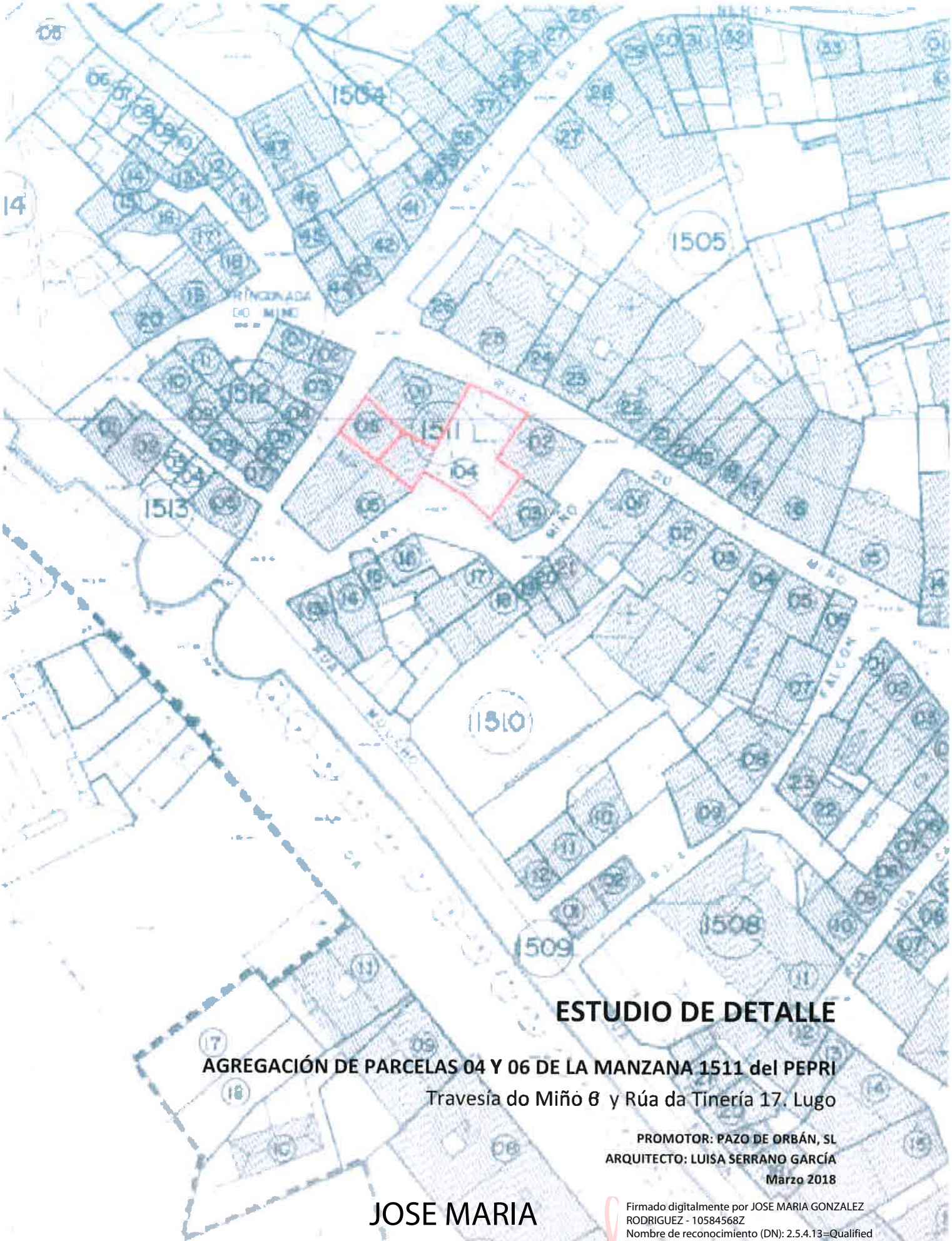


ESTUDIO DE DETALLE

AGREGACIÓN DE PARCELAS 04 Y 06 DE LA MANZANA 1511 del PEPRI

Travesía do Miño 6 y Rúa da Tinería 17. Lugo

PROMOTOR: PAZO DE ORBÁN, SL

ARQUITECTO: LUISA SERRANO GARCÍA

Marzo 2018

JOSE MARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - 10584568Z

Firmado digitalmente por JOSE MARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - 10584568Z
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Qualified Certificate: AAPP-FP-M-SW-KPSC, title=XEFE DE SERVIZO, ou=certificado electrónico de empleado público, ou=SERVIZO DE URBANISMO, o=CONCELLO DE LUGO, serialNumber=10584568Z, sn=GONZALEZ RODRIGUEZ, givenName=JOSE MARIA, cn=JOSE MARIA GONZALEZ RODRIGUEZ - 10584568Z, c=ES
Fecha: 2019.04.10 12:39:42 +02'00'

Aprobado definitivamente en sesión Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

1 OBJETO 1

1.1 AGENTES INTERVINIENTES

1.2 DESCRIPCIÓN DEL ENCARGO

2 ANTECEDENTES.

3 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES EDIFICATORIAS

3.1 UNIDAD EDIFICATORIA 1511-04

3.2 UNIDAD EDIFICATORIA 1511-06

3.3 EDIFICACIONES EXISTENTES

4 NORMATIVA URBANÍSTICA 3

4.1 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL RECINTO AMURALLADO DE LUGO

4.2 LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

5 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AGRUPACIÓN 4

6 PLANOS 7

7 ANEXO I 13

7.1 FICHAS DE CATÁLOGO DEL PEPRI

7.2 CERTIFICACIONES CATASTRALES DE LAS PARCELAS

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

1 OBJETO

1.1 AGENTES INTERVINIENTES

Promotor: Pazo de Orbán, SL
Arquitecto: Luisa Serrano García. [redacted]

1.2 DESCRIPCIÓN DEL ENCARGO

Por encargo [redacted], con [redacted], en representación como administradora única de Pazo de Orbán, SL, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle que tiene por objeto la agregación de las unidades edificatorias 04 y 06, situadas en la manzana 1511 del Plan Espacial de Protección y Reforma Interior del Recinto amurallado de la ciudad de Lugo. Es objeto también de este documento hacer viable el posterior cambio de uso de vivienda a uso hotelero, gestionado de manera conjunta con el actual Hotel Monumento Pazo de Orbán, perteneciente a los mismos propietarios.
La sociedad Pazo de Orbán, SL es propietaria de las parcelas y bienes catastrales que integran ambas unidades edificatorias.[1]

2 ANTECEDENTES.

- Con fecha 18 de octubre de 2006, se solicita la modificación puntual del PEPRI y la agregación delas unidades edificatorias objeto del presente documento.
- Después de la tramitación del expediente, con modificación del documento entregado inicialmente, la *Dirección Xeral do Patrimonio Cultural* emite informe desfavorable con fecha 20 de julio de 2012, fundamentado en que un Estudio de Detalle no es el instrumento competente para la corrección de errores en el PEPRI, no justifica la contribución y conservación general al conjunto histórico de la agregación y no se plantea modificación de uso que justifique la reestructuración mayoritaria que implica la propuesta de agregación. Estas deficiencias se subsanan en el presente documento.

3 DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES EDIFICATORIAS

3.1 UNIDAD EDIFICATORIA 1511-04

Unidad compuesta por dos parcelas catastrales con referencias 7431504PH1673A0001LS y 7431504PH1673A0001PS.

- 7431504PH1673A0001LS

Situación:	Travesía do Miño nº 4
Geometría:	De planta sensiblemente cuadrada
Superficie parcela:	41 m2
Superficie edificada:	155 m2
Ocupación:	La totalidad de la parcela
Usos:	PB: Almacén y portal. P1, P2 y BC: Vivienda
Linderos:	- NE: UE 1511-01 del PEPRI. Referencia catastral 7431501PH1673A0001GS. Rúa do Miño 29 - SE: Parcela 7431504PH1673A0001PS integrante de la UE 1511-04 y Travesía

[1] Se adjuntan certificaciones catastrales en Anexo I

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

do Miño.
- NO: UE 1511-06 del PEPRI. Referencia catastral 7431506PH1673A0001FS. Rúa da Tinería 17.
- SO: UE 1511-05 del PEPRI. Referencia catastral 7431505PH1673A0006PJ. Travesía do Miño 6.

- 7431504PH1673A0001PS

Situación:	Rúa do Miño s/n
Geometría:	Poligonal en forma de L
Superficie parcela:	200 m2
Superficie edificada:	Sin edificar
Linderos:	- NE: Rúa do Miño. - SE: UE 1511-02 del PEPRI. Referencia catastral 7431502PH1673A. Rúa do Miño 27. UE 1511-03 del PEPRI. Referencia catastral 7431503PH1673A000PS. Rúa do Miño 27. Travesía do Miño 2 - NO: UE 1511-01 del PEPRI. Referencia catastral 7431501PH1673A0001GS. Rúa do Miño 29. Parcela 7431504PH1673A0001LS integrante de la UE 1511-04. Travesía do Miño 4. - SO: Travesía do Miño.

3.2 UNIDAD EDIFICATORIA 1511-06

Parcela catastral con referencia 7431506PH1673A0001FS.

Situación:	Rúa da Tinería 17
Geometría:	De planta sensiblemente cuadrada
Superficie parcela:	53 m2
Superficie edificada:	182 m2
Ocupación:	La totalidad de la parcela
Usos:	PB: Hostelería, almacén y portal. P1 y P2: Vivienda. BC: Almacén
Linderos:	- NE: UE 1511-01 del PEPRI. Referencia catastral 7431501PH1673A0001GS. Rúa do Miño 29. - SE: Parcela 7431504PH1673A0001LS integrante de la UE 1511-04. Travesía do Miño 4. - NO: Rúa da Tinería. - SO: UE 1511-05 del PEPRI. Referencia catastral 7431505PH1673A0006PJ. Travesía do Miño 6.

3.3 EDIFICACIONES EXISTENTES

Las dos son construcciones tradicionales. De sus características originales sólo mantienen las fachadas de mampostería de pizarra con recercado de huecos en sillería de granito. De las carpinterías antiguas sólo se conservan las de ventanas de plantas altas en la unidad 6.

Ambas construcciones han sufrido modificaciones sustanciales en su interior sustituyéndose su estructura y posición de escaleras original, siendo la más significativa la llevada a cabo en la unidad 04 en la que se sustituyó la estructura interior por una de hormigón armado de mala factura, alterando los niveles originales marcados por los huecos de fachada. En la Unidad 06 se realizó un refuerzo de estructura metálica, y no se conserva la escalera en plantas altas, accediéndose a ellas a través de la UD 04; sólo se conserva estructura de madera en forjado de cubierta.

En planta bajo cubierta no existe muro medianero.

Inmueble Travesía do Miño 4, medianera con Rúa Tinería 17. Huecos de comunicación entre los dos edificios en Planta primera y segunda.

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

4 NORMATIVA URBANÍSTICA

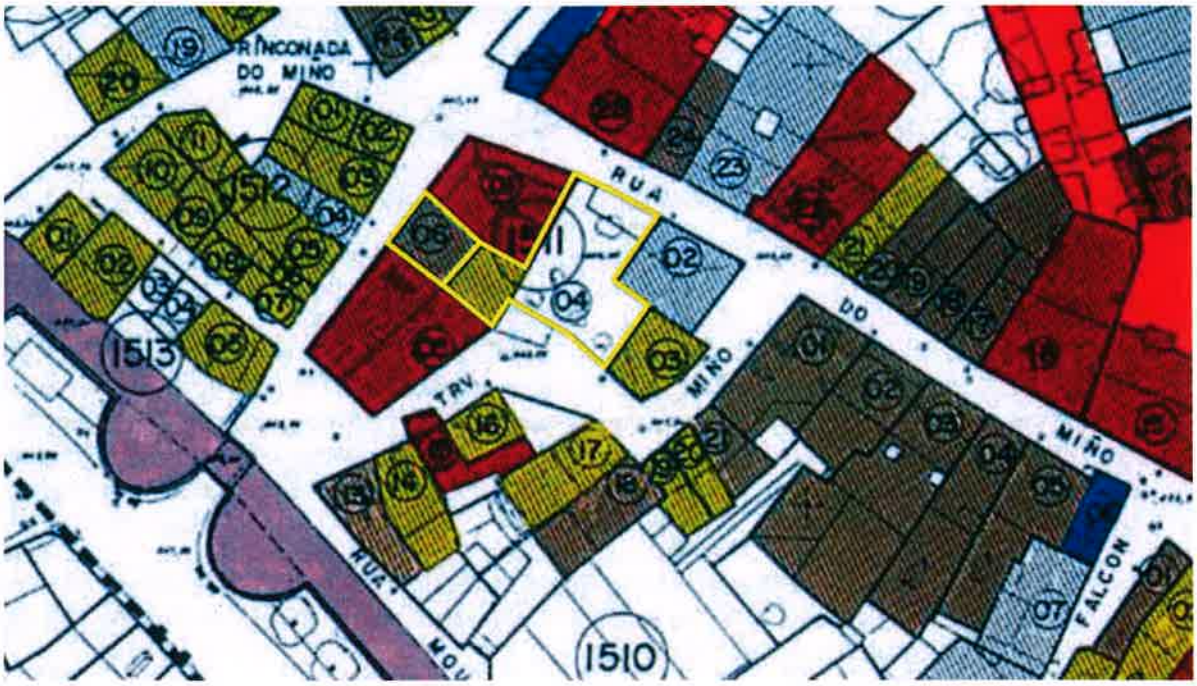
4.1 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL RECINTO AMURALLADO DE LUGO

Las parcelas incluidas en las dos unidades objeto del presente Estudio de Detalle son propiedad de Pazo de Orbán, S.L. Según el **Art. 92** *se permitirán parcelaciones y agregaciones hasta un máximo de dos parcelas, cuando contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto, por implicar una mejora de relaciones con el entorno o de las condiciones de habitabilidad, o para evitar usos degradantes para el propio conjunto.*

En el caso de la agregación propuesta estamos en el supuesto de mejora de las condiciones habitabilidad y posibilitar el posterior cambio de uso de vivienda a uso hotelero. El planteamiento de un futuro uso inclusivo (hotelero) en las dos unidades edificatorias, se evita la expansión de los usos degradantes en la zona, mejorando las relaciones con el entorno.

En el **Art. 10** se define el Estudio de Detalle como documento para producir agregaciones.

Las unidades objeto de agregación están catalogadas:[2]



PEPRI
Clasificación del patrimonio edificado - Plano 4 hoja 7
E 1:1000

[2] Se adjuntan fichas del catálogo en el Anexo I

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

- UD 1511-04: NIVEL 4. Edificios de interés en el ambiente urbano.
- UD 1511-06: NIVEL 3. Edificios de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica y ambiental.

Resumen parámetros de ordenación PEPRI

UNIDAD EDIFICATORIA	UD 1511-04	UD 1511-06
·Nivel de catalogación	NIVEL 4	NIVEL 3
·Calificación zonal	Burgo medieval	Burgo medieval
·Entorno de BIC	Si (Muralla y Camino Primitivo)	Si (Muralla y Camino Primitivo)
·Tipología arquitectónica	Entre medianeras	Entre medianeras
·Elementos catalogados	Ninguno	Cornisas y recercados
·Actuaciones singulares	Reelaboración de fachada y cubierta	Ninguna
·Condiciones de uso	Vivienda unifamiliar	Vivienda. 3 viviendas

El presente documento únicamente plantea la agrupación de las dos unidades edificatorias, con el fin de hacer viable el futuro cambio de uso de vivienda a uso hotelero en la totalidad de las dos construcciones. No se modifican las condiciones de ordenación relativas a la catalogación, prescripciones particulares, configuración volumétrica y de aprovechamiento de parcelas reguladas por el PEPRI.

4.2 LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA

Según el apartado c) del Art. 20 entra dentro de los deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado *c) Regularizar os predios para adaptar a súa configuración ás exixencias do planeamento cando fora preciso por ser a súa superficie inferior á parcela mínima ou a súa forma inadecuada para a edificación.*

5 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE AGRUPACIÓN

Se plantea la agrupación de las dos Unidades Edificatorias en base a los siguientes argumentos:

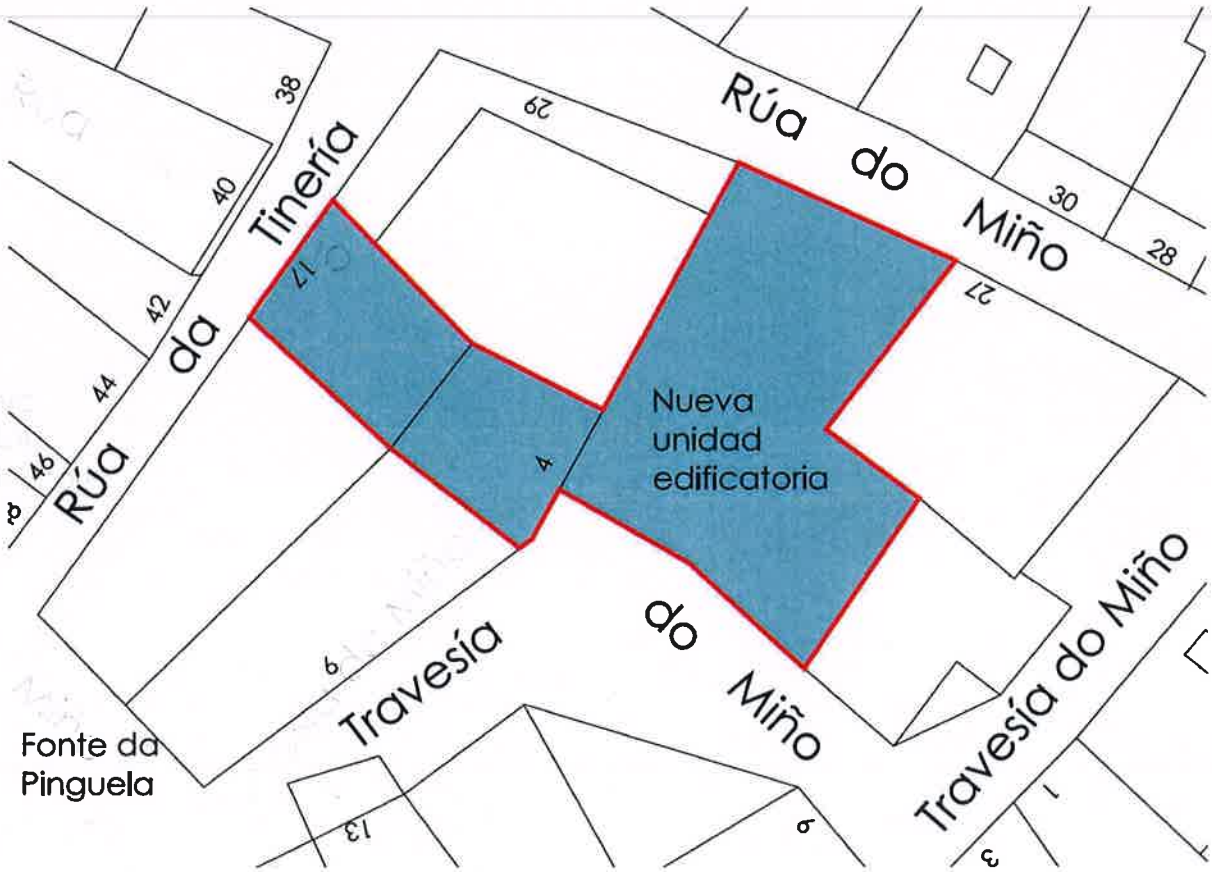
- Las parcelas catastrales afectadas por la agregación y la colindante (UD 1511-05) son del mismo propietario.
- En las unidades objeto del presente Estudio de Detalle se plantea el futuro cambio de uso, del actual de vivienda al de uso hotelero, gestionado por los propietarios del Hotel Pazo de Orbán, colindante a ambas unidades. Este futuro uso supone un refuerzo para la revitalización de la zona, actúa de forma disuasoria con los usos degradantes existentes, genera empleo y es un uso inclusivo para la ciudadanía, tal como establece en sus objetivos el Marco de actuación para el desarrollo urbano sostenible en la Unión Europea.
- La estructura interior y la posición de los núcleos de escaleras en las dos edificaciones no son los originales, alterando en el caso de la UD 1511-04 los niveles originales de forjado. El estado actual impide el uso de ambas edificaciones.
- El muro medianero no existe en planta de cubierta en la actualidad conformando un volumen único y en plantas inferiores existen huecos en éste que comunican las dos edificaciones.
- El presente Estudio de Detalle mantiene los accesos existentes en las dos edificaciones, y la configuración de fachada en la UE 1511-06. En la UD 1511-04 se plantea la modificación de huecos del eje derecho (señalado en plano 03) adaptados a normativa del PEPRI para poder desarrollar el futuro uso hotelero. No se altera la escena urbana de la zona pues se mantienen

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

las características individuales de las fachadas en las dos unidades, conservando la estructura característica del conjunto histórico.

- La superficie útil en planta de la UD 1511-04 de 30,12m2 y en la UE 1511-06 es de 44,94m2, en los dos casos los inmuebles existentes cuentan con planta baja, dos plantas altas y planta bajo cubierta. Por tanto, la realidad física de los inmuebles imposibilita el desarrollo de un programa de uso en altura de forma individualizada, pues el núcleo de comunicación vertical en planta consume aproximadamente un 26% y 18%de la superficie útil en planta respectivamente, haciendo inviable el establecimiento del nuevo uso.

PROPUESTA



Lugo, marzo de 2018

Fdo, Luisa Serrano García

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

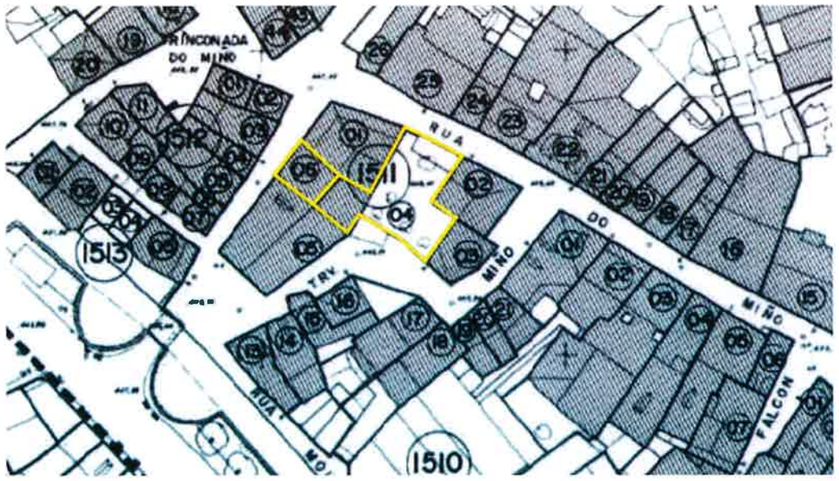
Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

6 PLANOS

1. NORMATIVA URBANÍSTICA. PEPRI
2. PROPUESTA DE AGRUPACIÓN
3. ALZADOS DE MANZANA

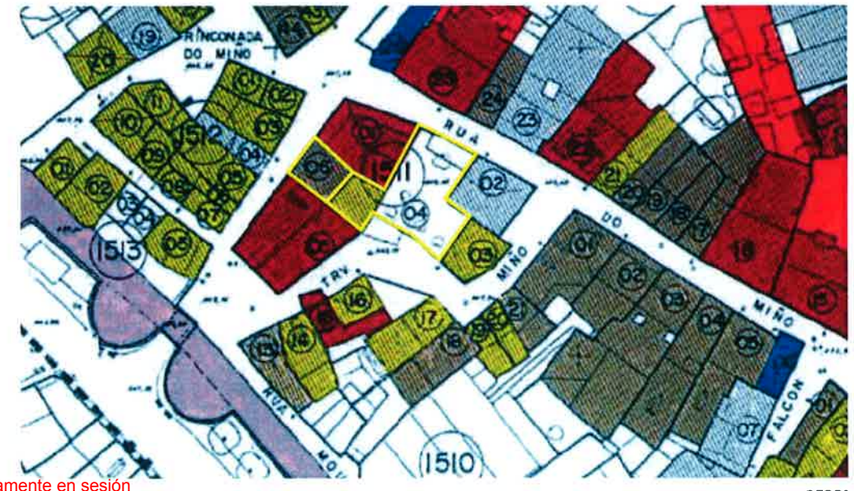
Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

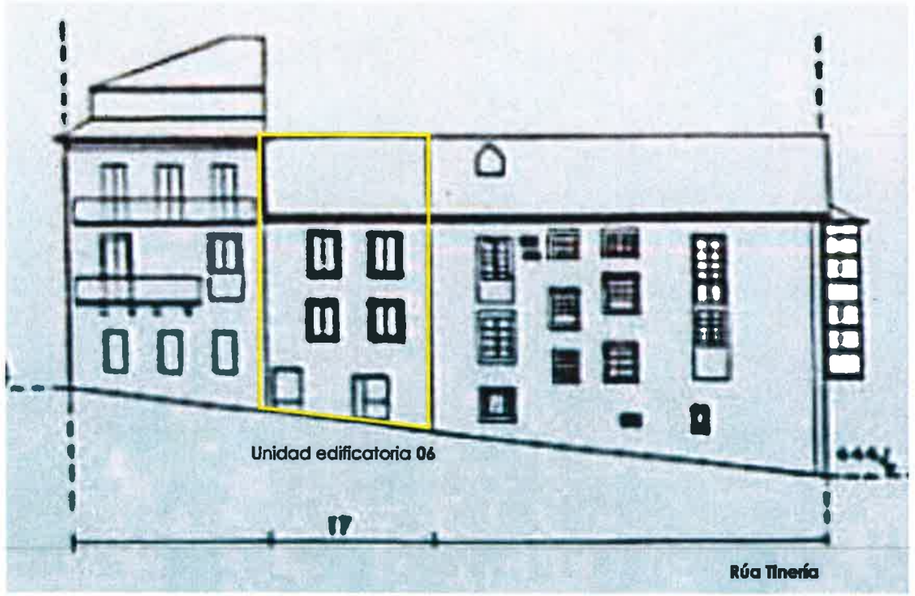


PEPRI
Codificación - Plano 1 hoja 7
E 1:1000

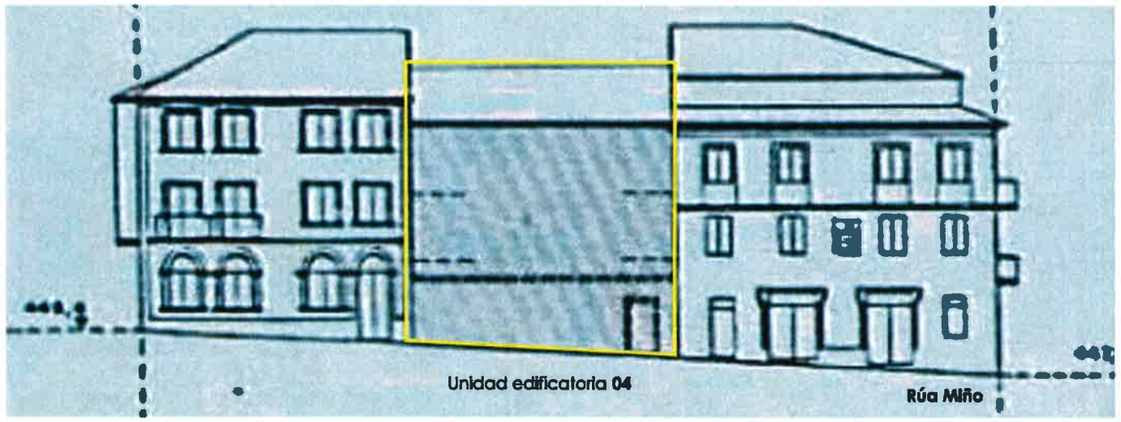
PEPRI
Ordenación urbanística - Plano 2 hoja 7
E 1:1000



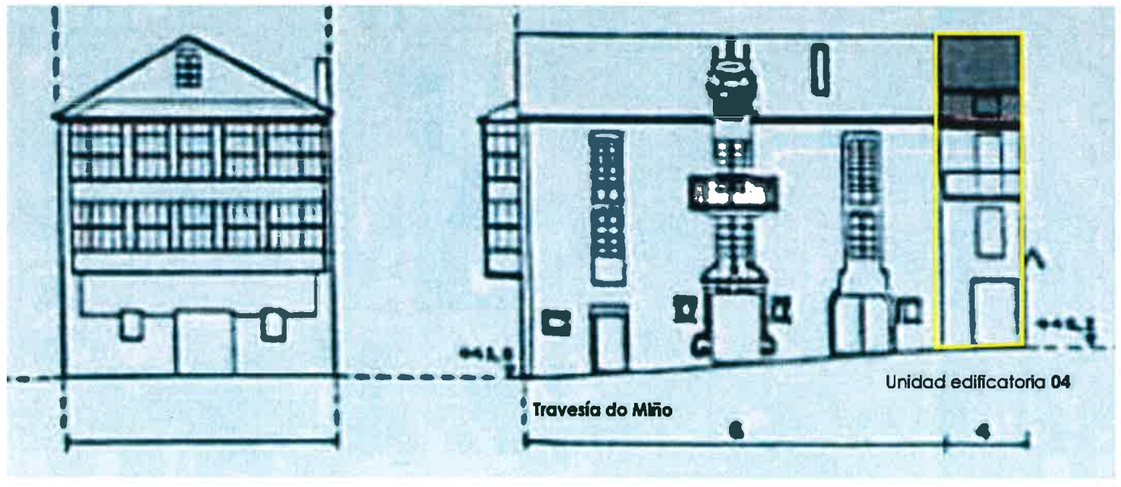
PEPRI
Clasificación del patrimonio edificado - Plano 4 hoja 7
E 1:1000



PEPRI
Plano **5.7** - Ordenación. Alzados. Manzana 1511 - 1513
E 1:500



PEPRI
Ordenación. Alzados. Manzana 1511 - 1513 - Plano **5.7**
E 1:500



PEPRI
Plano **5.7** - Ordenación. Alzados. Manzana 1511 - 1513
E 1:500

ESTUDIO DE DETALLE

PLANO: 01

PROMOTOR: PAZO DE ORBÁN, S.L.

AGREGACIÓN DE PARCELAS 04 y 06 LA MANZANA 1511
Travesía do Miño 6 y Rúa da Tinería 17. Lugo

NORMATIVA URBANÍSTICA. PEPRI

ESCALA: 1:500 / 1:1.000

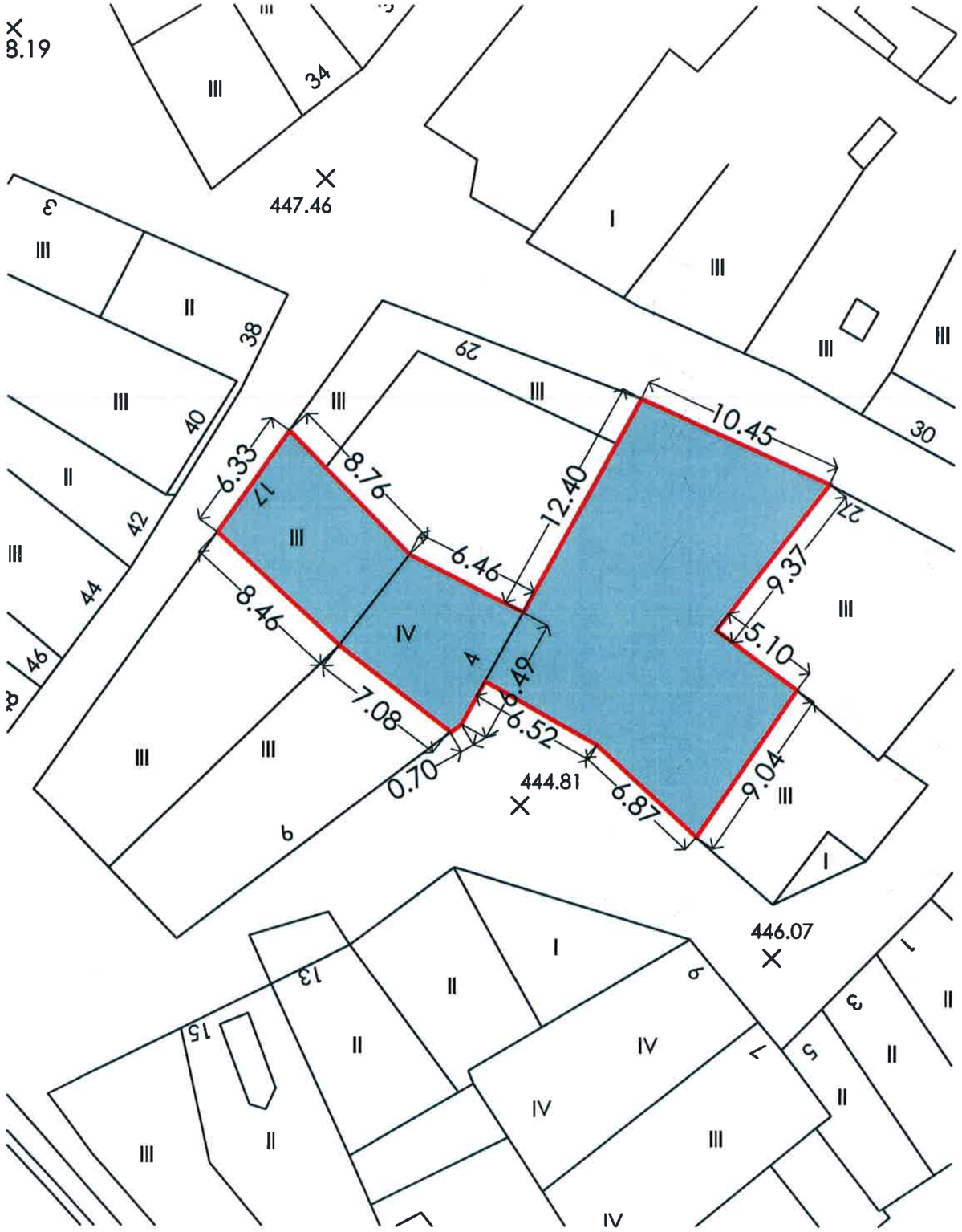
01716.01

Marzo 2018

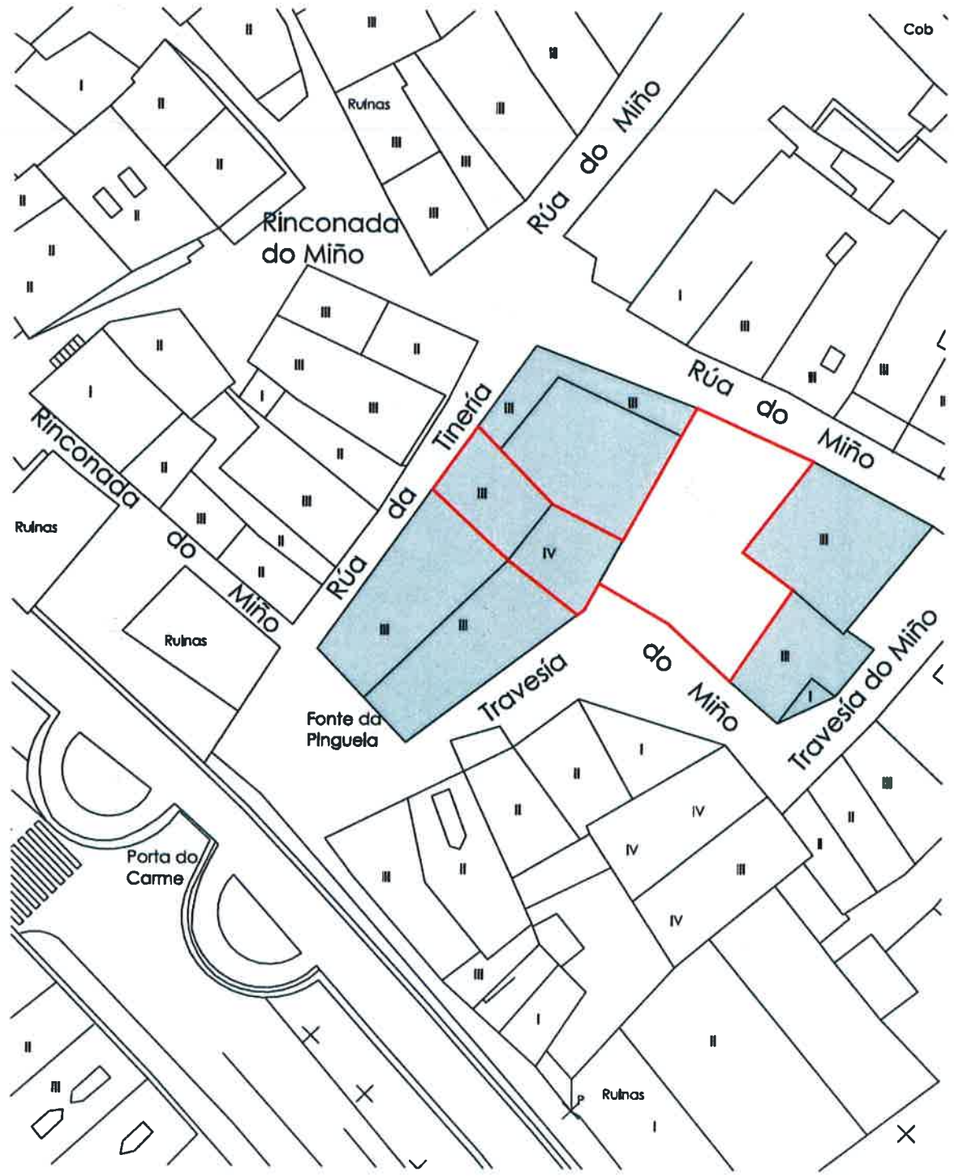
ARQUITECTO: LUISA SERRANO GARCÍA

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

III Alturas edificación
00 Número edificación
000.00 Cotas niveles
Agrupación propuesta UE1511.04 + UE1511.06
Agrupación propuesta UE1511.04 + UE1511.06
Edificaciones existentes en la manzana



PROPUESTA DE AGRUPACIÓN
E 1:250



INTEGRACIÓN EN SU ENTORNO INMEDIATO
E 1:500

ESTUDIO DE DETALLE

PLANO: 02

Marzo 2018

ARQUITECTO: LUISA SERRANO GARCÍA

PROMOTOR: PAZO DE ORBÁN, S.L.

AGREGACIÓN DE PARCELAS 04 y 06 LA MANZANA 1511
Travesía do Miño 6 y Rúa da Tinería 17. Lugo

PROPUESTA DE AGRUPACIÓN

ESCALA: 1:2000 / 1:250

01716.01

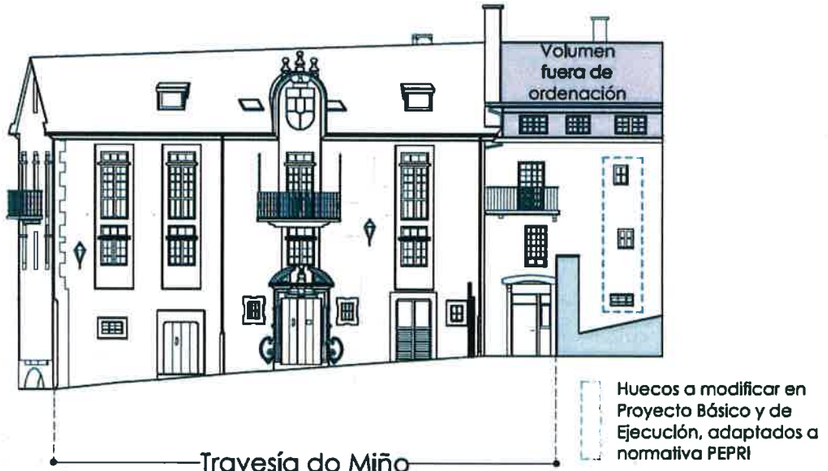
Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

01

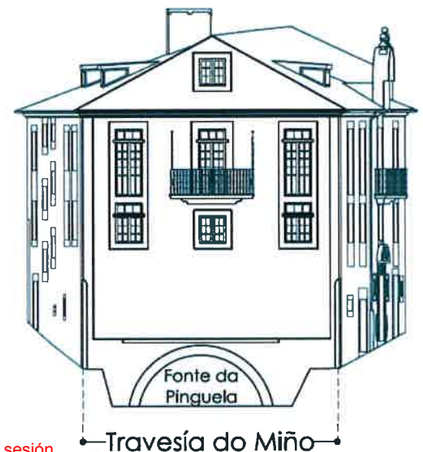
02

03

04



05



06

ESTUDIO DE DETALLE

PLANO: 03

Marzo 2018

ARQUITECTO: LUISA SERRANO GARCÍA

PROMOTOR: PAZO DE ORBÁN, S.L.

AGREGACIÓN DE PARCELAS 04 y 06 LA MANZANA 1511
Travesía do Miño 6 y Rúa da Tinería 17. Lugo

ALZADOS DE MANZANA. EXISTENTES

ESCALA: 1:250

01716.01

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

7 ANEXO I

7.1 FICHAS DE CATÁLOGO DEL PEPRI

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION, REHABILITACION Y REFORMA INTERIOR DEL RECINTO AMURALLADO DE LA CIUDAD DE LUGO Y SU ZONA DE INFLUENCIA

FICHERO DE UNIDADES EDIFICATORIAS UNIDAD 151104 PLANO 7 CODIGO POSTAL Travesía do Miño 4

CARACTERISTICAS BASICAS

CARACTERISTICAS EDIFICIO
Número de plantas 3
Sótano-semisótano
Atico ó buhardilla 1

CARAC. PARCELA
Sup. de parcela 250 m2
Frente 14-3-10,5 m
Parcela vacante

CARAC. OBRA EN EJECUCION
Nueva planta ☐
Acondicionamiento general ☐
Reestructuración interior ☒
Ampliación sobre existente ☐

ANALISIS TIPOLOGICO ARQUITECTONICO

SIST. DE OCUPACION DE PARCELA
Edificio aislado en parcela ☐
Entre medianeras ☒
- Fachada posterior a patio ☐
- Con huerta ó jardín ☒
- Con dos fachadas ☐
Con patio ☐
Remate de manzana ☐

VALORACION
1 Edificio Monumental ☐
2 Edificio Singular ☐
3 Edificio de significativa presencia en el entorno ☒
4 Coherente con caserío ☐
5 Sin interés ☐

EPOCA XIX

TIPOLOGIA PARCELARIA
Estructura medieval ☒
Intervención histórica ☐
Nueva formación ☐
Procedencia institucional ☐

CARACTERISTICAS ESPECIALES
Portal ☐
Caja de escalera ☐
Patio ☐
Jardín ☐
Soportal ☐
Escudos ☐
Sellos ☐
Carpinterías ☐
Balcones ☒
Galerías ☐
Otros

Observaciones

Vaciado interior.
Recercados de sillería.

USOS DE LA EDIFICACION

USO RESIDENCIAL
Vivienda unifamiliar ☒
Viviendas planta baja
Viviendas planta alta
Viviendas planta tipo
Nº total de viviendas

USO NO RESIDENCIAL
Edificio no residencial ☐
Locales planta baja
Locales sótano y s.s.
Locales plantas altas

ANALISIS ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVO

ESTRUCTURA VERTICAL
Muro piedra ☐
Hormigón armado ☐
Otros

ESTRUCTURA HORIZONTAL
Madera ☐
Metálica ☐
Hormigón ☐
Otros

ESTRUCTURA ESCALERA ☐ CUBIERTA ☐
Madera ☐ ☐
Metálica ☐ ☐
Hormigón ☐ ☐
Otros

ESTADO DE LA EDIFICACION
BUENO ☐ REGULAR ☐ MALO ☐
Patología en muros ☐
Patología de forjados ☐
Patología en cubierta ☐
Humedades graves ☐
Instalaciones deficientes ☐
Desprendimiento de ornamentos ☐
Otros

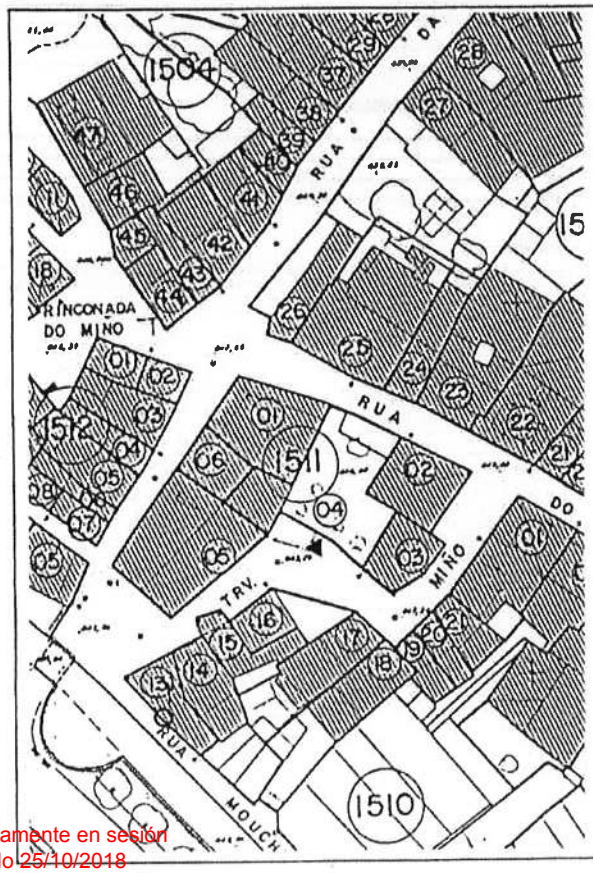
MATERIALES DE FACHADA
Sillería ☐
Mampostería ☐
Revoco ☐
Recercado de piedra ☐
Enfoscado y pintura ☐
Galería ☐
Otros

MEDIANERAS VISTAS
Piedra ☐
Enfoscado ☐
Otros

CUBIERTA
Pizarra ☐
Otros

ALEROS Y VOLADIZOS
Piedra ☐
Madera ☐
Hormigón ☐
Otros

CARPINTERIA EXTERIOR
Enrasada a fachada ☐
Madera ☐
Otros



Aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 3 FEB. 1997
EL SECRETARIO

Aprobado definitivamente en sesión Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION, REHABILITACION Y REFORMA INTERIOR DEL RECINTO AMURALLADO DE LA CIUDAD DE LUGO Y SU ZONA DE INFLUENCIA

CATALOGO DE UNIDADES EDIFICATORIAS COD.POST. TRAVESIA MIÑO 4 UNIDAD 151104

CLASIFICACION 1

- ☐ 1. MONUMENTO
- ☐ 2. EDIFICIO SINGULAR
- ☐ 3. SIGNIFICATIVA PRESENCIA EN EL ENTORNO
- ☒ 4. COHERENTE CON CASERIO

VINCULO ESPACIAL 2

	SI	NO
ENTORNO B.I.C.:	☒	☐

CALIFICACION ZONAL:

- BURGO MEDIEVAL ☒
- ENSANCHE DECIMONONICO ☐
- ENSANCHE RECIENTE ☐
- UNIDAD DE INTERVENCION ☐
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ☐

ACTUACIONES SINGULARES 3

O: OBLIGATORIO; P: PREFERENTE; A: ADMISIBLE

ADICION - AMPLIACION	O	P	A
ADECUACION CORNISA	☐	☐	☐
ADICION PLANTA	☐	☐	☐
AMPLIACION FONDO	☐	☐	☐
REELABORACION			
BAJOS	☐	☐	☐
OTROS FACHADA ENFOSCAR Y PINTAR	☒	☐	☐
CUBIERTA	☒	☐	☐
MEDIANERA	☐	☐	☐

NOTAS

ELEMENTOS CATALOGADOS 4

0. PROTECCION INTEGRAL

☐

1. ELEMENTOS DE CUBIERTA

- ☐ CHIMENEAS
- ☐ BUHARDILLONES
- ☐ GARGOLAS
- ☐ OTROS

2. ELEMENTOS DE FACHADA

- ☐ ALEROS
- ☐ CORNISAS
- ☐ PETOS
- ☐ IMPOSTAS
- ☐ RECERCADOS
- ☐ MOLDURAS ACODADAS
- ☐ TORNALLUVIAS
- ☐ BASAMENTOS
- ☐ PORTADAS
- ☐ SOPORTALES
- ☐ TORRES
- ☐ BARANDILLAS
- ☐ GALERIAS
- ☐ MIRADORES
- ☐ BALCONES Y SOLAINAS
- ☐ PUERTAS
- ☐ VENTANAS
- ☐ REJERIAS
- ☐ DINTELES
- ☐ RELIEVES
- ☐ ESCUDOS
- ☐ SELLOS-INSCRIPCIONES
- ☐ OTROS

3. ELEMENTOS ESTRUCTURALES

A. VERTICALES

- ☐ MUROS
- ☐ COLUMNAS/PILARES
- ☐ OTROS

B. HORIZONTALES

- ☐ FORJADOS
- ☐ VIGAS
- ☐ OTROS

4. ELEMENTOS INTERIORES

- ☐ PORTAL-ZAGUAN
- ☐ ESCALERA/PASAMANOS
- ☐ CIELOS RASOS-FRESCOS
- ☐ VIDRIERAS
- ☐ OTROS

5. ELEMENTOS DE PARCELA

- ☐ ARBOLADO
- ☐ JARDINES
- ☐ HUERTOS
- ☐ OTROS

6. OTROS

☐

Aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 3 - FEB. 1997
EL SECRETARIO

1:500

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION, REHABILITACION Y REFORMA INTERIOR DEL RECINTO AMURALLADO DE LA CIUDAD DE LUGO Y SU ZONA DE INFLUENCIA

FICHERO DE UNIDADES EDIFICATORIAS UNIDAD 151106 PLANO 7 CODIGO POSTAL Rúa Tinería 17

CARACTERISTICAS BASICAS

CARACTERISTICAS EDIFICIO

Número de plantas	3
Sótano-semisótano	1
Atico ó buhardilla	

CARAC. PARCELA

Sup. de parcela	52	m2
Frente	6,8	m
Parcela vacante		

CARAC. OBRA EN EJECUCION

- Nueva planta ☐
- Acondicionamiento general ☐
- Reestructuración interior ☐
- Ampliación sobre existente ☐

ANALISIS TIPOLOGICO ARQUITECTONICO

SIST. DE OCUPACION DE PARCELA

- Edificio aislado en parcela ☐
- Entre medianeras ☒
- - Fachada posterior a patio ☐
- - Con huerta ó jardín ☐
- - Con dos fachadas ☐
- Con patio ☐
- Remate de manzana ☐

VALORACION

- 1 Edificio Monumental ☐
- 2 Edificio Singular ☐
- 3 Edificio de significativa presencia en el entorno ☒
- 4 Coherente con caserío ☐
- 5 Sin interés ☐

EPOCA XIX

TIPOLOGIA PARCELARIA

- Estructura medieval ☒
- Intervención histórica ☐
- Nueva formación ☐
- Procedencia institucional ☐

CARACTERISTICAS ESPECIALES

- Portal ☐
- Caja de escalera ☐
- Patio ☐
- Jardín ☐
- Soportal ☐
- Escudos ☐
- Sellos ☐
- Carpinterías ☐
- Balconeo ☐
- Galerías ☐
- Otros

Observaciones

USOS DE LA EDIFICACION

USO RESIDENCIAL

Vivienda unifamiliar	☐
Viviendas planta baja	
Viviendas planta alta	3
Viviendas planta tipo	1
Nº total de viviendas	3

USO NO RESIDENCIAL

Edificio no residencial	☐
Locales planta baja	8
Locales sótano y s.s.	
Locales plantas altas	

ANALISIS ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVO

ESTRUCTURA VERTICAL

- Muro piedra ☒
- Hormigón armado ☐
- Otros

ESTRUCTURA HORIZONTAL

- Madera ☒
- Metálica ☐
- Hormigón ☐
- Otros

ESTRUCTURA ESCALERA / CUBIERTA

	Escalera	Cubierta
Madera	☒	☒
Metálica	☐	☐
Hormigón	☐	☐
Otros		

ESTADO DE LA EDIFICACION

BUENO ☐ REGULAR ☐ MALO ☒

- Patología en muros ☒
- Patología de forjados ☐
- Patología en cubierta ☒
- Humedades graves ☒
- Instalaciones deficientes ☐
- Desprendimiento de ornamentos ☐
- Otros Bajantes, Aleros

MATERIALES DE FACHADA

- Sillería ☐
- Mampostería ☐
- Revoco ☐
- Recercado de piedra ☐
- Enfoscado y pintura ☒
- Galería ☐
- Otros

MEDIANERAS VISTAS

- Piedra ☐
- Enfoscado ☐
- Otros

CUBIERTA

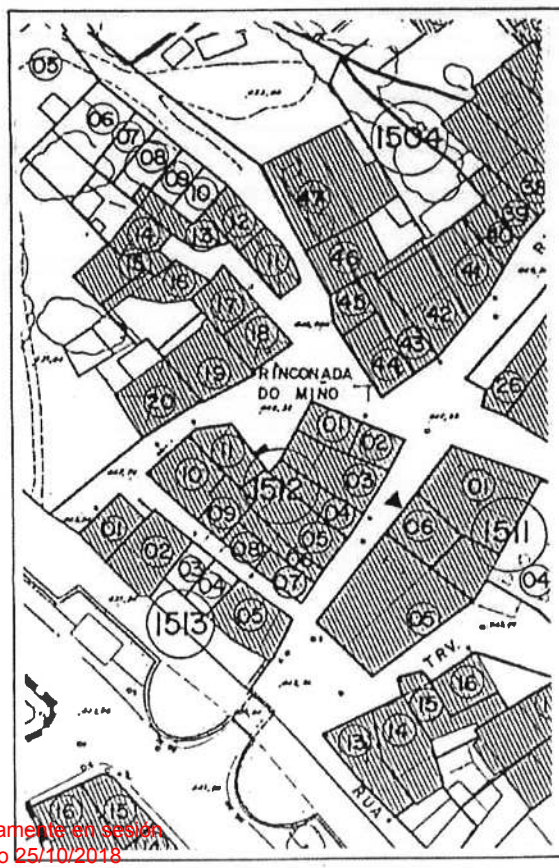
- Pizarra ☒
- Otros

ALEROS Y VOLADIZOS

- Piedra ☒
- Madera ☐
- Hormigón ☐
- Otros

CARPINTERIA EXTERIOR

- Enrasada a fachada ☒
- Madera ☒
- Otros



Aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 3 - FEB. 1997
EL SECRETARIO

Aprobado definitivamente en sesión Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

CATALOGO DE UNIDADES EDIFICATORIAS COD.POST. RUA TINERIA 17 UNIDAD 151105

CLASIFICACION 1

- ☐ 1. MONUMENTO
- ☐ 2. EDIFICIO SINGULAR
- ☒ 3. SIGNIFICATIVA PRESENCIA EN EL ENTORNO
- ☐ 4. COHERENTE CON CASERIO

VINCULO ESPACIAL 2

	SI	NO
ENTORNO B.I.C.:	☒	☐

CALIFICACION ZONAL:

- BURGO MEDIEVAL ☒
- ENSANCHE DECIMONONICO ☐
- ENSANCHE RECIENTE ☐
- UNIDAD DE INTERVENCION ☐
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ☐

ACTUACIONES SINGULARES 3

O: OBLIGATORIO; P. PREFERENTE; A: ADMISIBLE

ADICION - AMPLIACION	O	P	A
ADECUACION CORNISA	☐	☐	☐
ADICION PLANTA	☐	☐	☐
AMPLIACION FONDO	☐	☐	☐
REELABORACION			
BAJOS	☐	☐	☐
OTROS FACHADA	☐	☐	☐
CUBIERTA	☐	☐	☐
MEDIANERA	☐	☐	☐

NOTAS

ELEMENTOS CATALOGADOS 4

0. PROTECCION INTEGRAL
- ☐

1. ELEMENTOS DE CUBIERTA
- ☐ CHIMENEAS
- ☐ BUHARDILLONES
- ☐ GARGOLAS
- ☐ OTROS

2. ELEMENTOS DE FACHADA
- ☐ ALEROS
- ☒ CORNISAS
- ☐ PETOS
- ☐ IMPOSTAS
- ☒ RECERCADOS
- ☐ MOLDURAS ACODADAS
- ☐ TORNALLUVIAS
- ☐ BASAMENTOS
- ☐ PORTADAS
- ☐ SOPORTALES
- ☐ TORRES
- ☐ BARANDILLAS
- ☐ GALERIAS
- ☐ MIRADORES
- ☐ BALCONES Y SOLAINAS
- ☐ PUERTAS
- ☐ VENTANAS
- ☐ REJERIAS
- ☐ DINTELES
- ☐ RELIEVES
- ☐ ESCUDOS
- ☐ SELLOS-INSCRIPCIONES
- ☐ OTROS

3. ELEMENTOS ESTRUCTURALES

A. VERTICALES
- ☐ MUROS
- ☐ COLUMNAS/PILARES
- ☐ OTROS

B. HORIZONTALES
- ☐ FORJADOS
- ☐ VIGAS
- ☐ OTROS

4. ELEMENTOS INTERIORES
- ☐ PORTAL-ZAGUAN
- ☐ ESCALERA/PASAMANOS
- ☐ CIELOS RASOS-FRESCOS
- ☐ VIDRIERAS
- ☐ OTROS

5. ELEMENTOS DE PARCELA
- ☐ ARBOLADO
- ☐ JARDINES
- ☐ HUERTOS
- ☐ OTROS

6. OTROS
- ☐

Aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 3 - FEB. 1997
EL SECRETARIO

1:500

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

7.2 CERTIFICACIONES CATASTRALES DE LAS PARCELAS

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7431504PH1673A0001LS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: TR MIÑO [DO] 4 27001 LUGO [LUGO]

Clase: Urbano
Uso principal: Almacén,Estac.
Superficie construida: 155 m2 **Año construcción:** 1880

Valor catastral [2018]:
Valor catastral suelo:
Valor catastral construcción:

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/0A	ALMACEN	31	P/OR/TA	VIVIENDA	9
1/01/01	VIVIENDA	40	1/02/01	VIVIENDA	41
1/+1/01	VIVIENDA	34			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 41 m2 Parcela construida sin división horizontal

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.
Solicitante:
Finalidad:
Fecha de emisión: 16/01/2018

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

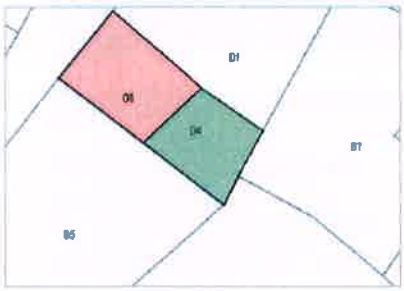
Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: VQC4D8ZKDK56F7PP (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 16/01/2018

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7431504PH1673A0001LS

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

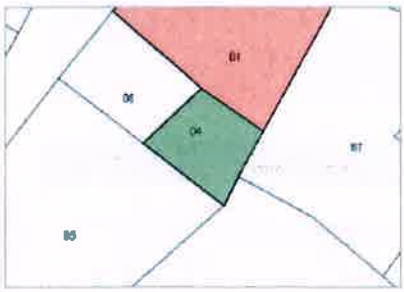


Referencia catastral: 7431506PH1673A0001FS

Localización: RU TINERIA 17
LUGO [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[redacted]	[redacted]	[redacted]

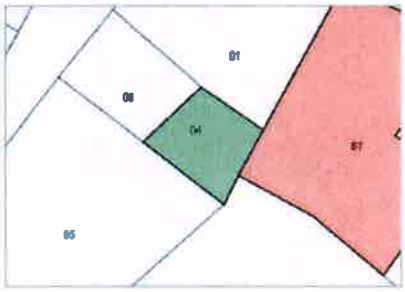


Referencia catastral: 7431501PH1673A0001GS

Localización: RU MIÑO [DO] 29
LUGO [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[redacted]	[redacted]	[redacted]

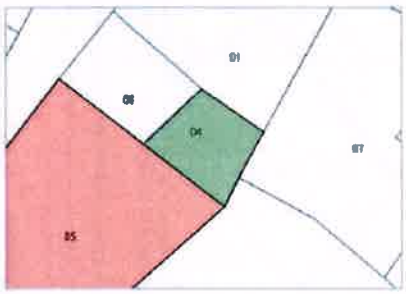


Referencia catastral: 7431507PH1673A0001PS

Localización: RU MIÑO [DO]
LUGO [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[redacted]	[redacted]	[redacted]



Referencia catastral: 7431505PH1673A0008PJ

Localización: TR MIÑO [DO] 6
LUGO [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: VQC4D9ZKDK56F7PP (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 19/01/2018

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7431567PH1673A0001PS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RU MIÑO [DO] Suelo 27001 LUGO [LUGO]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

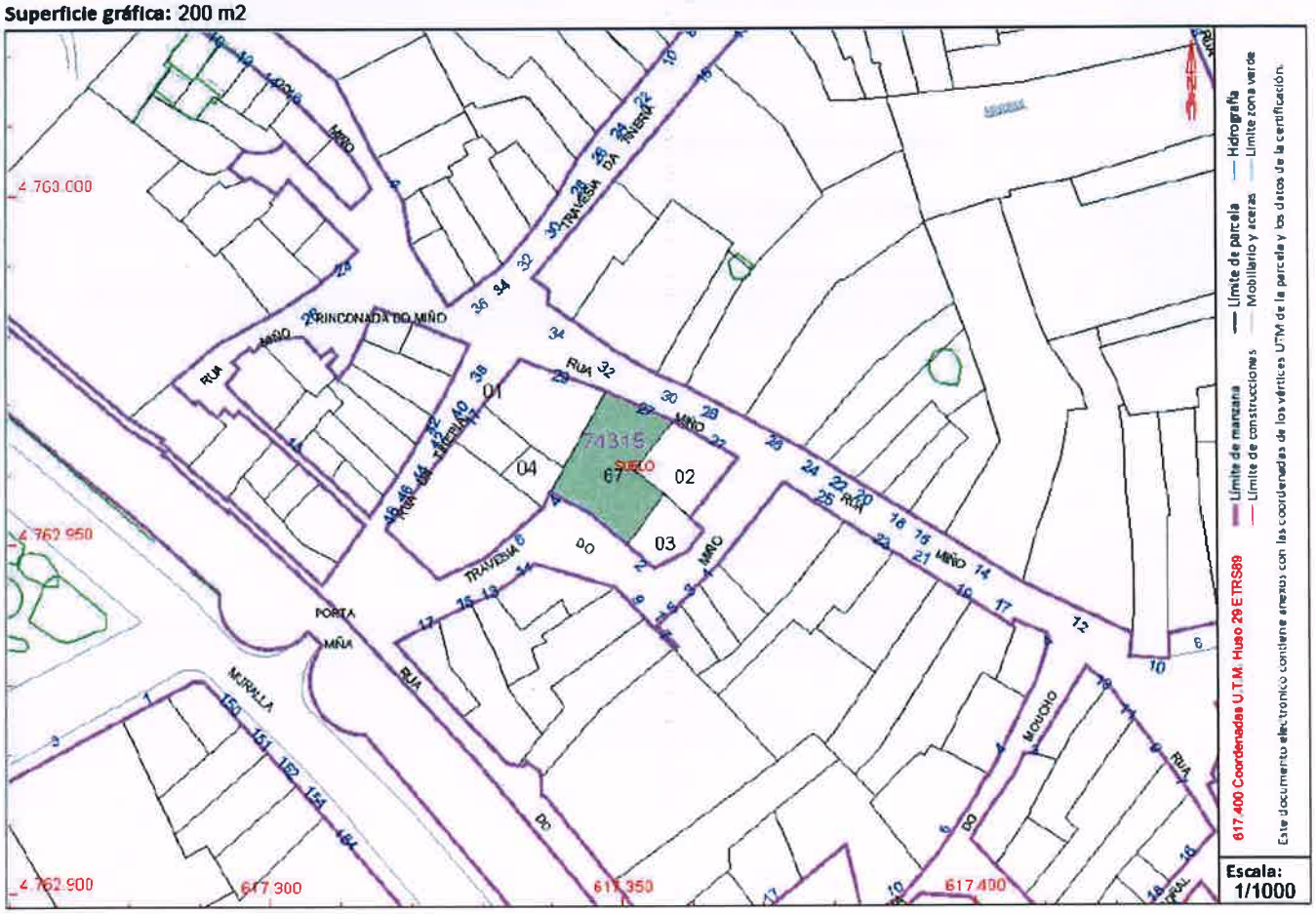
Valor catastral [2018]:
Valor catastral suelo:
Valor catastral construcción:

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 200 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.
Solicitante:
Finalidad:
Fecha de emisión: 16/01/2018

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

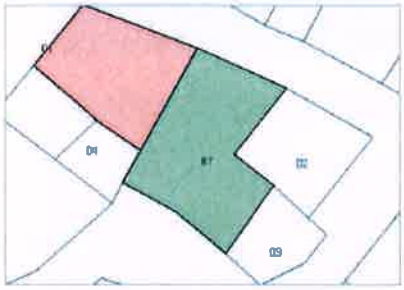
Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: GHA0VHZF6M6TPXNF (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 16/01/2018

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7431567PH1673A0001PS

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

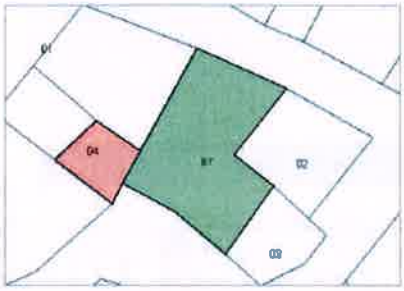


Referencia catastral: 7431501PH1673A0001GS

Localización: RU MIÑO [DO] 29
LUGO [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[redacted]	[redacted]	[redacted]



Referencia catastral: 7431504PH1673A0001LS

Localización: TR MIÑO [DO] 4
LUGO [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Referencia catastral: 7431503PH1673A0001PS

Localización: TR MIÑO [DO] 2
LUGO [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Referencia catastral: 7431502PH1673A[redacted]

Localización: RU MIÑO [DO] 27
LUGO [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: GHA0VHZF8M5TPXNF (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 16/01/2018

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7431506PH1673A0001FS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: RU TINERIA 17 27001 LUGO [LUGO]

Clase: Urbano
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 182 m2 **Año construcción:** 1880

Valor catastral [2018]:
Valor catastral suelo:
Valor catastral construcción:

Titularidad

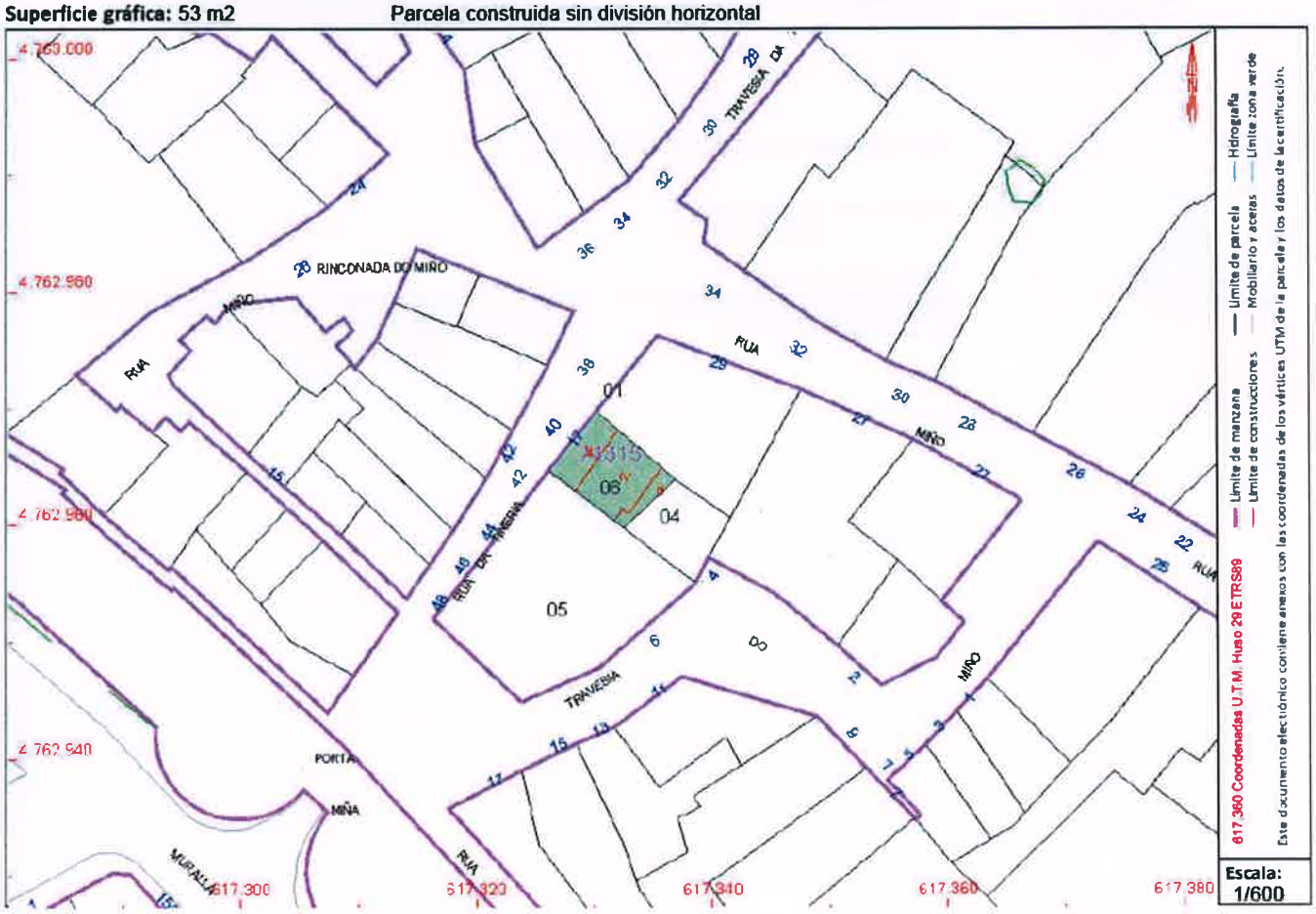
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal

Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/0A	ALMACEN	10	1/00/0B	OCIO HOSTEL.	28
P/OR/TA	VIVIENDA	13	1/01/01	VIVIENDA	51
1/02/01	VIVIENDA	51	1/+1/01	ALMACEN	29

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 53 m2 Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.
Solicitante:
Finalidad:
Fecha de emisión: 16/01/2018

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez

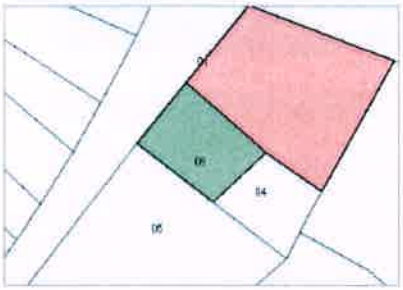
Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: XVCVF2RNGHNNF14F (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 16/01/2018

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7431506PH1673A0001FS

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

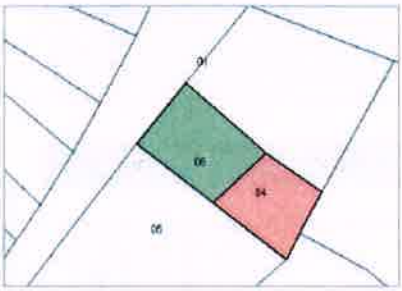


Referencia catastral: 7431501PH1673A0001GS

Localización: RU MIÑO [DO] 29
LUGO [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[redacted]	[redacted]	[redacted]



Referencia catastral: 7431504PH1673A0001LS

Localización: TR MIÑO [DO] 4
LUGO [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Referencia catastral: 7431505PH1673A0006PJ

Localización: TR MIÑO [DO] 6
LUGO [LUGO]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: XVCVF2RNGHNNF14F (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 16/01/2018

Aprobado definitivamente en sesión
Plenaria de data do 25/10/2018
O SECRETARIO, P.D.
Asdo. José Mª González Rodríguez