

MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ CALVIÑO, ARQUITECTO TÉCNICO

# INFORME PERICIAL DE VALORACIÓN

LOCAL COMERCIAL C/ ORZÁN N° 151, BAJO  
C. P. 15.003 – A CORUÑA  
CASA N° 3 DE LA CALLE VIZCAYA,  
C. P. 15.007 – A CORUÑA  
CASA N° 5 DE LA CALLE VIZCAYA,  
C. P. 15.007 – A CORUÑA

*XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 1 DE A CORUÑA  
EJECUCION DE TITULOS NO JUDICIALES 0000159 /2019 – R*

MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ CALVIÑO con D.N.I./N.I.F. 32796385H, Arquitecto Técnico colegiado nº 1376 del Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de A Coruña, con domicilio profesional en Rúa do Inglés, 7, 2º C, 15.172 Oleiros, A Coruña, MANIFIESTA:

Habiendo sido designado como perito por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de A Coruña, para realizar la valoración de los bienes referidos en la portada, fincas registrales nº 45.912, 84.725 y 84.727 del Registro de la Propiedad nº 1 de A Coruña, cuya descripción registral y estado de cargas figuran en los autos de referencia en la certificación de 20 de/12/2022, una vez aceptado el cargo de perito PROCEDE A LA VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES REFERIDOS.

## VALORACIÓN

### **LOCAL COMERCIAL BAJO DERECHA UBICADO EN EL EDIFICIO DE DIRECCIÓN CALLE ORZÁN, Nº 151, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE A CORUÑA, PROVINCIA DE A CORUÑA.**

#### **1.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

Se trata de un local comercial situado en la planta baja, que ocupa la totalidad de la planta baja del edificio, a excepción del portal de acceso a las viviendas de las plantas superiores. Su antigüedad es de 1922 según el catálogo del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DA CIDADE VELLA E PESCADERÍA (en adelante PEPRI) y según el Catastro consta rehabilitado el local en 1987.

Referencia catastral: 8321303NJ4082S0001AY.

Referencia registral: Registro de la propiedad nº 1 de A Coruña, Folio 58 Vuelto, Libro 2.293, Finca nº 45.912.

- **Superficie:**

- CATASTRAL:

En la Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales figura el local con una superficie construida de 62,00 m<sup>2</sup>.

- REGISTRAL:

En la Certificación consta una superficie de 53 m<sup>2</sup>, sin especificar carácter (útil o construida).

- ADOPTADA:

En la visita exterior al inmueble realizada se ha comprobado que el portal de viviendas ha sido reformado y se ha colocado un ascensor, en detrimento de la superficie original del local comercial. Mide el portal una superficie total de 13,08 m<sup>2</sup> construidos, que deducidos de la superficie catastral del solar (61,00 m<sup>2</sup>) que está completamente ocupado por la edificación, totalizando una superficie construida para el local de 47,92 m<sup>2</sup>.

- DIMENSIONES LINEALES:

El frente a vía pública del local es de 3,88 m. con una altura de fachada de 3,45 m. y un fondo medio de 9,20 m.

- COEFICIENTE TABLA DE FONDO:

El local tiene un C.T.F. de 0,95.

## **2.1 SITUACIÓN URBANÍSTICA:**

Edificio del que forma parte se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado y calificado como residencial, en la ordenanza de Pescadería Norte del PEPR. Está catalogado con el número 8321303 y un nivel de protección IV.

El edificio está dentro de ordenación.

### 3.1 VALORACIÓN PROPUESTA

Para la valoración del local comercial se adopta el método de comparación.

El **Método de comparación** está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de toda clase de inmuebles. Se utilizará para determinar el valor de mercado de los edificios y de los elementos de edificios, salvo cuando estén ligados a una explotación económica, o cuando se trate de inmuebles arrendados. Para ello se toman muestras del mercado de comparables y se homogeneizan hasta llegar a un valor unitario de comparación para el inmueble analizado.

- **ANÁLISIS DE MERCADO, OFERTA Y DEMANDA:**

**ANÁLISIS DE OFERTA:** Existe oferta de locales similares al valorado en el entorno próximo, tanto en régimen de venta como en alquiler, siendo equilibrada la relación entre ambos regímenes.

**EVOLUCION DE LA OFERTA:** La oferta de este tipo de inmueble en el entorno próximo ha experimentado un comportamiento estable en los dos últimos años. El mercado hipotecario se contrae, las hipotecas para la adquisición de fincas han disminuido radicalmente debido, tanto a la menor demanda crediticia, como al endurecimiento de las condiciones de concesión de préstamos y a la subida de los intereses.

**TIPOLOGIA DE LA OFERTA:** Existe oferta de locales comerciales, tanto libres como en uso.

**VALORES OFERTADOS:** Los valores ofertados oscilan en función de las superficies, ubicaciones, longitudes de frente y fondo, y calidades de los inmuebles.

**ABSORCIÓN:** La absorción por parte del mercado de inmuebles en la zona es lenta, siendo el número de transacciones mucho menores a las registradas en ejercicios anteriores.

**INTERVALO DE VARIACION:** El intervalo de variación zonal oscila entre 980 y 2.500 €/m<sup>2</sup> según superficie, morfología, longitud de fachada, ubicación, C.T.F., etc.

- ESTUDIO DE MERCADO:

Se ha realizado un estudio de mercado de locales comerciales con peculiaridades especiales, anomalías y situaciones comparables al

DIRECCIÓN					VENTA		FUENTE
Calle	Planta	Uso	Año	Sup. Const. (m <sup>2</sup> )	€ (Total)	€/m <sup>2</sup> (Unitario)	Agente
Orzán 96	Baja	Comercial	2.005	130,00	325.000,00	2.500,00	A. Inmobiliaria
Corralón 9	Baja	Comercial	2.003	100,00	185.000,00	1.850,00	A. Inmobiliaria
Sol 14	Baja + Sót	Comercial	2.010	147,00	148.000,00	1.006,80	A. Inmobiliaria
Orzán 8	Baja + Sót	Comercial	2.000	148,00	145.000,00	979,73	A. Inmobiliaria
Socorro 30	Baja	Comercial	1.978	51,00	83.000,00	1.627,45	A. Inmobiliaria
Orzán 2, Pasadizo	Baja	Comercial	1.969	50,00	73.150,00	1.463,00	A. Inmobiliaria

local que nos ocupa en venta, realizando consultas a diversas inmobiliarias y agentes de la propiedad inmobiliaria de la zona, obteniendo los siguientes valores testigo:

- HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS:

Se han homogeneizado los testigos de mercado obtenidos en función de su ubicación, antigüedad, C.T.F., situación urbanística, superficie, frente, fondo, altura y características constructivas.

Calle	Sup. Const. (m <sup>2</sup> )	€ (Total)	€/m <sup>2</sup> (Unitario)	Coef.	Unit. Ponderado €/m2
Orzán 96	130,00	325.000,00	2.500,00	0,75	1.875,00
Corralón 9	100,00	185.000,00	1.850,00	1,00	1.850,00
Sol 14	147,00	148.000,00	1.006,80	1,70	1.711,56
Orzán 8	148,00	145.000,00	979,73	1,90	1.861,49
Socorro 30	51,00	83.000,00	1.627,45	1,05	1.708,82
Orzán 2, Pasadizo	50,00	73.150,00	1.463,00	1,15	1.682,45
Valor unitario adoptado					1.781,55

#### 4.1 VALORACIÓN PROPUESTA

Por todo lo anteriormente expuesto, entiendo que, a mi leal saber y entender, la valoración de la finca mencionada asciende a:

Elemento	Nº F. Registral	Referencia Catastral	Sup. Const. (m <sup>2</sup> )	V. Unitario €/m <sup>2</sup>	VALOR DE TASACIÓN
Local Comercial	45912	8321303NJ4082S0001AY	47,92	1.781,55	85.372,07 €

**Valor de tasación ajustado: 85.400,00 €.**

**VALOR DE TASACIÓN: Ochenta y cinco mil cuatrocientos Euros.**

# VALORACIÓN

**CASA SEÑALADA CON EL NÚMERO 3 DE LA CALLE VIZCAYA,  
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE A CORUÑA, PROVINCIA DE  
A CORUÑA.**

## **1.2 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

Se trata de un EDIFICIO en mal estado de conservación, conformado por planta baja comercial y portal de acceso a viviendas, y tres plantas altas con una vivienda por planta. Su antigüedad es de 1940 según el catálogo del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DA CIDADE VELLA E PESCADERÍA (en adelante PEPRI) y según el Catastro.

Referencia catastral: 8007313NJ4080N0001SP.

Referencia registral: Registro de la propiedad nº 1 de A Coruña, Folio 59, Libro 1.418, Finca nº 84.725.

### ▪ **Superficie:**

#### - CATASTRAL:

En la Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales figura el edificio con una superficie construida de 288,00 m<sup>2</sup>. La superficie del solar es de 89 m<sup>2</sup>.

#### - REGISTRAL:

En la Certificación consta una superficie ocupada por la edificación y el ptio posterior de 83,30 m<sup>2</sup>, de los que 11,43 m<sup>2</sup> corresponden al patio. No se especifica la superficie total de la edificación.

#### - ADOPTADA:

Se adopta la superficie catastral construida de 288,00 m<sup>2</sup>.

### 3.1 SITUACIÓN URBANÍSTICA:

Edificio del que forma parte se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado y calificado como residencial, en la ordenanza Norma Zonal 2 Ensanche, Subzona 4 Manzana intensiva Los Mayos-Sardiñeira. Está catalogado conjuntamente con otros edificios colindantes como conjunto de edificios en la ficha de catálogo nº 07-016el número 8321303 y un nivel de protección III.

El edificio está dentro de ordenación. Se permite la ampliación en altura en las condiciones reguladas en el artículo 4.2.5, aptdo 3, de las NN.UU.

*Art. 4.2.5.- Obras y Usos admitidos conforme al nivel de protección a)- Obras permitidas.*

*3.- Protección Ambiental.*

*a)- Obras permitidas.*

*Se autoriza el derribo interior del edificio debiendo conservar su fachada. Se mantendrá el empleo de los materiales originales.*

*Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y ampliación.*

*La ampliación será autorizable siempre en la medida que no se desvirtúe el contexto ambiental del que forma parte ni se produzca menoscabo en los valores a proteger.*

*Este aspecto deberá justificarse gráficamente en un estudio específico de su entorno ambiental que abarcará, como mínimo, los frentes completos de manzana de los que formen parte las fachadas catalogadas del edificio.*

*b)- Aprovechamiento.*

*Será el que resulte de aplicar las condiciones de la norma zonal y del planeamiento correspondiente, con las mayores limitaciones que pudieran contenerse en las fichas de catálogo correspondientes.*

*En ningún caso el número de plantas que resulte de aplicar las condiciones de la norma zonal y del planeamiento correspondiente podrá doblar la altura en plantas del edificio catalogado.*

*El número máximo de plantas que se puede ampliar en altura es de 2 plantas. La posibilidad de ampliación del número de plantas de edificación estará condicionada a la previsión de tal determinación en la ficha de catálogo correspondiente.*

*c)- Alineaciones de la edificación.*

*La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente, así como las tapias y cerramiento de las zonas no edificables.*

*En caso de ampliación en altura, la nueva fachada del edificio se retranqueará un mínimo de 2 m con respecto a la fachada a conservar, salvo que en la ficha de catálogo o la Dirección General de Patrimonio indique lo contrario, garantizando mediante un estudio gráfico que no se desvirtúa el contexto ambiental del que forma parte.*

*d)- Usos.*

*La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone el mantenimiento de los usos existentes o la transformación en las condiciones que se determinan en el Plan General.*

El edificio puede ampliarse en altura dos plantas más, totalizando 6 plantas, con un retranqueo frontal de 2 metros respecto a la fachada a conservar, por lo que la superficie susceptible de aumentar totaliza un total de 116,00 m<sup>2</sup> a razón de 58,00 m<sup>2</sup> por cada una de las dos plantas, con lo que la edificabilidad susceptible de aprovechamiento total del edificio será de 288,00 m<sup>2</sup> + 116,00 m<sup>2</sup> = 404,00 m<sup>2</sup>.

### **3.1 VALORACIÓN PROPUESTA**

Para la valoración del edificio se adopta el método de comparación.

El **Método de comparación** está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de toda clase de inmuebles. Se utilizará para determinar el valor de mercado de los edificios y de los elementos de edificios, salvo cuando estén ligados a una explotación económica, o cuando se trate de inmuebles arrendados. Para ello se toman muestras del mercado de comparables y se homogeneizan hasta llegar a un valor unitario de comparación para el inmueble analizado.

#### ▪ ANÁLISIS DE MERCADO, OFERTA Y DEMANDA:

**ANÁLISIS DE OFERTA:** Existe oferta de edificios similares al valorado en el entorno próximo y en entorno comparables.

**EVOLUCIÓN DE LA OFERTA:** La oferta de este tipo de inmueble en el entorno próximo ha experimentado un comportamiento estable en los dos últimos años. El mercado hipotecario se contrae, las hipotecas para la adquisición de fincas han disminuido radicalmente debido, tanto a la menor demanda crediticia, como al endurecimiento de las condiciones de concesión de préstamos y a la subida de los intereses.

**TIPOLOGÍA DE LA OFERTA:** Existe oferta de edificios para rehabilitar.

**VALORES OFERTADOS:** Los valores ofertados oscilan en función de

las superficies, ubicaciones, estado interior, edificabilidad, morfología, aprovechamiento inmobiliario y calidades de los inmuebles.

**ABSORCIÓN:** La absorción por parte del mercado de inmuebles en la zona es lenta, siendo el número de transacciones mucho menores a las registradas en ejercicios anteriores.

**INTERVALO DE VARIACION:** El intervalo de variación zonal oscila entre 215 y 1.009 €/m<sup>2</sup> Edificable según superficie, ubicación, estado interior, edificabilidad, morfología, aprovechamiento inmobiliario y calidades de los inmuebles.

▪ **ESTUDIO DE MERCADO:**

Se ha realizado un estudio de mercado de edificios con peculiaridades especiales, anomalías y situaciones comparables al edificio que nos ocupa en venta, realizando consultas a diversas inmobiliarias y agentes de la propiedad inmobiliaria de la zona, obteniendo los siguientes valores testigo:

DIRECCIÓN					VENTA		FUENTE
Calle	Uso	Solar. (m2)	Edifi. (m2)	Sup. Const. (m <sup>2</sup> )	€ (Total)	€/m <sup>2</sup> Edif. (Unitario)	Agente
Gaiteira 52	Residencial	172,00	668,70	251,00	675.000,00	1.009,42	A. Inmobiliaria
Oza 132	Residencial	368,00	832,00	832,00	377.000,00	453,13	A. Inmobiliaria
San Luis 10	Residencial	107,00	695,00	207,00	150.000,00	215,83	A. Inmobiliaria
Asturias 26	Residencial	116,00	771,00	1,00	190.000,00	246,43	A. Inmobiliaria
Santander 24	Residencial	110,00	423,00	1,00	180.000,00	425,53	A. Inmobiliaria
Cardenal Cisneros 11	Residencial	229,00	753,13	1,00	320.000,00	424,89	A. Inmobiliaria

▪ **HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS:**

Se han homogeneizado los testigos de mercado obtenidos en función de su ubicación, estado estructural, antigüedad, situación urbanística,

superficie, aprovechamiento óptimo, orientación, facilidad de aprovechamiento en sótano y facilidad de demolición.

Calle	Sup. edifi. (m <sup>2</sup> )	€ (Total)	€/m <sup>2</sup> Edif. (Unitario)	Coef.	Unit. Ponderado €/m <sup>2</sup>
Gaiteira 52	668,70	675.000,00	1.009,42	0,80	807,54
Oza 132	832,00	377.000,00	453,13	1,15	521,09
San Luis 10	695,00	150.000,00	215,83	2,00	431,65
Asturias 26	771,00	190.000,00	246,43	2,00	492,87
Santander 24	423,00	180.000,00	425,53	1,25	531,91
Cardenal Cisneros 11	753,13	320.000,00	424,89	1,25	531,12
Valor unitario adoptado					552,70

#### 4.1 VALORACIÓN PROPUESTA

Por todo lo anteriormente expuesto, entiendo que, a mi leal saber y entender, la valoración de la finca mencionada asciende a:

Elemento	Nº F. Registral	Referencia Catastral	Sup. Edificable (m <sup>2</sup> )	V. Unitario €/m <sup>2</sup>	VALOR DE TASACIÓN
Edificio	84725	8007313NJ4080N0001SP	404	552,70	223.289,69 €

**Valor de tasación ajustado: 223.300,00 €.**

**VALOR DE TASACIÓN: Doscientos veintitrés mil trescientos Euros.**

# VALORACIÓN

**CASA SEÑALADA CON EL NÚMERO 5 DE LA CALLE VIZCAYA,  
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE A CORUÑA, PROVINCIA DE  
A CORUÑA.**

## **1.2 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

Se trata de un EDIFICIO en mal estado de conservación, conformado por planta baja comercial y portal de acceso a viviendas, y tres plantas altas con una vivienda por planta. Su antigüedad es de 1940 según el catálogo del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DA CIDADE VELLA E PESCADERÍA (en adelante PEPRI) y según el Catastro.

Referencia catastral: 8007312NJ4080N0001EP.

Referencia registral: Registro de la propiedad nº 1 de A Coruña, Folio 62, Libro 1.418, Finca nº 84.727.

### ▪ **Superficie:**

#### - CATASTRAL:

En la Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales figura el edificio con una superficie construida de 304,00 m<sup>2</sup>. La superficie del solar es de 85 m<sup>2</sup>.

#### - REGISTRAL:

En la Certificación consta una superficie ocupada por la edificación y el ptio posterior de 83,30 m<sup>2</sup>, de los que 11,43 m<sup>2</sup> corresponden al patio. No se especifica la superficie total de la edificación.

#### - ADOPTADA:

Se adopta la superficie catastral construida de 304,00 m<sup>2</sup>.

#### **4.1 SITUACIÓN URBANÍSTICA:**

Edificio del que forma parte se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado y calificado como residencial, en la ordenanza Norma Zonal 2 Ensanche, Subzona 4 Manzana intensiva Los Mayos-Sardiñeira. Está catalogado conjuntamente con otros edificios colindantes como conjunto de edificios en la ficha de catálogo nº 07-016el número 8321303 y un nivel de protección III.

El edificio está dentro de ordenación. Se permite la ampliación en altura en las condiciones reguladas en el artículo 4.2.5, aptdo 3, de las NN.UU.

*Art. 4.2.5.- Obras y Usos admitidos conforme al nivel de protección a)- Obras permitidas.*

*3.- Protección Ambiental.*

*a)- Obras permitidas.*

*Se autoriza el derribo interior del edificio debiendo conservar su fachada. Se mantendrá el empleo de los materiales originales.*

*Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y ampliación.*

*La ampliación será autorizable siempre en la medida que no se desvirtúe el contexto ambiental del que forma parte ni se produzca menoscabo en los valores a proteger.*

*Este aspecto deberá justificarse gráficamente en un estudio específico de su entorno ambiental que abarcará, como mínimo, los frentes completos de manzana de los que formen parte las fachadas catalogadas del edificio.*

*b)- Aprovechamiento.*

*Será el que resulte de aplicar las condiciones de la norma zonal y del planeamiento correspondiente, con las mayores limitaciones que pudieran contenerse en las fichas de catálogo correspondientes.*

*En ningún caso el número de plantas que resulte de aplicar las condiciones de la norma zonal y del planeamiento correspondiente podrá doblar la altura en plantas del edificio catalogado.*

*El número máximo de plantas que se puede ampliar en altura es de 2 plantas. La posibilidad de ampliación del número de plantas de edificación estará condicionada a la previsión de tal determinación en la ficha de catálogo correspondiente.*

c)- *Alineaciones de la edificación.*

*La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente, así como las tapias y cerramiento de las zonas no edificables.*

*En caso de ampliación en altura, la nueva fachada del edificio se retranqueará un mínimo de 2 m con respecto a la fachada a conservar, salvo que en la ficha de catálogo o la Dirección General de Patrimonio indique lo contrario, garantizando mediante un estudio gráfico que no se desvirtúa el contexto ambiental del que forma parte.*

d)- *Usos.*

*La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone el mantenimiento de los usos existentes o la transformación en las condiciones que se determinan en el Plan General.*

El edificio puede ampliarse en altura dos plantas más, totalizando 6 plantas, con un retranqueo frontal de 2 metros respecto a la fachada a conservar, por lo que la superficie susceptible de aumentar totaliza un total de 112,00 m<sup>2</sup> a razón de 56,00 m<sup>2</sup> por cada una de las dos plantas, con lo que la edificabilidad susceptible de aprovechamiento total del edificio será de 304,00 m<sup>2</sup> + 112,00 m<sup>2</sup> = 416,00 m<sup>2</sup>.

### **3.1 VALORACIÓN PROPUESTA**

Para la valoración del edificio se adopta el método de comparación.

El **Método de comparación** está basado en el principio de sustitución y permite determinar el valor de mercado de toda clase de inmuebles. Se utilizará para determinar el valor de mercado de los edificios y de los elementos de edificios, salvo cuando estén ligados a una explotación económica, o cuando se trate de inmuebles arrendados. Para ello se toman muestras del mercado de comparables y se homogeneizan hasta llegar a un valor unitario de comparación para el inmueble analizado.

#### ▪ ANÁLISIS DE MERCADO, OFERTA Y DEMANDA:

**ANÁLISIS DE OFERTA:** Existe oferta de edificios similares al valorado en el entorno próximo y en entorno comparables.

**EVOLUCIÓN DE LA OFERTA:** La oferta de este tipo de inmueble en el entorno próximo ha experimentado un comportamiento estable en los dos últimos años. El mercado hipotecario se contrae, las hipotecas para la adquisición de fincas han disminuido radicalmente debido, tanto a la menor demanda crediticia, como al endurecimiento de las

condiciones de concesión de préstamos y a la subida de los intereses.

TIPOLOGIA DE LA OFERTA: Existe oferta de edificios para rehabilitar.

VALORES OFERTADOS: Los valores ofertados oscilan en función de las superficies, ubicaciones, estado interior, edificabilidad, morfología, aprovechamiento inmobiliario y calidades de los inmuebles.

ABSORCIÓN: La absorción por parte del mercado de inmuebles en la zona es lenta, siendo el número de transacciones mucho menores a las registradas en ejercicios anteriores.

INTERVALO DE VARIACION: El intervalo de variación zonal oscila entre 215 y 1.009 €/m<sup>2</sup> Edificable según superficie, ubicación, estado interior, edificabilidad, morfología, aprovechamiento inmobiliario y calidades de los inmuebles.

▪ ESTUDIO DE MERCADO:

Se ha realizado un estudio de mercado de edificios con peculiaridades especiales, anomalías y situaciones comparables al edificio que nos ocupa en venta, realizando consultas a diversas inmobiliarias y agentes de la propiedad inmobiliaria de la zona, obteniendo los siguientes valores testigo:

DIRECCIÓN					VENTA		FUENTE
Calle	Uso	Solar. (m2)	Edifi. (m2)	Sup. Const. (m <sup>2</sup> )	€ (Total)	€/m <sup>2</sup> (Unitario)	Agente
Gaiteira 52	Residencial	172,00	668,70	251,00	675.000,00	1.009,42	A. Inmobiliaria
Oza 132	Residencial	368,00	832,00	832,00	377.000,00	453,13	A. Inmobiliaria
San Luis 10	Residencial	107,00	695,00	207,00	150.000,00	215,83	A. Inmobiliaria
Asturias 26	Residencial	116,00	771,00	1,00	190.000,00	246,43	A. Inmobiliaria
Santander 24	Residencial	110,00	423,00	1,00	180.000,00	425,53	A. Inmobiliaria
Cardenal Cisneros 11	Residencial	229,00	753,13	1,00	320.000,00	424,89	A. Inmobiliaria

▪ **HOMOGENEIZACIÓN DE TESTIGOS:**

Se han homogeneizado los testigos de mercado obtenidos en función de su ubicación, estado estructural, antigüedad, situación urbanística, superficie, aprovechamiento óptimo, orientación, facilidad de aprovechamiento en sótano y facilidad de demolición.

Calle	Sup. edifi. (m <sup>2</sup> )	€ (Total)	€/m <sup>2</sup> Edif. (Unitario)	Coef.	Unit. Ponderado €/m <sup>2</sup>
Gaiteira 52	668,70	675.000,00	1.009,42	0,80	807,54
Oza 132	832,00	377.000,00	453,13	1,15	521,09
San Luis 10	695,00	150.000,00	215,83	2,00	431,65
Asturias 26	771,00	190.000,00	246,43	2,00	492,87
Santander 24	423,00	180.000,00	425,53	1,25	531,91
Cardenal Cisneros 11	753,13	320.000,00	424,89	1,25	531,12
Valor unitario adoptado					552,70

**4.1 VALORACIÓN PROPUESTA**

Por todo lo anteriormente expuesto, entiendo que, a mi leal saber y entender, la valoración de la finca mencionada asciende a:

Elemento	Nº F. Registral	Referencia Catastral	Sup. Edificable (m <sup>2</sup> )	V. Unitario €/m <sup>2</sup>	VALOR DE TASACIÓN
Edificio	84727	8007312NJ4080N0001EP	416	552,70	229.922,06 €

**Valor de tasación ajustado: 230.000,00 €.**

**VALOR DE TASACIÓN: Doscientos treinta mil Euros.**

#### **4. FIRMA**

Con los datos hasta aquí aportados doy por terminado el presente informe, que consta de portada, dieciséis páginas y anexos.

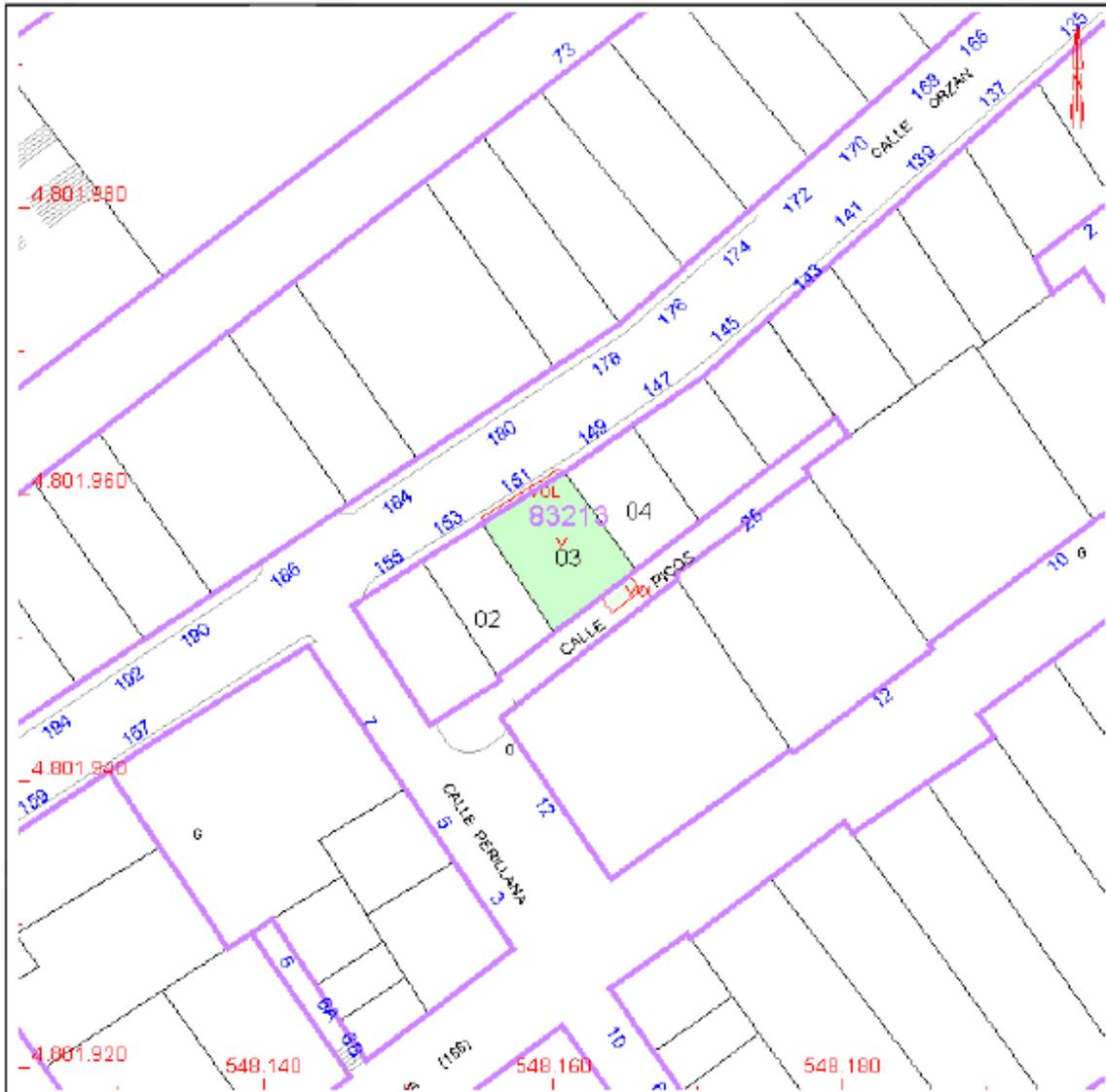
El Perito pone en conocimiento del Juzgado que ha efectuado la pericia encomendada con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que favorece como lo que causa perjuicio a cualquiera de las partes, indicando además que conoce el contenido de los artículos 458 y 459 del Código Penal.

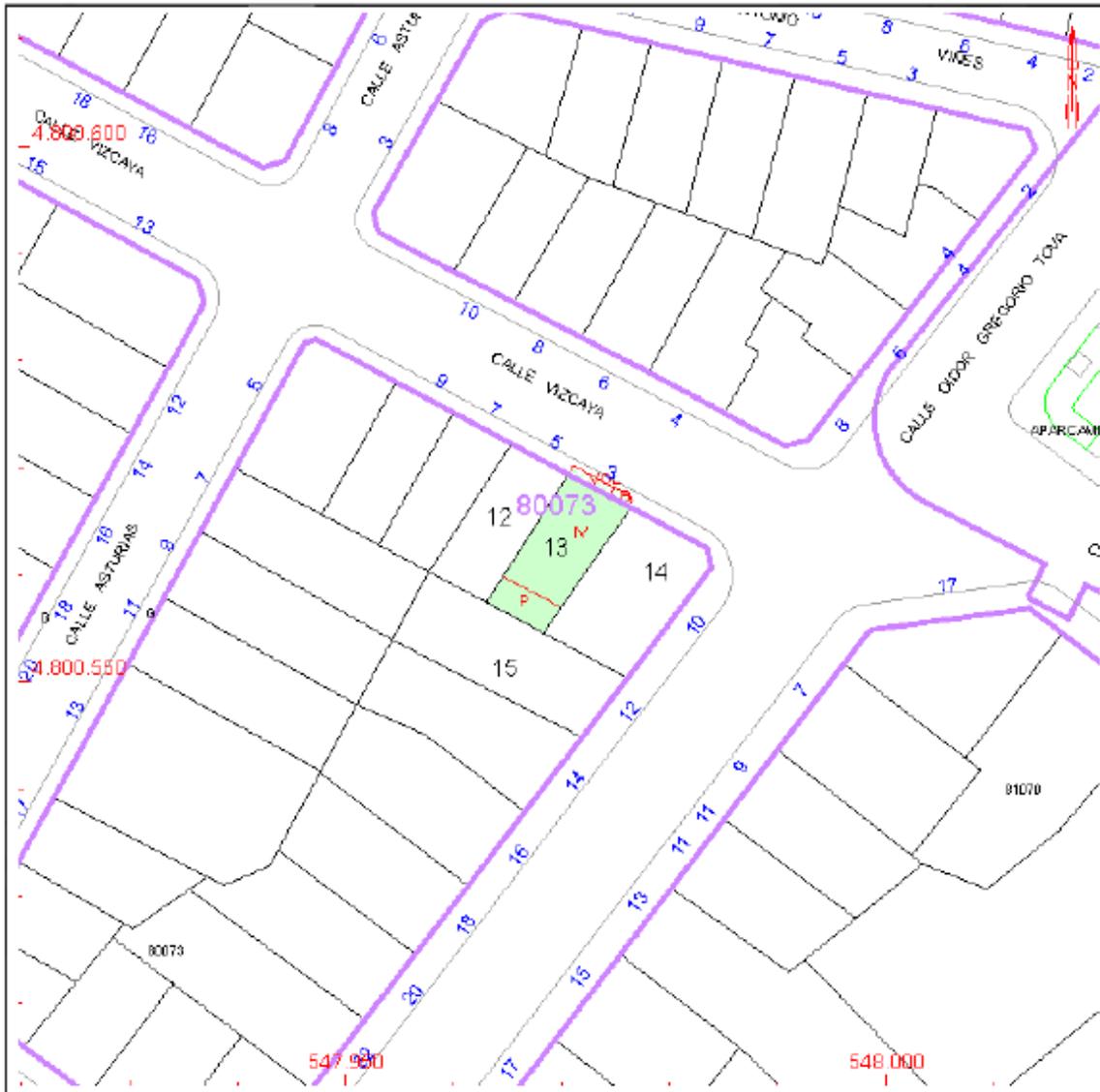
En Oleiros, 28 de julio de 2.023,

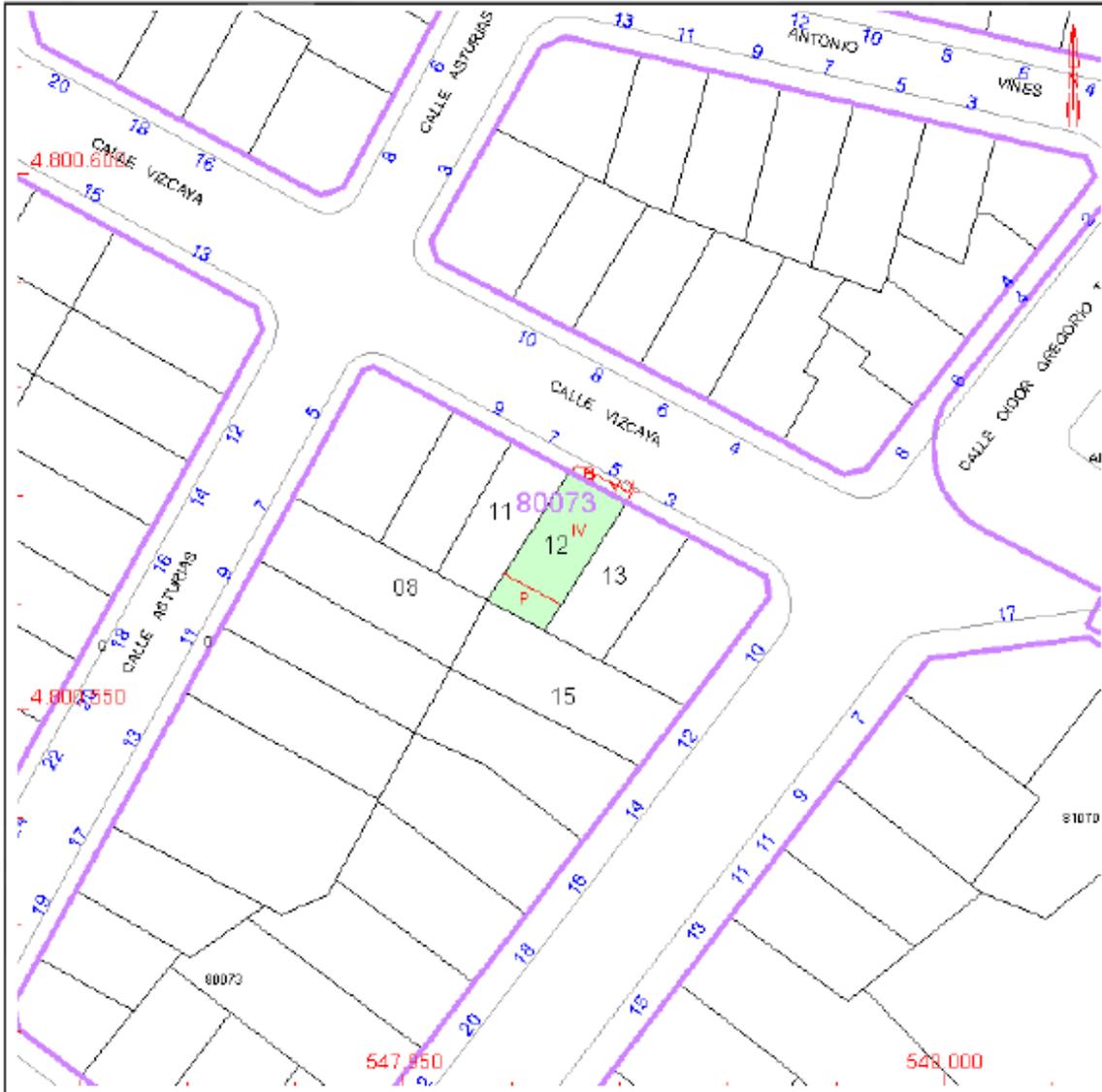
**Fdo: Miguel Ángel López Calviño**  
**ARQUITECTO TÉCNICO**

# ANEXO I: PLANOS DE EMPLAZAMIENTO Y URBANÍSTICO

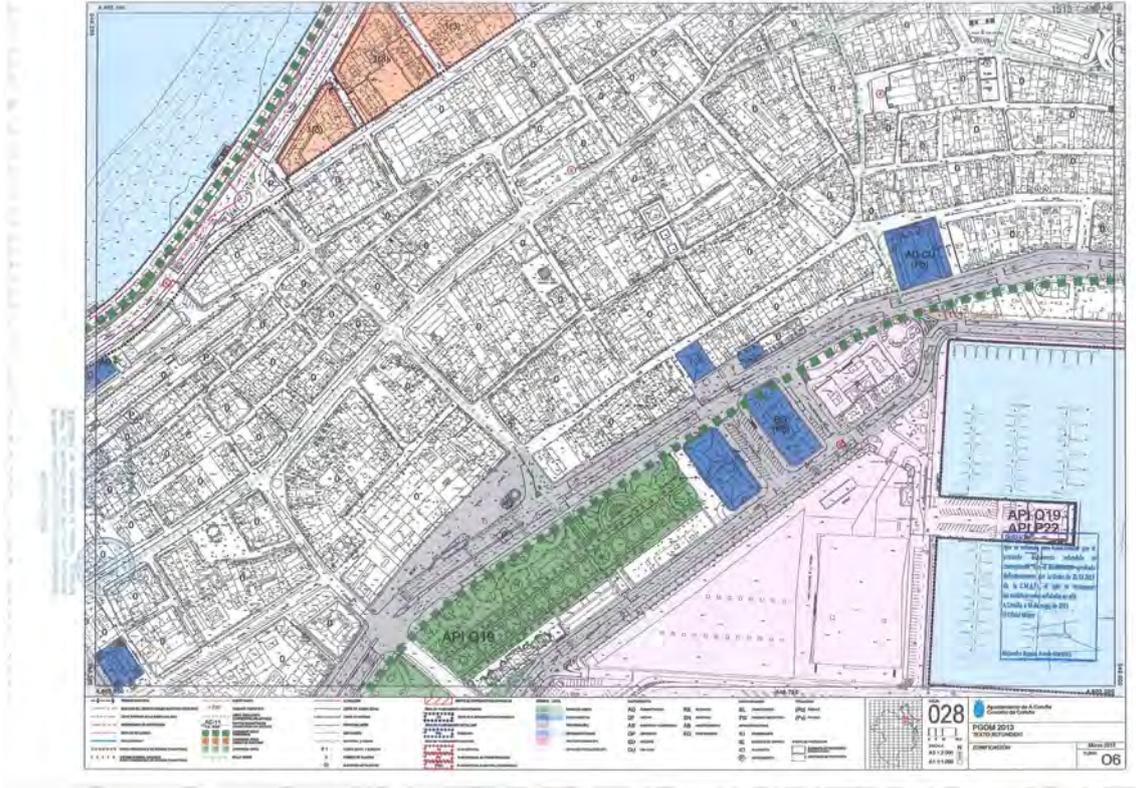
## PLANOS DE SITUACION

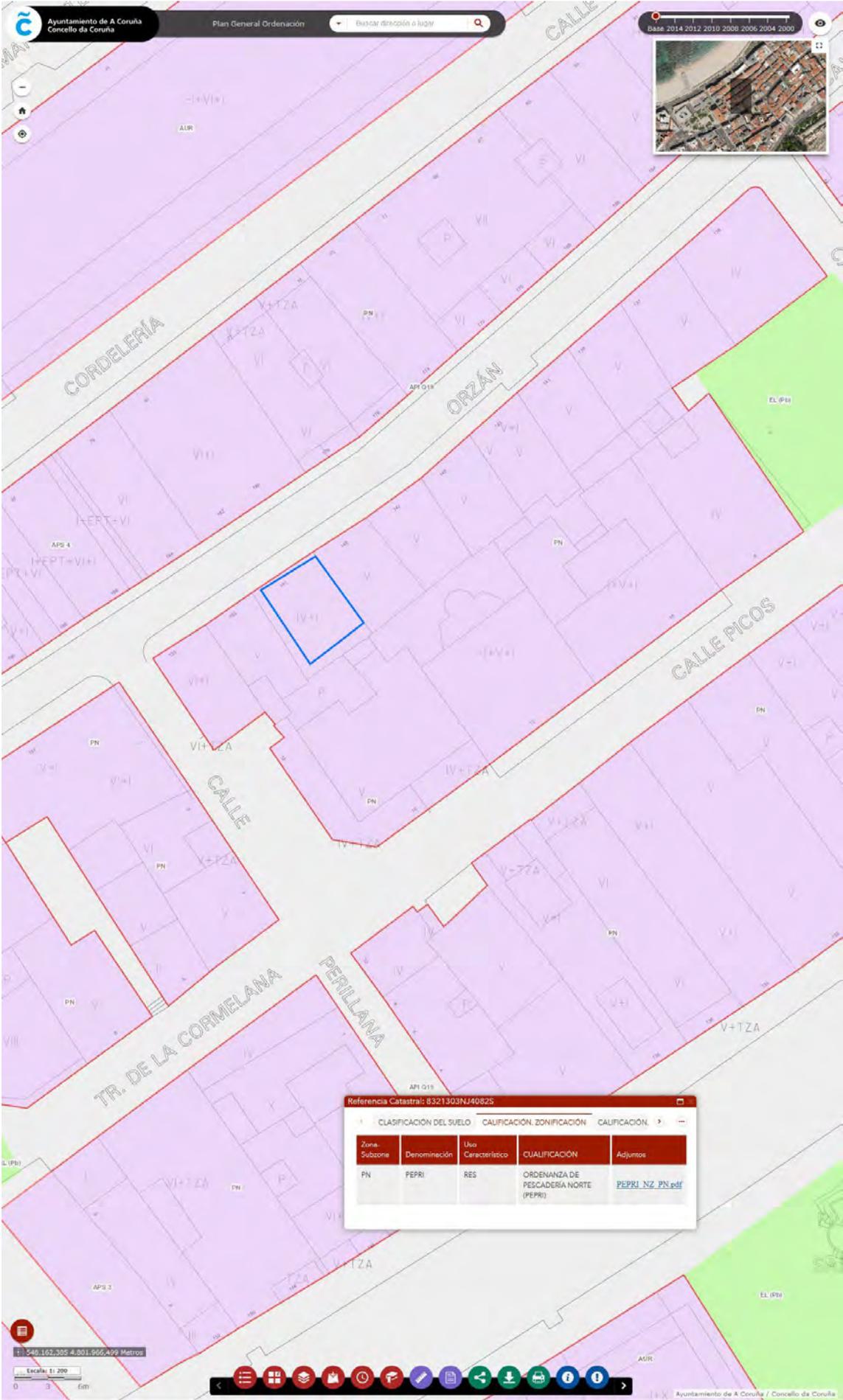






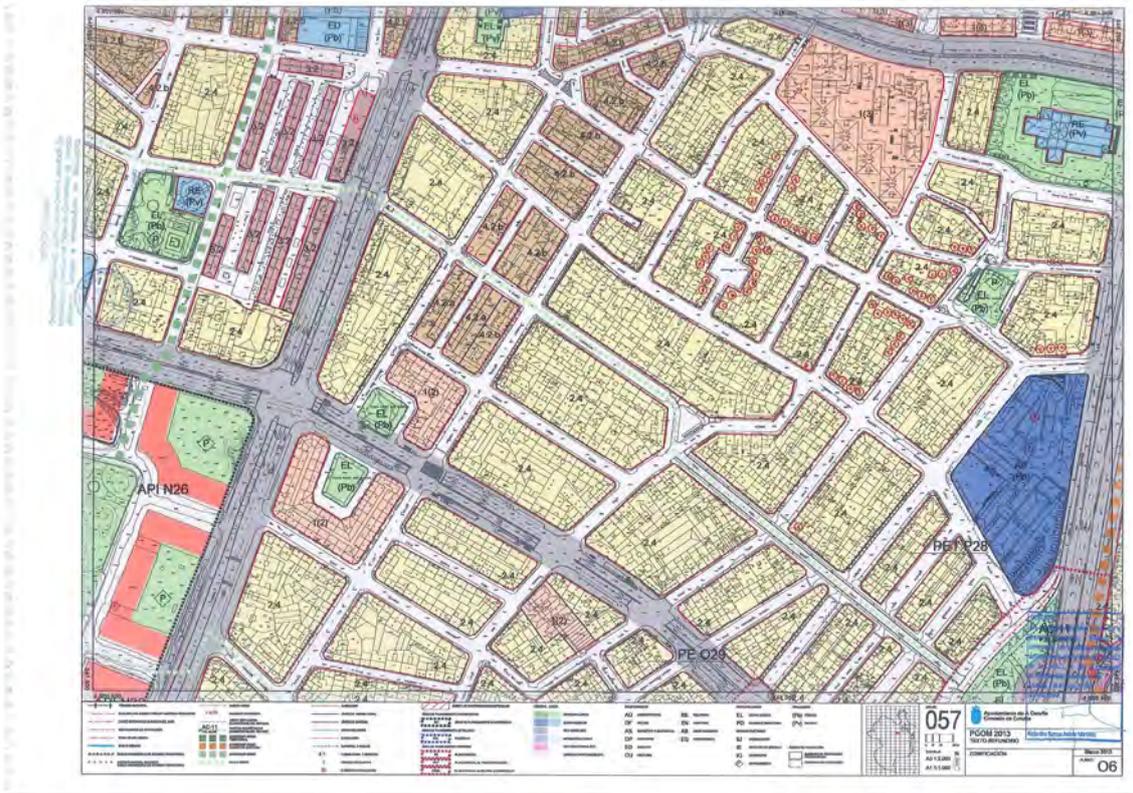
# PLANOS URBANISTICOS





Referencia Catastral: 8321303N/40825

CLASIFICACION DEL SUELO	CALIFICACION, ZONIFICACION	CALIFICACION
Zona Subzona	Denominación	Uso Característico
PN	PEPRI	RES
		ORDENANZA DE PESCADERA NORTE (PEPRI)
		Adjuntos
		<a href="#">PEPRI_NZ_PN.pdf</a>





ANEXO II:  
FICHAS CATASTRALES, MEMORIA FOTOGRÁFICA,  
ORDENAZAS URBANÍSTICAS





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE FUNCION PÚBLICA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL VIZCAYA 3  
15007 A CORUÑA(A CORUÑA)

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 288 m2

Año construcción: 1940

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	COMUN	38
COMERCIO	1.000/01	58
VIVIENDA	1.011/01	64
VIVIENDA	1.020/01	64
VIVIENDA	1.030/01	64

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8007313NJJ4080N0001 SP

### PARCELA

Superficie gráfica: 89 m2

Participación del Inmueble: 99.999900 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Miércoles, 22 de Febrero de 2023





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

**Localización:**

CL VIZCAYA 5  
15007 A CORUÑA(A CORUÑA)

**Clase:** URBANO

**Uso principal:** Residencial

**Superficie construida:** 304 m<sup>2</sup>

**Año construcción:** 1940

**Construcción**

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	COMUN	38
VIVIENDA	100/01	62
VIVIENDA	101/01	68
VIVIENDA	102/01	68
VIVIENDA	103/01	68

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 8007312NJJ4080N0001EP

**PARCELA**

Superficie gráfica: 85 m<sup>2</sup>

Participación del Inmueble: 99,999900 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



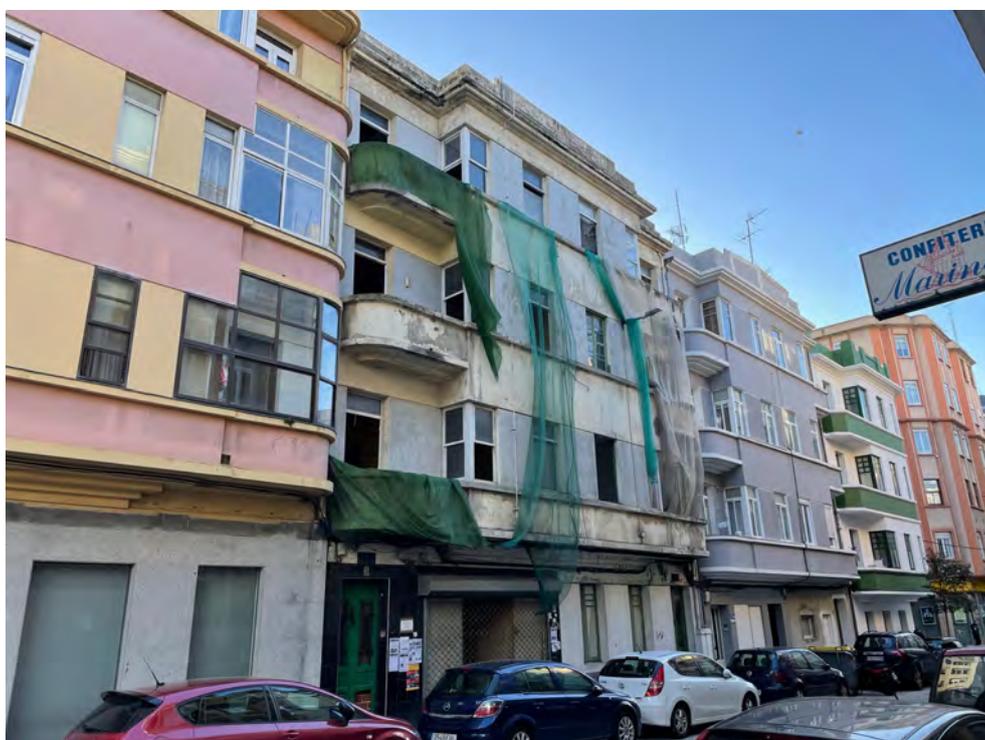
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SFC"

Jueves, 20 de Abril de 2023

VISTA GENERAL DEL LOCAL C/ ORZÁN 151



VISTAS DE LOS EDIFICIOS 3 Y 5 DE LA CALLE VIZCAYA





VISTAS DE LOS EDIFICIOS 3 Y 5 DE LA CALLE VIZCAYA



## ORDENANZAS URBANISTICAS





NOME

**DATOS INFORMATIVOS DO BEN**

**DATOS XERAIS**

ANTERIOR A 1960  SI RENOVARO  NON NOVO  NON

**CATALOGACIÓN PEPRI 1998**

PROTECCION AMBIENTAL

**ESTADO DA EDIFICACIÓN**

M

**TIPOLOXÍA DE PARCELA**

- ENTRE MEDIANEIRAS  CUARTEIRON CON PATIO  
 REMATE DE CUARTEIRON  CUARTEIRON LINEAL  
 CON SOPORTAL  CUARTEIRON COMPACTO  
 PARCELA DE RECENTE FORMACION

**CARACTERÍSTICAS BÁSICAS**

**PARÁMETROS**

Superficie de parcela 70 m<sup>2</sup>  
 Superficie de ocupación 70 m<sup>2</sup>  
 Superficie construída s/r 325 m<sup>2</sup>

**OBRA EN EXECUCIÓN**

Nova Planta  
 Ampliación sobre existente  
 Reestruturación interior  
 Rehabilitación  
 Nº de novos locais  
 Nº de novas vivendas

**NÚMERO DE PLANTAS S/R**

Planta Ático NON  
 Aproveitamento baixocuberta SI  
 Edificio con soto NON

**FACHADAS**

Número de fachadas a espazo público 1  
 Lonxitude de fachadas 6,72 m

**USOS, PROPIEDAD E TENZA**

**PROPIEDAD DO EDIFICIO**

**USO VIVENDA**

Nº total de vivendas 4 Nº de viv. desocupadas 4  
 Nº de viv. en planta baixa 0 Nº de viv. alugadas antes do 85 0  
 Nº de viv. en planta tipo 1 En venda  
 Nº de viv. alugadas 0 En aluguer  
 Nº de viv. en propiedade 0 Vivenda unifamiliar NON

**USO NON RESIDENCIAL**

Nº locais en planta baixa 1 Edificio non residencial NON  
 Nº locais en soto ou semisoto 0 Nº locais en aluguer 0  
 Nº locais en plantas altas 0 Nº locais en aluguer antes do 85 0  
 Nº locais baleiros en planta baixa 1  
 Nº locais baleiros en soto ou semisoto 0  
 Nº locais baleiros en plantas altas 0  
 Edificio non residencial totalmente desocupado NON

**DETERMINACIÓN DE CATÁLOGO**

**ÁMBITO B.I.C.**

- Declaración BIC Conxunto Histórico  
 Área de respecto BIC Conxunto Histórico  
 BIC individualizado

**CUALIFICACIÓN ZONAL**

- 1 Cidade Vella  
 2 Atochas - O Derribo  
 3 Pescadería Norte  
 4 Pescadería Sur  
 5 Ensanche  
 6 Area Urbana Renovada

**ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓXICA**

**ZONA B**

INTERVENCIÓN ARQUEOLÓXICA

**CATALOGACIÓN UNITARIA**

- 1 Edificio Monumental  
 2 Singular valor arquitectónico integral  
 3 Características singulares estrutural  
 4 Significación arquitectónica ambiental  
 5 Interese ambiental no conxunto

UNIDADE URBANA

**CATALOGACIÓN DE ELEMENTOS**

**ELEMENTOS DE CUBERTA**

Bufardas   
 Beirados   
 Lucernarios   
 Outros

**ELEMENTOS ESTRUCTURAIS**

Muros   
 Columnas/Soportes   
 Arcos   
 Vigas/Cimbros   
 Forxados   
 Outros

**CARACTERES DETERMINANTES**

**SISTEMA ESTRUCTURAL**

VERTICAL   
 HORIZONTAL

**ORGANIZACION INTERNA**

ACCESO VIA PÚBLICA   
 POSICION COMUNICACIÓN VERTICAL

**ELEMENTOS DE FACHADA**

	A	B	Tr
Soportal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pilastras /columnas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Galerías	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Miradoiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**FACHADA**

COMPOSICIÓN INTEGRAL

**ELEMENTOS INTERIORES**

Balcóns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Portas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ventás	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ventás Balconeiras	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bases	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Recercados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Impostas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ferraxes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Reixas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cornixas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Decoracións	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Antepeitos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cubrebaixantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Chamadoiros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Escaparates	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Rótulos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Esculturas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Relevos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cantería	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tornachoivas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**ELEMENTOS INTERIORES**

Portal   
 Escaleira   
 Pasamáns   
 Ascensor   
 Patios   
 Cambotas/Vertedoiros   
 Carpinterías   
 Vidreiras   
 Frescos   
 Artesoados   
 Solados   
 Outros

**ACTUACIÓN PARTICULARES**

REESTRUTURACIÓN   
 REELABORACIÓN DE ELEMENTOS  
 AC Envoltente de cuberta   
 TA Tratamento de ático   
 TF Elementos de fachada   
 TM Tratamento de medianeira   
 TB Tratamento de baixo

**A**

**B**

**Tr**

**ELEMENTOS DE PARCELA**

Muros   
 Outros

**BAIXO COMERCIAL**

**AMPLIACIÓN DO EDIFICIO**

PE Planta engadida   
 PEG Planta engadida con galería   
 A Ampliación

**OBSERVACIÓNS**

Edificio de Eduardo Rodríguez Losada (1922)

Require inspección previa

Intervención arqueolóxica código non consta.

**Aprobado definitivamente  
 por el Pleno Municipal, en  
 sesión de 26 ENERO 2015.  
 Certifico:  
 El Secretario,**

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de 25. ENERO 2015  
Certifico:  
El Secretario,



4.d)- *Usos prohibidos.*

O resto.

#### **Art. 145. Ordenanza da Pescadería Norte (P.N.).**

##### 1. Delimitación e ámbito.

Aplicase esta ordenanza ás pezas que integran as formacións de expansión da Cidade sobre a Enseada do Orzán, parcialmente incorporadas á zona de contorno do Conxunto-Histórico, tal e como se delimita en planos de ordenación.

##### 2. Criterios e parámetros de ordenación.

Neste ámbito o Plan Especial propón regular o proceso de desenvolvemento edificatorio para introducir actuacións de cualificación tendentes á posta en valor das arquitecturas de interese que perviven e, sobre todo, da súa morfoloxía urbana.

O fondo máximo de edificación será o establecido en planos de ordenación, mantendo con carácter xeral o existente. Por detrás da liña de edificación interior autorízase a prolongación da planta baixa.

A altura máxima da edificación determínase en alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos art. 93 e 94 das presentes Normas.

Autorízanse plantas baixo rasante ocupando a totalidade da parcela, sempre que o edificio non estea catalogado ou o nivel de catalogación do edificio sexa de grao 3, 4 ou 5, e condicionado a aparición de restos arqueolóxicos na parcela, en cuxo caso a Consellería competente en materia de Patrimonio determinará as actuacións a realizar. No caso de que non se permita materializar a edificabilidade baixo rasante por estes motivos, non resultará indemnizable.

Por riba da altura máxima de edificación permitiranse aproveitamentos baixo cuberta. Dito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta da edificación, salvo que esta se considere desconforme polo presente Plan Especial en tal caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definido por aplicación do art. 97 da presente Normativa.

Aos efectos da súa utilización recoñecense as entreplantas existentes, quedando prohibido expresamente a realización doutras novas.

Admitiranse as agregacións e segregacións de parcelas nas condicións reguladas no art. 89 da presente Normativa. Asemade admitiranse, salvo para edificios con niveis de catalogación 1 e 2, unións funcionais que cumpran as condicións reguladas no artigo 89.bis, da presente normativa.

### 3. Aliñacións e rasantes.

Mantéñense as actuais aliñacións e rasantes que terán a consideración de oficiais, sen outros axustes que os que puntualmente se indican en planos de ordenación.

### 4. Usos.

#### 4.a)- *Usos característicos.*

O uso característico é o Residencial, en Clase RESIDENCIAL VIVENDA.

#### 4.b)- *Usos asociados.*

Admitiranse usos asociados vencellados a calquera uso que se poda implantar nas edificacións.

#### 4.c)- *Usos compatibles.*

Complementarios:

- Residencial, clase RESIDENCIA COMUNITARIA, en situación de planta baixa e superiores vinculadas á mesma.
- Industria, Clase INDUSTRIA XERAL, de Categoría 1ª, en situación de planta inferior á baixa, planta baixa e primeira.
- Industria, Clase ALMACÉN, de Categoría 1ª, en situación de planta inferior á baixa, planta baixa e primeira.
- Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIAIS e I+D+i, de Categorias 1ª, 2ª e 3ª.
- Industria, Clase TALLERES, de Categoría 2ª e 3ª, en situación de planta inferior á baixa e planta baixa.

- Terciario, Clase COMERCIAL, de Categorías 1ª y 2ª, en situación de planta inferior á baixa, planta baixa e primeira.
- Terciario, Clase OFICINAS, de Categorías 1ª, 2ª e 3ª.
- Terciario, Clase HOTELEIRO en planta inferior á baixa, planta baixa e plantas altas vinculadas á baixa.
- Terciario, Clase HOSTALEIRO en planta inferior á baixa, planta baixa e plantas altas vinculadas á baixa.
- Terciario, Clase ESPECTÁCULOS E RECREATIVO, en situación de planta inferior á baixa, planta baixa e primeira.
- Dotacional EQUIPAMENTO, en situación de planta inferior á baixa, planta baixa e plantas altas vinculadas á baixa.

Garaxe-aparcamento de Categoría 1ª.

Alternativos:

- Residencial, clase RESIDENCIA COMUNITARIA.
- Industria, Clase INDUSTRIA XERAL, de Categoría 2ª.
- Industria, Clase SERVICIOS EMPRESARIAIS, de Categoría 4ª.
- Terciario, Clase COMERCIAL, de Categorías 1ª, 2ª e 3ª.
- Terciario clase OFICINAS, Categoría 1ª.
- Terciario clase HOTELEIRO.
- Terciario clase HOSTALEIRO.
- Terciario, Clase ESPECTÁCULOS E RECREATIVO.
- Dotacional de EQUIPAMENTO.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...25. ENERO 2015...  
Certifico:  
El Secretario,



- GARAXE-APARCAMENTO, de Categoría 2ª.

4.d)- *Usos prohibidos.*

O resto.

#### **Art. 146. Ordenanza de Ensanche (E).**

##### 1. Delimitación e ámbito.

Aplicase esta ordenanza a aquelas pezas do ámbito do Plan Especial que pertencen á trama urbana do Ensanche do XIX, caracterizadas polo seu parcelario regular e a morfoloxía de cuarteirón pechado.

##### 2. Criterios e parámetros de ordenación.

A súa regulación establécese en planos e alzados de ordenación sobre a base do mantemento da estrutura urbana actual.

O fondo máximo de edificación será o establecido en planos de ordenación, mantendo con carácter xeral o existente. Por detrás da liña de edificación interior autorízase a prolongación de planta baixa.

A altura máxima da edificación determínase en alzados de ordenación, medíndose na forma prevista nos art. 93 e 94 das presentes Normas.

Autorízanse plantas baixo rasante ocupando a totalidade da parcela, sempre que o edificio non estea catalogado ou o nivel de catalogación do edificio sexa de grao 3, 4 ou 5, e condicionado a aparición de restos arqueolóxicos na parcela, en cuxo caso a Consellería competente en materia de Patrimonio determinará as actuacións a realizar. No caso de que non se permita materializar a edificabilidade baixo rasante por estes motivos, non resultará indemnizable.

Por riba da altura máxima de edificación permitíranse aproveitamentos baixo cuberta. Dito aproveitamento estará inscrito no plano de cuberta da edificación, salvo que esta se considere desconforme polo presente Plan Especial, en tal caso haberá de quedar inscrito no plano de cuberta definido por aplicación do art. 97 da presente Normativa.



## TÍTULO V. REGULACIÓN DO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

### CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

#### **Art. 67. Clasificación xeral.**

1. Para os efectos de establecer o nivel adecuado de protección para cada un dos elementos do patrimonio edificado comprendidos no ámbito do Plan Especial, de conformidade coa LPCG e LOUG, procédese a súa clasificación.
2. A clasificación do Patrimonio Arquitectónico indícase en Planos de Ordenación e no Ficheiro Individualizado de edificios e elementos catalogados.
3. Establécense dous niveis xerais de clasificación do Patrimonio Arquitectónico, en función de que o interese da súa conservación sexa individualizado ou xenérico, á vista das súas características arquitectónicas, valores históricos e calidades ambientais.
  - a) Patrimonio catalogado.
  - b) Patrimonio non catalogado.

#### **Art. 68. Patrimonio arquitectónico catalogado.**

Enténdese por Patrimonio catalogado, o conxunto de inmobles sometidos a unha protección individualizada por concorrer neles valores arquitectónicos, históricos ou ambientais que contribúen a configurar as características xerais tanto do Conxunto Histórico como do resto do ámbito do Plan Especial.

#### **Art. 69. Caracteres determinantes do edificio a efectos da súa catalogación.**

Para os efectos da catalogación individualizada dos edificios defínense os seguintes caracteres básicos da edificación como determinantes da súa protección:

- Sistema estrutural. Fai referencia á tipoloxía e organización espacial da estrutura portante, entendendo por tal o conxunto de elementos construtivos relacionados entre si que transmiten dun modo determinado e característico as cargas e sobrecargas do edificio ao solo. Diferénciase entre: elementos estruturais verticais, aqueles que transmiten ao solo as forzas horizontais (muros de carga na maioría da

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del MUPERRI 1/10 se presenta con fecha 2.1.ENE.2015 para su tramitación. El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 2.5.ENE.2015. Certifico: El Secretario,

arquitectura catalogada); e elementos horizontais, aqueles que transmiten as cargas e sobrecargas ao sistema vertical (o sistema de vigas apoiadas en caixeados do muro de carga, na maioría da arquitectura catalogada).

- Organización interna. Fai referencia aos elementos básicos de organización espacial da edificación no seu interior, diferenciándose o acceso ao edificio e a posición e/ou desenvolvemento do sistema de comunicacións verticais.
- Fachada. Fai referencia ao cerramento exterior da edificación á vía pública, significándose o carácter acabado da súa composición integral.

O Plan pretende a permanencia destes caracteres tipolóxicos en canto determinantes da valoración do edificio no seu conxunto. A preservación material dos elementos construtivos que os sustentan dependerá, de ser o caso, do nivel de catalogación do edificio e da explícita catalogación de ditos elementos.

#### **Art. 70. Clasificación do patrimonio arquitectónico catalogado.**

Atendendo á gradación dos seus valores obxectivos e singulares prodúcese a seguinte clasificación do patrimonio arquitectónico catalogado, a súa aplicación concreta e individualizada establécese en planos de ordenación e no Catálogo do Patrimonio Arquitectónico Suxeito a Protección, de acordo e cos efectos establecidos nos art.75 da LOUG e 46.3 da LPCG.

- Nivel 1. Edificios monumentais. (En ficha: Edificio Monumental)

Aplicase este nivel de protección integral ás edificacións monumentais que presentan unha excepcional calidade arquitectónica e valor histórico, teñan ou non a consideración de Ben de Interese Cultural na categoría de monumento, conforme ao establecido na LPCG.

- Nivel 2. Edificios de excepcional valor arquitectónico, histórico e cultural de protección integral. (En ficha: Singular valor arquitectónico integral)

Aplicase este nivel de protección integral ás edificacións que, presentando igualmente unha excepcional calidade arquitectónica e valor histórico, representan fitos na escena urbana. Deben manterse na súa integridade, con especial respecto das súas características singulares e dos elementos que o compoñen, procurándose a súa conservación e recuperación.

Diligencia: Se extiende para hacer constar que el documento del MPEP 21/10 se presenta con fecha 2.1. ENE. 2015 para su tramitación.  
El funcionario encargado,

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de 2.5. ENE. 2015.  
Certifico:  
El Secretario,

- Nivel 3. Edificios de características singulares e de elevado valor arquitectónico de protección estructural. (En ficha: Características singulares estructural)

Aplicase este nivel de protección aos edificios que posúen unha elevada calidade na súa conformación arquitectónica global, tanto exterior coma interior, o que determina a súa valoración singularizable. Deberán manterse as súas condicións arquitectónicas, volumétricas, estruturais, tipolóxicas e ambientais, sen prexuízo de obras interiores ou exteriores con elas compatibles e adecuadas ao uso pertinente, á súa estrutura e función urbana.

- Nivel 4. Edificios de características tipolóxicas e compositivas de especial significación arquitectónica e ambiental. (En ficha: Significación arquitectónica ambiental)

Aplicase este nivel de protección a aqueles edificios de valor arquitectónico que sen presentar unhas características singulares por si mesmos responden á coherencia arquitectónica tipolóxica e ambiental do conxunto. Deben conservar os seus elementos e características fundamentais.

- Nivel 5. Edificios de interese ambiental no conxunto urbano. (En ficha: Interese ambiental no conxunto)

Aplicase este nivel de protección ao conxunto de arquitecturas que, estando catalogadas polo Plan Especial que se revisa, experimentaron procesos de alteración da súa conformación orixinaria en aplicación da súa normativa, mantendo a coherencia ambiental do conxunto. Como tales deben ser obxecto de conservación alomenos no que á súa configuración exterior se refire.

#### **Art. 71. Elementos desconformes en edificios catalogados.**

Nos elementos de edificios catalogados que se indican en planos de alzado de ordenación e fichas de catalogación particularizadas como desconformes en tanto non se procede á súa substitución non poderán autorizarse outras obras que as reparacións esixidas pola hixiene, o ornato e a seguridade fronte a terceiros do mesmo. Calquera actuación parcial sobre ditos elementos distinta das enunciadas ou calquera actuación xeral sobre a edificación, nos termos establecidos no art. 32.3. da presente normativa, esixirá a substitución previa ou simultánea do elemento desconforme.

Aprobado definitivamente  
por el Pleno Municipal, en  
sesión de ...26 ENERO 2015...  
Certifico:  
El Secretario,



**Art. 72. Patrimonio arquitectónico non catalogado.**

Enténdese por patrimonio arquitectónico non catalogado o conxunto de inmobles que non presentan valores arquitectónicos, nin interese histórico ou ambiental, singulares. Ao interior do Conxunto Histórico Declarado e da súa área de contorno, este patrimonio estará sometido a unha regulación xenérica mediante normas de conservación, edificación, intervención e integración ambiental.

**Art. 73. A conservación do patrimonio arquitectónico non catalogado.**

O patrimonio non catalogado, non suxeito ao réxime de fóra de ordenación absoluta conforme ao establecido no artigo 2.3.2. do vixente Plan Xeral de Ordenación Municipal, estará igualmente sometido ás normas xerais de conservación de edificacións e usos.

Nestes edificios poderán autorizarse todo tipo de obras das definidas nos artigos 20 a 22, admitíndose sobre os edificios que estean fora de ordenación unicamente as actuacións previstas no artigo 2.3.3. do PXOM 2013.

Excepcionalmente poderán autorizarse obras parciais e circunstanciais de consolidación sobre os elementos disconformes se ditas obras se acompañan de actuacións de acomodación ás previsións do Plan.

## CAPÍTULO II. ACTUACIONES AUTORIZADAS NO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CATALOGADO

### **Art. 74. Determinacións xerais.**

1. A autorización das obras precisas que se poidan realizar en cada edificio esixe a aportación de documentación adecuada sobre o inmovible e, no seu caso, a inspección municipal previa, que será obrigatoria cando así se estableza no Ficheiro de Unidades Edificatorias suxeitas a protección. O nivel de protección asignado no Plan determinará, á luz da inspección e documentación resultante, a admisibilidade das obras propostas e as súas alternativas ou complementos.
2. En todo edificio e en todos os casos será obrigatorio, como deber que corresponde ao propietario, realizar as obras oportunas de mantemento, conservación e reparación ás que se refire o art. 29 das presentes Normas.

Igualmente, en calquera edificio catalogado, sexa cal sexa o seu Nivel, será posible realizar as obras de intervención apropiadas a un Nivel superior de catalogación e protección.

### **Art. 75. Documentación para a intervención no edificio.**

1. Para a debida documentación de cada edificio, para os efectos da xustificación das obras necesarias e das admisibles en cada Nivel, os proxectos de obras nos edificios catalogados que vaian máis alá das de conservación incorporarán a seguinte documentación complementaria da establecida no art. 23 da presente Normativa:
  - . Seccións lonxitudinais e transversais do edificio de escalas 1:100 a 1:50.
  - . Planos, de ser o caso, das zonas libres ou patios interiores, con indicación de todos os seus elementos de fábrica e vexetación, a escalas 1:100 a 1:50.
  - . Detalles de acabados interiores do edificio con indicación de pavimentación, revestimentos, escaleiras, soleiras, etc., a escalas 1:50 a 1:20.
  - . Sinalamento sobre os planos correspondentes das partes, elementos, zonas ou instalacións que requiren reparación, substitución ou outras intervencións.

- . Documentación histórica e historiográfica do inmovible, con referencias -de ser o caso- a: autor, planos orixinais, uso inicial, planos da súa evolución e transformacións, identificación de engadidos e ampliacións coas súas datas, evolución dos usos posteriores, gravados e fotografías de época.
2. Igualmente aportarase a documentación precisa para a perfecta identificación dos usos propostos, cunha análise do seu impacto e consecuencias espaciais e funcionais dos mesmos.
3. No caso de actuacións parciais nos edificios ás que se refire o Título IV Cap. II destas Normas, a documentación terá igual pormenor se ben referido exclusivamente aos espazos e elementos obxecto da intervención.
4. Os proxectos de intervención nos Bens de Interese Cultural estarán ao establecido no art. 38 da LPCG.

#### **Art. 76. Autorización de actuacións xerais.**

A autorización de actuacións xerais autorizables en circunstancias particulares, para cada nivel de catalogación, adoptarase previa avaliación da súa incidencia na conservación dos valores do edificio, a partir da información e recoñecemento técnico establecidos nos artigos precedentes.

#### **Art. 77. Actuacións en edificios monumentais. (Nivel 1).**

- . Tipos de actuacións xerais autorizadas.

Restauración conforme ao establecido no art. 39 da LPCG.

Establécense dúas modalidades de intervención: Plan Director de restauración, que se aplica en monumentos de maior porte, e Proxectos Integrais de Restauración para os monumentos menores con uso invariable.

- a) Os Plans Directores de Restauración: establecen as pautas da restauración en función dun estudo exhaustivo do edificio ou conxunto. Fixarán o programa detallado de uso e as condicións de adecuación ao mesmo, dentro das determinacións previstas polo Plan Especial. Preverán, no seu caso, as actuacións de rehabilitación, reestruturación parcial e valoración arquitectónica compatibles coa protección do edificio.



b) Proxectos de Restauración: Os edificios abocados a esta modalidade poderán unicamente someterse a restauración estrita, consolidación e mantemento. Será obrigatorio presentar o levantamento planimétrico completo do edificio.

· Actuacións xerais autorizables en circunstancias particulares.

No marco dun Plan Director de Restauración ou dun Proxecto de Restauración Integral do edificio, poderase autorizar o acondicionamento mediante actuacións de rehabilitación acompañadas das de valoración arquitectónica e de reestruturación parcial.

· Obras parciais autorizadas.

Autorízanse, con independencia doutras actuacións xerais, obras de reparación e consolidación, así como obras de adecuación funcional tendentes ao cumprimento da Normativa de Protección de Incendios, normas técnicas sobre instalacións e accesibilidade ou similares.

· As actuacións nos edificios declarados BIC someteranse á previa autorización da Administración de Patrimonio da Xunta de Galicia.

**Art. 78. Actuacións en edificios de excepcional valor arquitectónico, histórico e cultural de protección integral. (Nivel 2).**

· Tipos de actuacións xerais autorizadas.

Conservación, restauración.

Ademais do contido documental establecido nos arts. 23 e 76 da presente Normativa para os proxectos de intervención neste tipo de edificios, o proxecto conterá a seguinte documentación:

- Xustificación da supresión de elementos desconformes, proxectos de composición ou restitución, cando existan elementos alterados incongruentes coa composición arquitectónica do monumento.
- Ficha-inventario dos elementos da intervención e o seu contorno que reflicta as súas características, historia, patoloxía, autor e que conteña fotografías do elemento e planos.

- Xustificación dos criterios de intervención e do cumprimento da normativa particular.
- Detalles de solucións adoptadas para os elementos construtivos ou ornamentais cando se prevexa a substitución ou reposición das mesmas.
- Detalles de elementos de cuberta, cando se prevexa a substitución ou reposición da mesma, a escala mínima 1:20.
- Actuacións xerais autorizables en circunstancias particulares.

Acondicionamento mediante actuacións de rehabilitación acompañadas das de valoración arquitectónica e de reestruturación parcial con mantemento do sistema tipolóxico estrutural na súa disposición espacial orixinaria, utilizando de preferencia materiais iguais, semellantes ou análogos aos orixinais que, sen embargo, deberán ser recoñecibles. Ampliación prevista en fichas de catalogación.

- Obras parciais autorizadas.

Así mesmo permítense obras parciais de restauración que de non desenvolver un Proxecto Integral de Restauración, estarán limitadas ás de reparación e adecuación funcional definidas no art. 57 como admisibles dentro das actuacións de restauración. Igualmente autorízanse obras de consolidación.

**Art. 79. Actuacións en edificios de características singulares e de elevado valor arquitectónico de protección estrutural. (Nivel 3).**

- Tipos de actuación xerais autorizadas.

Conservación, restauración, rehabilitación.

- Actuacións xerais autorizables en circunstancias particulares.

Reestruturación parcial con respecto aos caracteres determinantes da catalogación e mantemento do sistema tipolóxico estrutural, utilizando de preferencia materiais similares, semellantes ou análogos.

Reestruturación xeneralizada ou total que procure a recuperación da tipoloxía arquitectónica alterada, tanto no que se refire á estrutura coma aos demais

caracteres definidos como determinantes da catalogación no Plan Especial. Dita recuperación poderá alcanzarse tanto pola vía de recuperación filolóxica das invariantes arquitectónicas do edificio coma pola vía da reinterpretación non analóxica das mesmas producida con criterios de integración e coherencia formal.

Excepcionalmente permitirase a reestruturación xeneralizada ou total con mantemento do sistema tipolóxico estrutural e conservación dos elementos de accesos e núcleos de escaleiras, cando fosen identificados en ficha individualizada de catalogación como caracteres determinantes, cando se xustifique por un estado de ruína declarado ou deterioro estrutural xeneralizado apreciado pola inspección técnica municipal. Utilizaranse de preferencia materiais similares, semellantes ou análogos aos substituídos.

Cando en razón do estado de ruína, algún elemento do sistema estrutural vertical ou partes do mesmo tiveran perdida a súa función resistente, e non se poida recuperar por vía da súa consolidación, procederase á substitución da súa función portante cunha solución estrutural que evite os incrustamentos dos novos elementos nos muros; e todo iso sen prexuízo da consolidación do muro medianeiro para a súa conservación, igual que a dos restantes muros catalogados.

En todas as actuacións conservarase, en todo caso, os elementos catalogados e respectarase os caracteres determinantes da catalogación.

· Obras parciais autorizadas.

Autorizaranse, con independencia doutras actuacións xerais, as parciais de conservación, de rehabilitación de pisos e locais, de consolidación e as de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores e de reordenación volumétrica previstos en fichas individualizadas de catalogación e planos de alzados de ordenación.

**Art. 80. Actuacións en edificios de características tipolóxicas e compositivas de especial significación arquitectónica ambiental (Nivel 4).**

· Tipos de actuacións xerais autorizadas.

Conservación, rehabilitación, reestruturación parcial con respecto dos caracteres determinantes da catalogación, con mantemento do sistema tipolóxico estrutural e utilizando de preferencia materiais similares, semellantes ou análogos aos orixinais,

conservando os elementos de acceso e núcleos de escaleiras cando se identifiquen como caracteres determinantes en ficha individualizada de catalogación.

- Actuacións xerais autorizables en circunstancias particulares.

Reestruturación xeneralizada ou total xustificada por un cambio no programa de usos, estado de ruína declarado ou deterioro estrutural xeneralizado apreciado pola inspección técnica municipal, con mantemento do sistema tipolóxico estrutural.

Ampliación contemplada en plano de alzados do Plan Especial.

En todas as actuacións conservaranse, en todo caso, os elementos catalogados e respectaranse os caracteres determinantes da catalogación.

- Obras parciais autorizadas.

Autorizaranse, con independencia doutras actuacións xerais, as obras parciais de conservación, de rehabilitación de pisos e locais, de consolidación, e as de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores e de reordenación volumétrica previstas en fichas individualizadas de catalogación e planos de alzados.

#### **Art. 81. Actuacións en edificios de interese ambiental no conxunto. (Nivel 5).**

- Tipo de actuacións xerais autorizadas.

Conservación, rehabilitación, reestruturación.

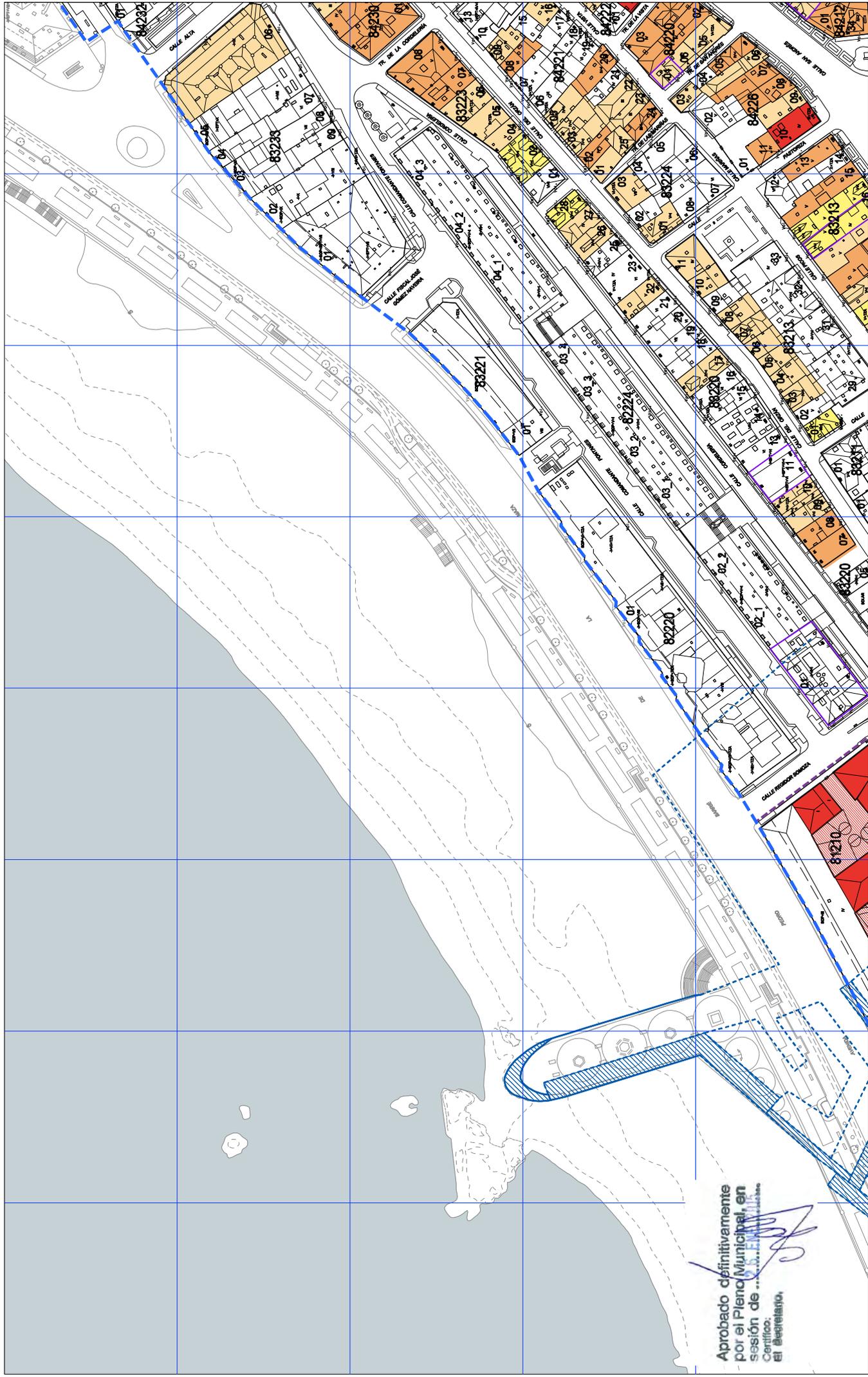
- Actuacións xerais autorizables en circunstancias particulares.

Ampliación contemplada en plano de alzados do Plan Especial.

En todas as actuacións conservaranse, en todo caso, os elementos catalogados e respectaranse os caracteres determinantes da catalogación.

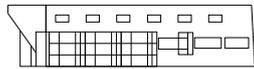
- Obras parciais autorizadas.

Autorízanse con independencia doutras actuacións xerais, as obras parciais de conservación, de rehabilitación de pisos e locais, consolidación, e as de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores e reordenación volumétrica previstas en fichas individualizadas de catalogación e planos de alzados.



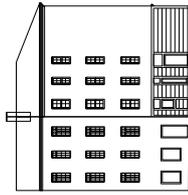
Aprobado definitivamente  
 por el Pleno Municipal, en  
 sesión de ...  
 Certifico,  
 El Secretario,

		<b>REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DA CIUDEDE VELLA E A PISCADERIA</b>		<b>CATALOGACIÓN</b>	
		ORDENACIÓN URBANÍSTICA		PLANO Nº <b>5.7</b>	
ELEMENTOS URBANOS SOMETIDOS A PROTECCIÓN		DECLARACIÓN BIC CONXUNTO HISTÓRICO		EDIFICIOS MONUMENTAIS	
L.00 LÁPIDAS	A.00 AMOBILAMENTO URBANO	E.00 ESTATUAS	AMBITO DE RESPECTO BIC	EDIFICIOS DE EXCEPCIONAL VALOR ARQUITECTÓNICO INTEGRAL	ÁMBITO PLAN ESPECIAL
F.00 FONTES	X.00 XARDINERÍA E ARBOREDO	M.00 MONOLITOS	CATALOGACIÓN ARQUEOLÓXICA	EDIFICIOS DE CARACTERÍSTICAS SINGULARES ESTRUCTURAL	DESLINDE MARÍTIMO-TERRESTRE
P.00 PAVIMENTOS	T.00 TRAZADO CAMIÑO DE SANTIAGO INGLÉS	C.00 CRUCEROS	ACTUACIÓN CON RESTOS DOCUMENTADOS	EDIFICIOS DE ESPECIAL SIGNIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA AMBIENTAL	LÍMITE DO CUARTEIRÓN
T.00 TERRITORIO HISTÓRICO DO CAMIÑO		P.00 PAVIMENTOS	RESTOS ARQUEOLÓXICOS CONSERVADOS	EDIFICIOS DE INTERESE AMBIENTAL NO CONXUNTO	LÍMITE DA UNIDADE PARCELARIA
		T.00 TERRITORIO HISTÓRICO DO CAMIÑO			CÓDIGO DO CUARTEIRÓN
					CÓDIGO DA UNIDADE PARCELARIA
					<b>85222</b>
					<b>02</b>



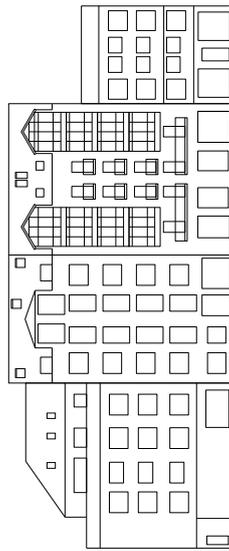
83213 •01

RÚA PERILLANA



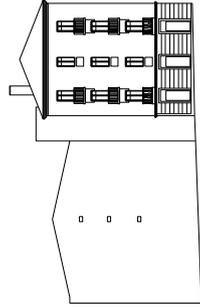
83213 •10

PRACIÑA PASTORIZA



83213 20 30 B3-A 12 31 B4 10 32 B4 8 33 B3

RÚA PICOS

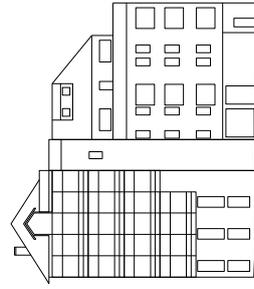


83213 35 B3 08 •11

PRACIÑA PASTORIZA

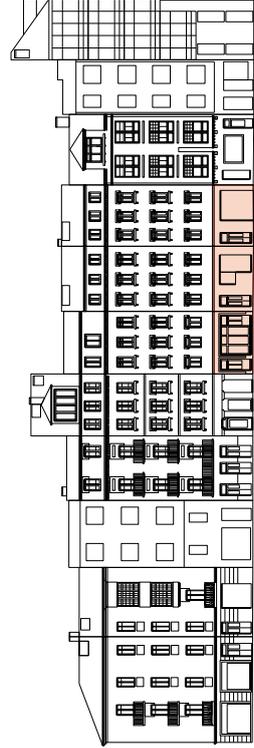
RÚA PASTORIZA

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal, en sesión de ...  
Certifico: El Secretario,



83213 •01 02 20 B3-A

RÚA PERILLANA



83213 •11 •10 •08 •07 •06 •05 •04 •03 •02 •01 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155

RÚA ORZAN

CÓDIGO DE CUARTEIRÓN

189244

NÚMERO POSTAL

161

CÓDIGO DE PARCELA

001

NÚMERO DE ALTURAS

17

TIPO DE ACTUACIÓN

RÚA SAN NICOLÁS

TIPO DE ACTUACIÓN

PE PLANTA ENGADIDA (Art. 60)

PG3 PLANTA ENGADIDA CON GALERÍA (Art. 60)

NP NOVA PLANTA (Art. 86)

TIPO DE ACTUACIÓN

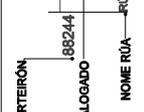
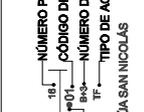
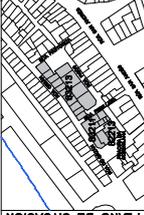
AC ADECUACIÓN DE CUBERTA (Art. 87)

TA TRATAMIENTO DE ÁTICO (Art. 89)

TF TRATAMIENTO DE FACHADA (Art. 61)

TM TRATAMIENTO DE MEDANERÍA (Art. 81)

TB TRATAMIENTO DE BANCO (Art. 82)



REVISIÓN E ADAPTACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REFORMA INTERIOR DA CIUDEDE VELLA E A PEISCADERÍA

ORDENACIÓN URBANÍSTICA

82213, 83211, 83213

ALZADOS DA EDIFICACIÓN

PLANO Nº

6 688

## TÍTULO IV.-

### CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, NATURAL Y DEL MEDIO-AMBIENTE

#### CAPÍTULO 1.-

#### LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

##### Art. 4.1.1.- Normas generales

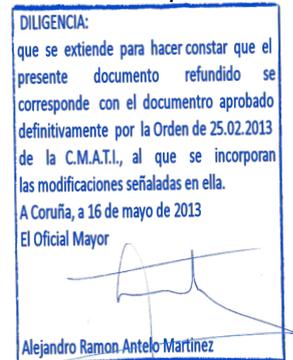
El patrimonio histórico ha sido objeto de análisis específico a fin de establecer el adecuado nivel de planeamiento y normativa en cumplimiento de las exigencias de la vigente LPHE y la LPCG en lo que se refiere a los elementos incluidos en Catálogo dentro del término municipal.

Las normas relativas a protección del patrimonio histórico recogen las determinaciones exigidas por la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural en sus informes de 15 de marzo de 2010 y 23 de marzo de 2011, que se consideran vinculantes.

##### Art. 4.1.2.- Catálogo de protección y normas de aplicación

1.- A efectos de conseguir una adecuada protección de los valores históricos y artísticos a conservar, el Plan incorpora el PEPRI y un Catálogo de Protección que contiene una relación de elementos arqueológicos, etnográficos y arquitectónicos, además de apartados específicos para la protección del Camino de Santiago, Torre de Hércules, y parques y jardines de interés. El plan incorpora en el documento O6 – Catálogo, el listado y las fichas de los elementos catalogados y habilita para la revisión, ampliación y actualización del mismo.

2.- La inclusión de una pieza en el catálogo supone la consideración específica como elemento a conservar en atención a los valores y características propias del elemento y es independiente de la regulación zonal del entorno en que se ubique, sobre la cual prevalece. La alteración de los parámetros compositivos o volumétricos de un elemento catalogado vendrá expresamente especificada en su ficha correspondiente y cuando no exista acuerdo entre los establecido en esta y la aplicación de la norma zonal correspondiente, prevalecerá la conservación o recuperación de los parámetros del bien sobre cualquiera otra determinación.



3.- En relación a los planes aprobados en desarrollo del plan general anterior, el presente plan incorpora como API o SURT sus particulares medidas de cautela, regulándose el régimen aplicable a los mismos en el Título III de la presente normativa. Todos sus elementos catalogados forman parte del Catálogo del presente Plan general, remitiéndose íntegramente, en estos casos, a su contenido.

Del mismo modo, los elementos de los catálogos de los planes de desarrollo que se aprueben, pasarán a formar parte del catálogo del Plan General.

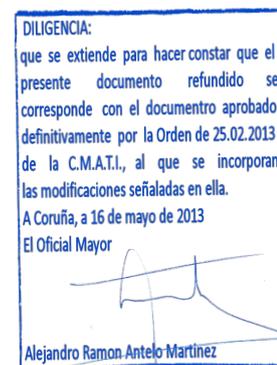
4.- El plano de Catálogo (plano 10) tiene igual rango normativo que los de ordenación del suelo rústico (plano O4), suelo urbanizable (plano O5) y de zonificación de suelo urbano (plano O6).

#### **Art. 4.1.3.- Modificaciones del Catálogo y planeamiento de desarrollo.**

El Catálogo de Protección podrá ser modificado para la inclusión o exclusión de elementos en el mismo. La modificación puntual del planeamiento cuyo objeto sea proteger los ámbitos del territorio declarados como bienes de interés cultural, o incluir o excluir piezas del Catálogo, contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio cultural y el catálogo previsto en el artículo 75 de la LOUGA. Dicha modificación requiere la autorización previa de la Consellería de Cultura.

La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento de desarrollo del plan, o la modificación o revisión de éste, requerirá el informe preceptivo y vinculante, en las materias de su competencia, de la Consellería de Cultura.

Los contornos de protección de los elementos catalogados incluidos en ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo en cualquier clase de suelo, podrán ser reajustados por éstos en función de un estudio más pormenorizado del planeamiento del que se trate, sin que ello se considere modificación del planeamiento general.



## SECCIÓN SEXTA.

### PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

---

#### Art. 4.1.22.- Normas generales.

Forman parte del catálogo del plan general todos los edificios y construcciones que cuentan con declaración BIC, particular o genérica, así como todos los elementos del patrimonio arquitectónico incluidos en él.

Sobre los mismos resultarán de aplicación las condiciones establecidas en la LPHE, LPCG o normas del presente plan general según corresponda.

#### Art. 4.1.23.- Régimen de aplicación.

1.- El objetivo fundamental de la protección es la conservación y la recuperación del bien, así como la regulación de las intervenciones posibles sobre el mismo.

2.- El régimen de aplicación y las intervenciones posibles en los Bienes declarados de interés cultural y en su contorno de protección es el determinado en la LPCG y, para aquellos aspectos no previstos, por las ordenanzas de este Plan General.

3.- Las intervenciones posibles sobre el volumen, altura y fondo edificable de los Bienes catalogados se regularán conforme a lo establecido en los art. 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 y 4.2.4 de la presente normativa.

4.- En las parcelas con elementos protegidos, identificados explícitamente por responder a unos valores que motivan la catalogación y que no afectan a la totalidad de la parcela en que se localizan, un estudio de detalle (EDD) integral de la misma, cuyo ámbito de actuación sea el de la propia parcela y como ámbito de referencia el de las colindantes, podrá ordenar la parte no protegida de acuerdo con los parámetros de la zona en que se ubique, con las limitaciones propias derivadas del nivel de catalogación correspondiente.

El EDD incorporará el anteproyecto de todo el conjunto, con la propuesta de rehabilitación para el edificio protegido, y en el que se ha de valorar la existencia de jardines de interés y su preservación.

En el caso de inmuebles que configuran una plaza o espacio público en el que se sitúa el bien protegido, el EDD incluirá la totalidad de los inmuebles que configuran la plaza o espacio.

DILIGENCIA:  
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.  
A Coruña, a 16 de mayo de 2013  
El Oficial Mayor

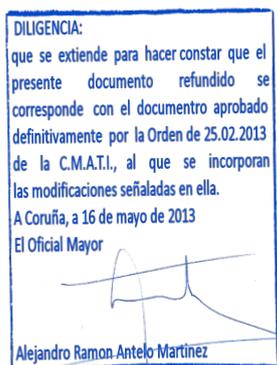


Alejandro Ramon Antelo Martínez

#### **Art. 4.1.24.- Niveles de protección.**

A efectos de conseguir una adecuada protección de los valores históricos y artísticos a conservar, los elementos protegidos se clasifican en los siguientes tres niveles en función de los valores a proteger:

**- Nivel I - Protección integral:** Régimen de protección aplicable a aquellos bienes con notables o singulares características de gran valor y rareza, que aconsejan su conservación total, tanto interior como exterior respecto a su estado original. Se señalan como tales en el Catálogo del plan, considerados merecedores del grado máximo de protección. Se trata de edificios declarados monumentos histórico-artísticos (BIC), así como de otros edificios que aun teniendo un interés histórico menor por ser de construcción mas reciente, poseen notables cualidades arquitectónicas y urbanas. También se incluyen en este nivel aquellas otras edificaciones de gran valor histórico que, a través de diversas épocas, han sufrido alteraciones o modificaciones sustanciales, pero que aun pueden ser conservadas manteniendo su carácter.



**- Nivel II - Protección estructural:** Los bienes incluidos en este nivel de protección se recogen en el Catálogo de Elementos y Edificios Protegidos. Este nivel está formado por edificios en los que interesa conservar íntegramente alguno o algunos de sus elementos como son la fachada, excepto en casos justificados por la ausencia de características compositivas o constructivas propias del tipo edificatorio correspondiente, su envolvente, los patios interiores, los elementos estructurales y tipológicos básicos y su distribución de espacios

**- Nivel III - Protección ambiental:** El ámbito de protección ambiental aquellos bienes que, sin tener por si mismos un valor destacado, son piezas que colaboran a la configuración de un espacio o ambiente urbano característico y que se incluyen con dicho grado de protección en el Catálogo.

#### **Art. 4.1.25.- Contorno de protección**

De conformidad con las determinaciones contenidas en el artículo 12.4 del Decreto 232/2008, de 2 de octubre, sobre el Inventario general de patrimonio de Galicia, en el plano O10 Catálogo y en las fichas correspondientes se indica la delimitación del contorno de protección correspondiente a cada uno de los Bienes protegidos.

Para aquellos elementos en los que no aparece grafiado un contorno de protección en el plano O10 ni en las fichas del Catálogo, el PGOM no establece la necesidad de cautelar dicho entorno.

## CAPÍTULO 2.- CONDICIONES ESPECIALES DEL RÉGIMEN DE OBRAS Y USOS

### Art. 4.2.1.- Condiciones de carácter general

A fin de conseguir plenamente los objetivos de conservación, las obras que afecten a los edificios contenidos en el Catálogo estarán sujetas a las condiciones de las obras definidas en el artículo 1.4.8. de esta normativa, con las precisiones que se especifican a continuación.

Para toda obra sobre un edificio catalogado deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio con catas, ensayos, pruebas de carga, etc., según el caso, que justifiquen la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas así como de las técnicas a emplear.

#### 1.- Obras de restauración:

a) Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños, añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios, recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores, la reposición de molduras y ornamentos eliminados en las fachadas, la recuperación de disposiciones y ritmos originales de huecos y de revocos o la eliminación de falsos techos y de otros añadidos.

b)- Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en los planos y ficha correspondientes.

c)- Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones que los alterasen.

d)- La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.

e)- Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas iguales a los originales, o similares únicamente en aquellos casos probados de imposibilidad de utilización de los primeros, y tras su autorización por el órgano que corresponda de la Consellería de Cultura.

f)- Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.

g)- Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la

DILIGENCIA:  
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.  
A Coruña, a 16 de mayo de 2013  
El Oficial Mayor  
  
Alejandro Ramon Antelo Martinez

calidad y el respeto a las características originales del edificio.

## 2.- Obras de conservación:

- a) No podrán alterar o sustituir cualquiera de los elementos estructurales o de diseño del mismo.
- b)- No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.
- c)- Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

## 3.- Obras de consolidación:

Respetarán la organización espacial, la tipología estructural y la composición exterior de la envolvente del edificio.

Se utilizarán materiales iguales a los originales. En aquellos casos probados de imposibilidad de utilización de éstos, y previa autorización del órgano competente de la Consellería de Cultura, se podrán utilizar materiales cuya función estructural sea semejante a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

## 4.- Obras de rehabilitación

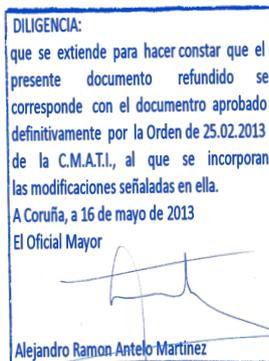
La realización de estas obras obliga a respetar las condiciones que la normativa fije para la nueva edificación en las zonas sobre las que se actúe.

Deberá justificarse la coherencia entre las obras proyectadas y las técnicas a utilizar en relación a las características tipológicas y materiales del inmueble catalogado, y particularmente de acuerdo con los parámetros volumétricos y compositivos, sistema estructural y soluciones constructivas.

No se podrá intervenir sobre las características morfológicas o sobre la estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio. La apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes se podrán autorizar excepcionalmente y de forma justificada.

Además, se deberán cumplir las siguientes condiciones de carácter particular.

### a)- Para las Obras de acondicionamiento:

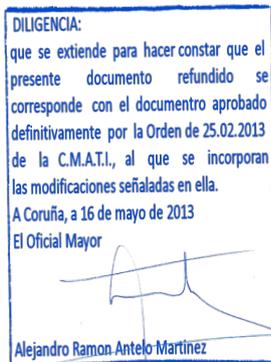


a.1)- Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.). Previamente a la presentación del proyecto deberán emitirse informes por los servicios técnicos municipales y solicitarse la autorización del órgano competente la Consellería de Cultura.

a.2)- Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior, salvo cuando la ficha del inmueble catalogado permita expresamente la alteración de su volumen o de

las fachadas.

**b)- Para las Obras de reestructuración:**



b.1)- Quedarán limitadas a los edificios en que se permitan expresamente. Dichas obras deberán ser respetuosas con las características tipológicas del inmueble, entendiéndose como tales las que definen su sistema estructural, las soluciones constructivas principales (sistema envolvente y particiones interiores) y la organización espacial y funcional interior.

b.2)- Se mantendrán, en cualquier caso, los elementos de cerramiento que definan el volumen y la forma del edificio. Dichas obras podrán comportar, la sustitución de elementos estructurales, así como la modificación de elementos determinantes de organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores. Se procurará una adecuada integración arquitectónica entre los elementos y los sistemas que se conservan y los de nueva construcción.

b.3)- Se utilizarán materiales adecuados a los originales.

b.4)- No podrán modificarse las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas.

b.5)- Deberá respetarse el fondo máximo que el planeamiento determine en cada caso, para los volúmenes añadidos que no sean objeto de la protección.

**5.- Obras exteriores**

Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa y la ficha de catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología.

**6.- Obras especiales de reconstrucción**

a)- La ejecución de obras de reconstrucción no será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente a fin de recuperar aquellos elementos originales que por una u otra razón hayan desaparecido.

b)- La reconstrucción reproducirá fielmente los volúmenes, materiales, disposición y decoración del edificio a reconstruir cuando se encuentren adecuadamente documentados.

**7.- Obras especiales de recuperación tipológica**

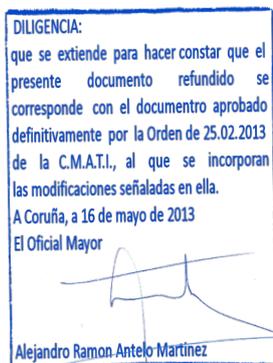
a)- Los volúmenes a reproducir serán los indicados en los estudios correspondientes que acompañan las fichas del Catálogo del plan general, cuando estos se encuentren suficientemente documentados.

b)- Los materiales de acabado de fachadas y cubierta, así como elementos de decoración, serán de características similares a los originales de la edificación a recuperar.

c)- Se deberán de incorporar huecos de fachada que mantengan las proporciones

y ritmos correspondientes al elemento original que se pretende recuperar.

#### **Art. 4.2.2.- Condiciones particulares**



1.- El régimen de obras autorizables en un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene como objetivo la preservación, rehabilitación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión, ateniéndose a la ordenación específica de la zona en que se ubique, a la legislación de patrimonio que le sea de aplicación y a las determinaciones que se articulan clasificando su protección en integral, estructural y ambiental de acuerdo con el citado catálogo.

En cualquier caso se tendrá en cuenta las precisiones que en el artículo anterior se señalan para cada tipo de obra.

2.- En las parcelas o edificios catalogados podrán imponerse condiciones específicas para las obras, distintas a las que se señalan para cada nivel en particular, recogiendo en la ficha correspondiente estas condiciones y las limitaciones correspondientes.

#### **Art. 4.2.3.- Condiciones para las obras**

##### **1.- Recuperación de características morfológicas**

En todos los edificios catalogados serán autorizables aquellas obras tendentes a recuperar las características originales en las zonas afectadas por cualquier intervención sobrevenida posteriormente.

##### **2.- Eliminación de impactos negativos**

La ejecución de obras de carácter general diferentes a las de conservación y consolidación sobre edificios con nivel de protección integral y estructural, quedará condicionada a la supresión de los impactos negativos existentes en el edificio, debiendo contemplarse las obras de remodelación precisas.

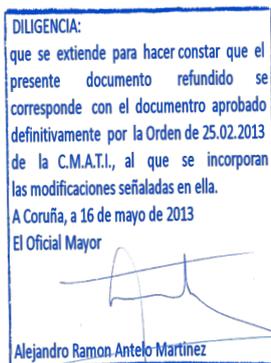
##### **3.- Condiciones para las Obras de ampliación**

Las presentes condiciones únicamente serán de aplicación sobre aquellos edificios en los que se permitan obras de ampliación en función del nivel de catalogación establecido por el plan.

No se modificarán las alineaciones exteriores ni planos de fachada, manteniendo o no la tipología estructural. En el caso de adición de plantas, ésta se efectuará con criterios de integración compositiva y coherencia formal con las fachadas actuales.

La ampliación del fondo en la fachada posterior del inmueble catalogado, únicamente será posible en ausencia de aspectos compositivos o constructivos propios de su tipología edificatoria y sin afectar a las condiciones con las que

contribuye a configurar un ambiente urbano característico junto con otros inmuebles protegidos, colindantes o próximos.



Las obras de ampliación quedan condicionadas a la adecuación de la propuesta a los valores intrínsecos y ambientales del elemento catalogado, no siendo autorizables las soluciones inarmónicas que supongan un impacto negativo para el edificio o el paisaje urbano. A tal efecto, en la memoria del proyecto que acompañe la solicitud de licencia se justificarán las condiciones de la ampliación, así como los elementos que deberán ser respetados.

#### **4.- Construcción de garajes-aparcamientos**

Se prohíbe, con carácter general, en los edificios catalogados con nivel integral y estructural, la ejecución, bajo las zonas edificadas, de obras para la construcción o ampliación de plantas inferiores a la baja destinadas a garaje-aparcamiento.

En los restantes casos y situaciones de edificios catalogados, la viabilidad para la implantación de garaje quedará condicionada a la no modificación de la composición de huecos originales de fachada y a la no afectación de otros elementos protegidos. Para estos últimos edificios, en los casos en los que la conservación de los hallazgos arqueológicos permanezcan inalterados e in situ en la parcela inhabilitando la ejecución total o parcial de sótanos, se permitirá la ocupación de patios sobre rasante con un volumen equivalente al de los sótanos que hubiesen sido necesarios para cumplir la dotación de aparcamientos que se proyectasen con anterioridad a la aparición de los restos arqueológicos, obligación de dotación de la que quedan relevados los edificios afectados. En este caso, la ampliación en patios quedará sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en los restantes apartados del presente artículo.

#### **5.- Tratamiento de las plantas bajas**

Queda prohibida, con carácter general, la intervención de las fachadas de las plantas bajas de los edificios catalogados, salvo aquellas encaminadas a la recuperación de la composición original.

#### **Art. 4.2.4.- Condiciones especiales de los usos en edificios catalogados**

1.- Serán admisibles en los edificios catalogados los usos autorizados como cualificados o compatibles por la norma zonal de aplicación, siempre que su instalación no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido, sin perjuicio de mayores limitaciones que vengan impuestas según el régimen específico para cada nivel de protección.

2.- Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma

zonal.

DILIGENCIA:  
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.  
A Coruña, a 16 de mayo de 2013  
El Oficial Mayor  
  
Alejandro Ramon Antelo Martinez

3.- En edificios incluidos en niveles integral y estructural de catalogación, la ficha de catálogo puede imponer determinados usos obligatorios por ser imprescindibles para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio. Ésto no impedirá que pueda estudiarse y concederse la implantación de otros usos previstos en la norma zonal de aplicación, si no dificultan la consecución de dicho objetivo.

4.- Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios con estos niveles de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación están contempladas entre las autorizadas para el grado de protección.

#### **Art. 4.2.5.- Obras y Usos admitidos conforme al nivel de protección.**

Como regla general, independientemente de lo que se especifique en cada caso, todas las obras en edificios o conjuntos protegidos quedan sometidas a la preservación de los valores que son objeto de la protección.

##### **1.- Protección Integral**

###### **a)- Obras permitidas.**

En los edificios declarados monumentos histórico-artísticos sólo se permitirán las obras admitidas por la Administración competente. Cualquier intervención en el bien o en su contorno de protección requerirá de la redacción previa de un Plan Director que contemple su estado de conservación y establezca las condiciones de intervención que le afecten. Dicho Plan Director deberá redactarse y aprobarse por las Administraciones competentes. En tanto no se redacte y autorice el citado Plan Director solo se podrán realizar obras de conservación y mantenimiento en estos inmuebles.

En los demás edificios con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras de restauración, conservación y consolidación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Asimismo, se autorizarán obras de rehabilitación preferentemente en los casos de actuaciones necesarias para adecuar el edificio a usos dotacionales de carácter público o que persigan la mejora o revitalización de usos públicos obsoletos, siempre que no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección integral; y de forma excepcional para el resto de los casos; en ambos casos no supondrán riesgo de pérdida o daño de los valores que motivaron su protección integral. Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y

actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores o las previstas en el artículo 4.2.8.

**b)- Usos.**

DILIGENCIA:  
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.  
A Coruña, a 16 de mayo de 2013  
El Oficial Mayor



Alejandro Ramon Antelo Martinez

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Integral supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes o la transformación para la adaptación a los usos según las zonas que determina el Plan General.

En ningún caso la aceptación genérica para un nuevo uso en las condiciones expresadas en el párrafo anterior podrá justificar una intervención que afecte o desvirtúe elementos protegidos basada en la necesidad de adecuación del edificio o parte de él para la implantación del nuevo uso.

**2.- Protección estructural**

**a)- Obras permitidas.**

Se consideran obras preferentes las de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta, así como sus elementos estructurales (estructura, forjados, formación de cubierta, escaleras y otros elementos de interés). Las obras de reestructuración se autorizarán de hecho excepcional, limitadas a los elementos estrictamente necesarios por su mal estado de conservación o pérdida de funcionalidad, y de manera justificada, sin suponer riesgo de pérdida o daño de los valores que motivan la protección estructural del edificio o elemento.

Se prohíbe expresamente el vaciado del edificio.

La Administración municipal podrá autorizar, en casos debidamente justificados, cambios parciales en la utilización de materiales.

Deberán conservarse las fachadas del edificio a la calle y a los patios de manzana, excepto en casos justificados por la ausencia de características compositivas o constructivas propias del tipo edificatorio correspondiente.

Las nuevas soluciones constructivas interiores (sistemas de particiones, acabados e instalaciones) así como la nueva organización espacial y funcional interior deberán ser compatibles con la capacidad resistente de la estructura protegida y procurar una adecuada integración arquitectónica entre los elementos o sistemas que se conserven y los de nueva construcción. Los cambios parciales en la utilización de materiales así como los refuerzos de estructuras protegidas, podrán ser autorizados por la Consellería de Cultura, previa justificación de la exigencias que motiven dicha necesidad (estado de conservación, introducción de nuevas cargas cuantitativamente superiores a la capacidad resistente de la estructura, etc).

***b)- Alineaciones de la edificación.***

La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables, salvo en el caso de obras de ampliación señaladas expresamente en el apartado anterior.

***c)- Usos.***

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Estructural supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes o la transformación en las condiciones que para los usos en la zona determina el Plan General.

En ningún caso la aceptación genérica para un nuevo uso en las condiciones expresadas en el párrafo anterior podrá justificar una intervención que afecte o desvirtúe elementos protegidos basada en la necesidad de adecuación del edificio o parte de él para la implantación del nuevo uso.

**3.- Protección Ambiental**

***a)- Obras permitidas.***

Se autoriza el derribo interior del edificio debiendo conservar su fachada. Se mantendrá el empleo de los materiales originales.

Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y ampliación.

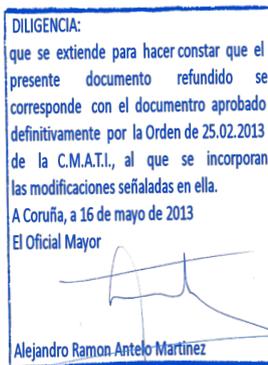
La ampliación será autorizable siempre en la medida que no se desvirtúe el contexto ambiental del que forma parte ni se produzca menoscabo en los valores a proteger. Este aspecto deberá justificarse gráficamente en un estudio específico de su entorno ambiental que abarcará, como mínimo, los frentes completos de manzana de los que formen parte las fachadas catalogadas del edificio.

***b)- Aprovechamiento.***

Será el que resulte de aplicar las condiciones de la norma zonal y del planeamiento correspondiente, con las mayores limitaciones que pudieran contenerse en las fichas de catálogo correspondientes.

En ningún caso el número de plantas que resulte de aplicar las condiciones de la norma zonal y del planeamiento correspondiente podrá doblar la altura en plantas del edificio catalogado.

El número máximo de plantas que se puede ampliar en altura es de 2 plantas.



La posibilidad de ampliación del número de plantas de edificación estará condicionada a la previsión de tal determinación en la ficha de catálogo correspondiente.

**c)- Alineaciones de la edificación.**

La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente, así como las tapias y cerramiento de las zonas no edificables.

En caso de ampliación en altura, la nueva fachada del edificio se retranqueará un mínimo de 2 m con respecto a la fachada a conservar, salvo que en la ficha de catálogo o la Dirección General de Patrimonio indique lo contrario, garantizando mediante un estudio gráfico que no se desvirtúa el contexto ambiental del que forma parte.

**d)- Usos.**

La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone el mantenimiento de los usos existentes o la transformación en las condiciones que se determinan en el Plan General.

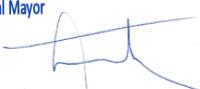
**Art. 4.2.6.- Intervención en inmuebles catalogados y en sus contornos de protección.**

A los efectos prevenidos en los artículos 37, 44, 52 y 54 de la LPCG, cualquier intervención en un bien inmueble catalogado y en los edificios incluidos en el contorno de protección de los elementos con declaración de BIC, precisará autorización previa del órgano competente de la Consellería de Cultura.

En el entorno de los elementos catalogados que no tienen declaración de BIC, únicamente será preceptivo del informe de la Consellería para las obras que afecten a las fachadas de los inmuebles no catalogados incluidos en el mismo.

**Art. 4.2.7.- Declaración de ruina y demolición**

DILIGENCIA:  
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.  
A Coruña, a 16 de mayo de 2013  
El Oficial Mayor



Alejandro Ramon Antelo Martínez

1.- Se regulan por lo dispuesto al efecto en la LOUGA y la LPCG, en base a las cuales se redactan estas Normas.

2.-La declaración en estado de ruina de un inmueble catalogado implica el cese del deber de conservación a cargo de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir a la Administración competente.

3.-La declaración de ruina no exime de la obligación de contar con la preceptiva autorización de la Consellería de Cultura para cualquier actuación que le afecte.

4.- La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración. De acuerdo con el artículo 201.5 de la LOUGA, cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento de su propietario no excederá del preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada por la Administración competente de acuerdo con las normas de aplicación.

5.- No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles integral y estructural de protección, salvo en caso de ruina inminente. En estos supuestos la Administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarias.

6.- Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (integral y estructural) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin.

7.- La autorización de demolición de los edificios catalogados en los restantes niveles de protección que se declaren en estado de ruina, deberá señalar que la nueva edificación incorporará las características del inmueble original que en su momento motivaron su protección, ya sea por su singularidad o por formar parte de un ámbito urbano con características arquitectónicas determinadas (tipológicas o morfológicas), de las que se procura su conservación.

8.- Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar que partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

9.- Estas disposiciones se establecen sin perjuicio de las responsabilidades en que hubiere incurrido la propiedad por dejación del deber de conservación y mantenimiento de la edificación, según lo establecido en el artículo 199 de la LOUGA, y especialmente en edificios protegidos por la legislación de manera explícita.

DILIGENCIA:  
que se extiende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.  
A Coruña, a 16 de mayo de 2013  
El Oficial Mayor



Alejandro Ramon Antelo Martinez

DENOMINACIÓN: Conxunto de edificios

Ficha nº: 07-016

Localización: R / Vizcaya, 3,5,7, 9 e 11, e R/Asturias,5  
Plano nº: O10  
Folla nº: 057

Tipoloxía: Edificios entre medianeiras e en esquina Nº de plantas: 4.  
Data de construción: 1935-1940 Estilo: Racionalista  
Autor:

Materiais fachada: Revoco pintado e carpinterías de madeira

Caracteres singulares: Molduras de liña de forxado e de remate dos antepeitos de balcóns e de fiestras. Remates de cornixas e petos que agochan as cubertas.

Estado de conservación: Regular Propiedade: Privada  
ITE: 640/427-465-471-463/2007 e  
ITE 640/462/2007 (C/Asturias)

Protección existente: Incluído no catálogo do PXOU 1998

## OBSERVACIÓN DO INTERESE

Interese de carácter histórico: A década dos anos trinta do pasado século é o momento de creación de barrios destinados á clase obreira de edificación en altura de catro e cinco plantas. Prodúcese unha ruptura coas barriadas obreiras do S. XIX, xeralmente de planta baixa ou planta baixa e piso.

Interese de carácter arquitectónico: A xeneralización do uso do formigón armado propiciou unha maior liberdade formal. Rómpease así a tradición decimonónica dos tipos de fachada con galería de madeira. Edificios correctos acorde coas características da súa época e con certo atractivo polas súas cualidades de conxunto.

Interese de carácter urbanístico: Conxunto representativo do tipo edificatorio máis elemental do tecido que xorde do impulso da contrución de vivendas modestas nos novos barrios periféricos. Presentan fachadas proporcionadas ás características da parcela. Certo atractivo polas súas cualidades de conxunto.

Uso orixinal: Residencial-comercial

Uso actual

planta 1ª: Residencial  
Planta baixa: Comercial  
Planta tipo: Residencial

Interese de carácter funcional: En uso

DILIGENCIA:  
que se estende para hacer constar que el presente documento refundido se corresponde con el documento aprobado definitivamente por la Orden de 25.02.2013 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan las modificaciones señaladas en ella.  
A Coruña, a 16 de mayo de 2013  
El Oficial Mayor  
  
Alejandro Ramon Antelo Martinez

Observacións: Materiais de fachada modificados: carpinterías metálicas ou plásticas

Nivel de protección: III

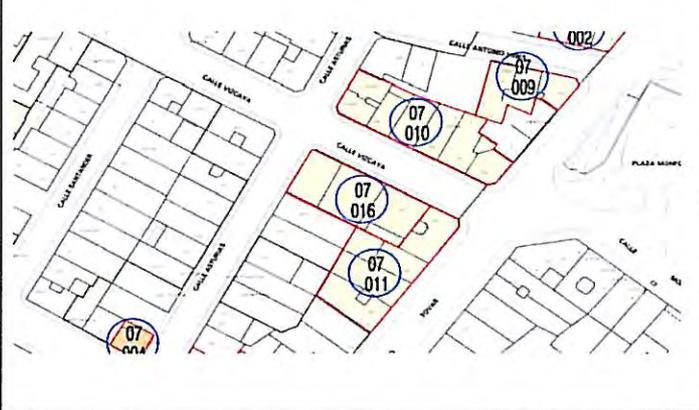
Ordenanza de aplicación: 2.4

Permitirase a ampliación en altura do edificio nas condicións reguladas no artigo 4.2.5., aptdo 3, das NN.UU.

SITUACIÓN



EMPRAZAMENTO



PLANTAS/ALZADOS OU DETALLES

XUNTA DE GALICIA

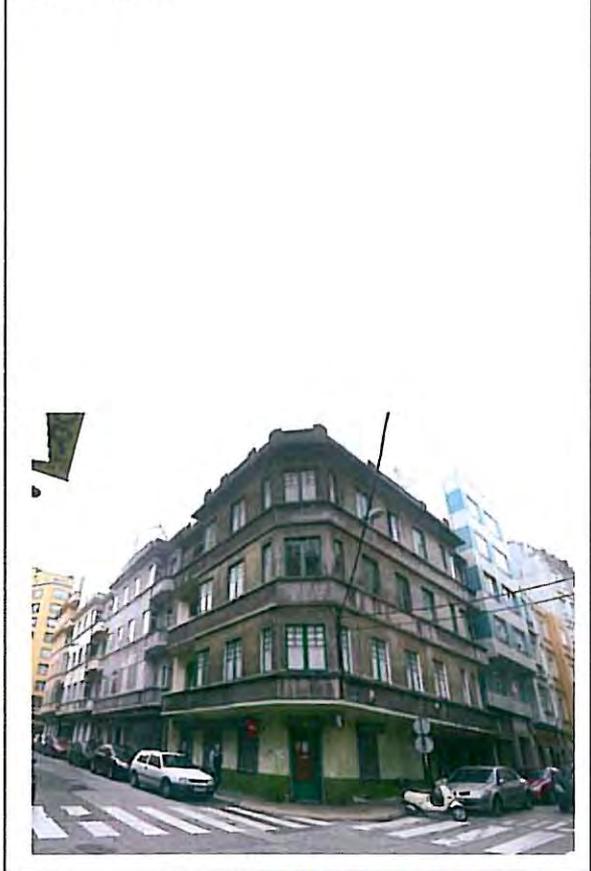
Documento Refundido do Plan de A Coruña, ajustado ás  
 condicións establecidas na Orde do Consello de A Coruña  
 de Infraestruturas de 25/02/2013.

O xefe do Servizo de  
 Urbanismo de A Coruña

  
 José Agustín Barca Coteló




FOTOGRAFÍA



**DILIGENCIA:**  
 que se estende para hacer constar que el  
 presente documento refundido se  
 corresponde con el documento aprobado  
 definitivamente por la Orden de 25.02.2013  
 de la C.M.A.T.I., al que se incorporan  
 las modificaciones señaladas en ella.  
 A Coruña, a 16 de mayo de 2013  
 El Oficial Mayor

  
 Alejandro Ramon Antelo Martinez

