL PÉREZ VÁZQUEZ

Situación do local: Quintián 3, baixo

Superficie construída: Escrituras: 109,76 m² . Sup. Catastro: 114 m².

Nº de vivendas: 1 vivenda de 3 dormitorios.

Superficie útil da vivenda proposta: 97,17 m² + 1 rocho.

Antigüidade da edificación (dato catastro): 1977

MVA: 71.344,00 € (Oferta: 69.540,00 €)

Estudo de viabilidade: O local sitúase en un edificio de baixo e catro plantas, con tres fachadas (a fachada máis longa a vía de 2,50 m de ancho). Non se acota a altura libre sobre a planta de garaxe, e nas estanzas que se abren á rúa Quntian non se cumpre a normativa de habitabilidade no referente á relación co exterior.

Proponse rexeitar a oferta por non ser viable o cumprimento íntegro da normativa de habitabilidade nas estanzas que iluminan e ventilan á rúa Quintián (relación co exterior).

SR26-O-OUREOUR-013-OPA: LUCAS FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ E NEREIDA FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ

Situación do local: Serra do Xurés 7, baixo

Superficie construída: Escrituras: 137,2 m² Sup. Catastro: 127 m²

Nº de vivendas: 1 vivenda de 3 dormitorios.



Superficie útil da vivenda proposta: 89,70 m² + 1 rocho

Antigüedade da edificación (dato catastro): 1972

MVA: 89.180,00 € (Oferta: 79.000,00 €)

Estudo de viabilidade: O local sitúase nun edificio de baixo e catro plantas, construído no ano 1971. Preséntase proposta técnica para unha vivenda, con acceso dende o portal común do edificio, no que as estanzas principais ventilan e iluminan a través da fachada principal (salón -cociña) e dun reducido patio na fachada traseira (diámetro inscribible de 2,10 m). Non se presentan planos de sección nen datos de altura libre, se ben se detecta incumprimento da normativa de habitabilidade: protección de vistas en fachada principal e patio de dimensións insuficientes na fachada traseira para iluminar estanzas.

Proponse rexeitar a oferta por non ser viable o cumprimento íntegro da normativa de habitabilidade no referente ás condicións de iluminación e ventilación das estanzas.

SR26-O-OUREOUR-014-OPA: PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A.

Situación do local: Alexandre Boveda 17, Portal A

Superficie construída: 116,32 (escrituras); 119,00 (catastro)

Nº de vivendas: 2

Superficie útil das vivendas propostas: V1:47,41 m² ; V2: 54,48 m²

Anexos: Sen anexos.

Antigüedade da edificación (dato catastro): 1996

MVA: 75.608 € (Oferta:76.650,00 €)

Estudo de viabilidade: O local intégrase nun edificio de baixo e catro plantas, con tres frontes sobre as que se poden abrir ocos. Na memoria advírtese sobre a inexistencia de saídas a cuberta para solucionar a ventilación e saída de fumes. Preséntase unha proposta para 2 vivendas de un dormitorio. Dado que non se dá solución sobre cómo cumprir coas prestacións do CTE-DB-HS3 _ Calidade do aire interior, propónse:

Xunto co xa requirido con data 12.06.2026 (autorización da comunidade) , para poder garantir a viabilidade técnica da proposta, deberá aportarse unha solución para dar cumprimento ás prestacións requiridas polo CTE-DB-HS3 _ Calidade do aire interior.

SR26-O-OUREOUR-015-OPA: PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A.

Situación do local: Salvador de Madariaga 2, locais D,E

Superficie construída: 116,32 m² (escrituras); 119 m² (catastro)

Nº de vivendas: 2

Superficie útil das vivendas propostas: V1:85,34 m² ; V2: 95,84 m²

Anexos: Sen anexos.



Antigüedade da edificación (dato catastro): 1992

MVA: 132.697,50 € (Oferta: 136.500,00 €)

Estudo de viabilidade: O local intégrase nun edificio de baixo e seis plantas, con dúas fronteiras sobre as que se poden abrir ocos. Na memoria advírtese sobre a inexistencia de saídas a cuberta para solucionar a ventilación e saída de fumes. Preséntase unha proposta para 2 vivendas de dous dormitorios. Dado que non se dá solución sobre cómo cumprir coas prestacións do CTE-DB-HS3 _ Calidade do aire interior, proponse:

Xunto co xa requirido con data 12.06.2026 (autorización da comunidade) , para poder garantir a viabilidade técnica da proposta, deberá aportarse unha solución para dar cumprimento ás prestacións requiridas polo CTE-DB-HS3 -Calidade do aire interior.

SR26-O-OUREOUR-016-OPA: PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A

Situación do local: Fonte do Bispo nº1 e 3 (Locais J,K, L)

Superficie construída: Escrituras: 82,30+158,69+81 = 321,99 m² (necesario segregar 60 m²)

Sup non aproveitable: 25,20 ; Sup computable: 234,79

Nº de vivendas: 4 vivendas

Superficie útil das vivendas propostas: V1: 42,17 m² ; V2: 44,25 ; V3: 73,81m²; V4: 86,53 m²
Anexos: Sen anexos.

Antigüedade da edificación (dato catastro): 1992

MVA: 152.613,50 € (Oferta 188.500,00 €)

Estudo de viabilidade: Preséntase unha memoria técnica que proxecta catro vivendas: 2 estudos monopeza e 2 vivendas de 1 dormitorio. A superficie de altura 2,20 m (25 m²), exclúese da proposta presentada, polo que tamén deberá ser excluída da superficie a valorar (non é convertible en vivenda). Existen 60 m² pertencentes a un dos locais, ocupados na actualidade, polo que será necesario realizar os trámites de segregación. Sobre a posibilidade de levar conducións a cuberta, advírtese sobre a inexistencia desta previsión.

A documentación do expediente está completa, polo que no referido á proposta técnica proponse a solicitude da seguinte documentación ou aclaración:

- Na memoria técnica advírtese da necesidade de segregación dunha parte do local ocupada por unha actividade de uso docente. Deberá por tanto resolverse o trámite de segregación.
- Existen partes do local que non son aproveitables dada a reducida altura (altillo de 2,20m) sendo excluídas da proposta de distribución que se presenta. Deberase advertir que dita superficie non se computará a efectos de valoración.
- Por non existir posibilidades de levar unha condución a cuberta, deberá aportarse unha solución para dar cumprimento ás prestacións requiridas polo CTE-DB-HS3 _ Calidade do aire interior.



SR26-O-OUREOUR-017-OPA: PROMOTORA FDEZ AÑEL S.A.

Situación do local: Vila de Valencia, 1 e 2

Superficie construída: Escrituras: 212,20+165,49=377,69 m²; Catastro: 211+164= 375

Nº de vivendas: 4

Superficie útil das vivendas propostas: V1: 92,2 m²; V2: 66,09; V3: 77,35m²; V4: 77,61 m²

Anexos: Sen anexos.

Antigüidade da edificación (dato catastro): 1998

MVA: 245.498,50 € (Oferta: 247.000,00 €)

Proponse a solicitude da seguinte documentación:

Xunto co xa requirido de data 12.06.2026 (autorización da comunidade), en canto á documentación técnica deberá darse solución ao seguinte:

Na memoria presentada, en canto as instalacións de ventilación e saída de fumes, indícase que non existe previsión de saída a cuberta. Deberá aportarse unha solución para dar cumprimento ás prestacións requiridas polo CTE-DB-HS3 _ Calidade do aire interior.

SR26-O-OUREOUR-018-OPA: JOSE ANTONIO IGLESIAS RODRÍGUEZ

Situación do local: Plaza 1000. PB J33

Superficie construída: Escrituras 295,94 m² ; Sup. Catastro: 302 m²

Nº de vivendas: 3 vivendas

Superficie útil das vivendas propostas: V1: 66,20 m²; V2 :100,40 m²; V3: 97 m²

MVA: 192.361,00 € (Oferta: 196.000 €)

Estudo de viabilidade: O baixo pertence a unha promoción pública cualificada definitivamente no ano 1992. O estudo de viabilidade proxecta tres vivendas, retranqueadas 2 m da fachada para cumprir a protección de vistas con respecto ao espazo público (se ben a altura libre podería permitir elevar o forxado das vivendas). Conta con previsións de saída a cuberta.

A proposta permite o cumprimento da normativa de edificación, polo que se propón a súa aceptación dende o punto de vista técnico.

SR26-O-OUREOUR-019-OPA: BISPADO DE OURENSE

Situación do local: Manuel Lago nº1. Baixo

Anexos: 1 praza de garaxe

Superficie construída: A superficie total é de 405 m², dos cales se ofertan 169,70 m².

(Necesario segregar)

Nº de vivendas: 2 vivendas de 2 e 3 dormitorios



MVA: $110.305 + 15.000 = 125.305$ € (Oferta: 110.305 € + 15.000 € : 125.305 €)

Estudo de viabilidade: A proposta é viable, por dar cumprimento á normativa en materia de edificación, sendo necesario segregar a parte do local que non se oferta.

Proponse: Solicitar que se tramite a segregación do local

Ourense, 29 de xuño de 2026

A xefa do S.T. / M^a Angeles Mosqueira Vidal