

A . MEMORIA

01. AXENTES

Promotor

Realízase o presente documento por encargo de D. José Rey Ruibal con DNI 35393273E en representación de Ruiter S.A., CIF A36037273 e enderezo a efectos de notificación en Avda. Rosalía de Castro 74, 15701 Santiago de Compostela.

Arquitectos

Son autores do presente documento:

. Salomé Fernández Liste, Arquitecta Colexiada nº3842, NIF 44825162W

. Eloy Cambón García, Arquitecto Colexiado nº3676 e NIF 32829641Q

Representando ambos ao estudio de arquitectura se(A)rquitectos, con enderezo a efectos de notificación en Rúa Ramón Cabanillas 17-Baixo esquerda, Santiago de Compostela. Teléfono 981595669.

02. OBXECTO DO ENCARGO

O obxecto do presente traballo é modificar a ficha de catalogación do ben A-17 do *Catálogo de Bens culturais* do vixente *Plan xeral de ordenación municipal* (PXOM) de Santiago de Compostela, coa finalidade principal de adaptar a protección do edificio nº 74 de Rosalía de Castro á realidade existente.

03. ANTECEDENTES E DATOS DO EDIFICIO EXISTENTE

O edificio está situado no número 74 da Avda. Rosalía de Castro, destinándose todo el a uso oficina. En dito edificio exerce a súa actividade a Asesoría Ruibal dende os anos 90.

O inmovible figura no Catastro coa referencia catastral 6671903NH3467B0001XF, sen división horizontal.

Normativa específica de protección segundo o planeamento vixente

A nivel urbanístico, o edificio forma parte dun conxunto incluído no *Catálogo de Bens Culturais* do PXOM coa referencia A-17, integrado polos edificios números 72, 74, 76, e 78 da Avda. Rosalía de Castro.

O inmovible atópase tamén afectado pola delimitación do Camiño Portugués (DEC/154/2013) e inclúese na zona de respecto e protección delimitada como "perímetro azul" pola Orde ministerial de 29/10/1964.

A ficha A-17 do Catálogo do PXOM remite en canto ás actuacións permitidas ao *Plan especial de protección do patrimonio construído de interese cultural do termo municipal de Santiago de Compostela de Novembro de 1988*.

O citado plan especial contén a normativa de protección aplicable ao conxunto na ficha nº 51. Nesta ficha admítase a ampliación do volume preexistente (anterior ao plan especial) ata acadar a altura máxima de B+3, e sinálase un fondo edificable máximo de 12 metros.

Non se admite o baleirado completo do solar, e as obras de reestructuración global deberán manter as seguintes condicións tipolóxicas:

- a) *Sistema de muros de carga medianeros, de mampostería. No se permite la apertura de rozas verticales para alojar nuevos pilares portantes, debiendo estos plantearse, en su caso, independientemente de los mismos.*
- b) *Compartimentación horizontal de pisos*
- c) *Fachadas en toda su integridad, incluyendo en su caso la pieza de cornisa existente.*

A ficha do plan especial (nº 51) fixa as seguintes determinacións para a composición das fachadas:

(...) las fachadas por adicionar seguirán la pauta ambiental de la planta primera del edificio nº 76, podrán levantarse uno o dos paños de fachada, de vidrio, con características de galería.

(...) al haberse producido el derribo del nº 74 sin la oportuna licencia municipal, el propietario estará obligado a reponer su fachada, en condiciones de composición y materiales idénticos al del edificio colindante, nº 76, repitiendo miméticamente las características de la fachada original, según fotos anexas.

No entanto, con posterioridade á aprobación do Plan especial, o edificio nº 74 foi obxecto de obras de renovación integral autorizadas por resolución da *Dirección xeral de Patrimonio cultural de Galicia* de data 30/01/1995 (expte 52/95) e legalizadas polo *Concello de Santiago de Compostela* o 6/02/1995 (expte. Licenzas 343/94).

04. CONCLUSIONES

De todo o exposto, procede inferir as seguintes conclusións:

1ª O edificio nº 74 foi obxecto de obras de renovación integral executadas con posterioridade á aprobación do plan especial de 1988.

2ª As obras executadas foron expresamente legalizadas no ano 95 tanto polo Concello de Santiago como polo órgano competente en materia de protección do patrimonio cultural.

3ª Dado o estado actual do edificio, na execución de obras parciais de reforma resulta imposible respectar na planta baixa os criterios de composición de fachada sinalados na ficha nº 51 do plan especial.

En consecuencia, é preciso adaptar as condicións de protección do edificio ao seu estado actual, integrando as reformas que procedan na ficha de catalogación do Plan xeral.

05. PROPOSTA DE MODIFICACIÓN DA FICHA

A Modificación que se propón afecta únicamente á ficha A-17 do Catálogo do PXOM vixente, co obxecto principal de adaptar as condicións de protección do edificio 74 ao seu estado actual.

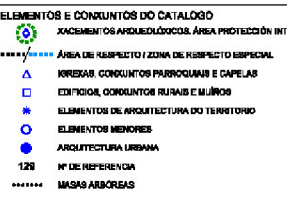
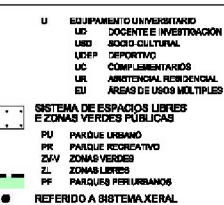
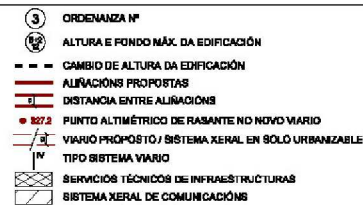
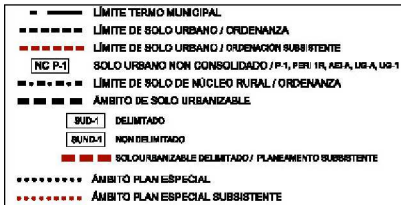
Complementariamente, e para garantir unha maior seguridade e transparencia, os servizos técnicos do Concello estimaron necesario incluír na ficha do PXOM as condicións xerais e específicas de protección do conxunto catalogado, incorporando as que xa indicara o plan especial cos axustes precisos para evitar discrepancias.

Deste xeito procédese a elaborar unha ficha de catalogación actualizada e adaptada á normativa vixente, integrando tanto as determinacións xerais aplicables aos edificios catalogados segundo o PXOM, como as particulares que resultan de compatibilizar as do plan especial coa situación actual dos edificios.

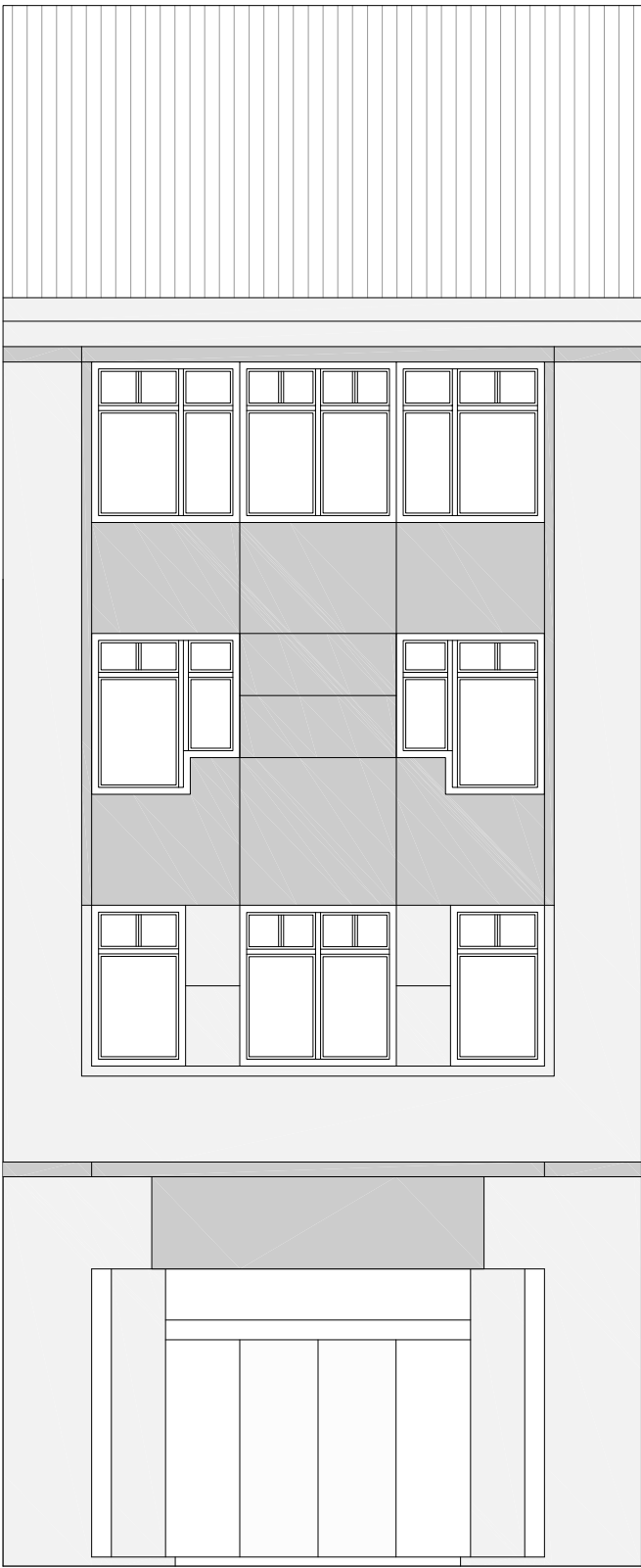
Ver planos anexos.

B. PLANOS

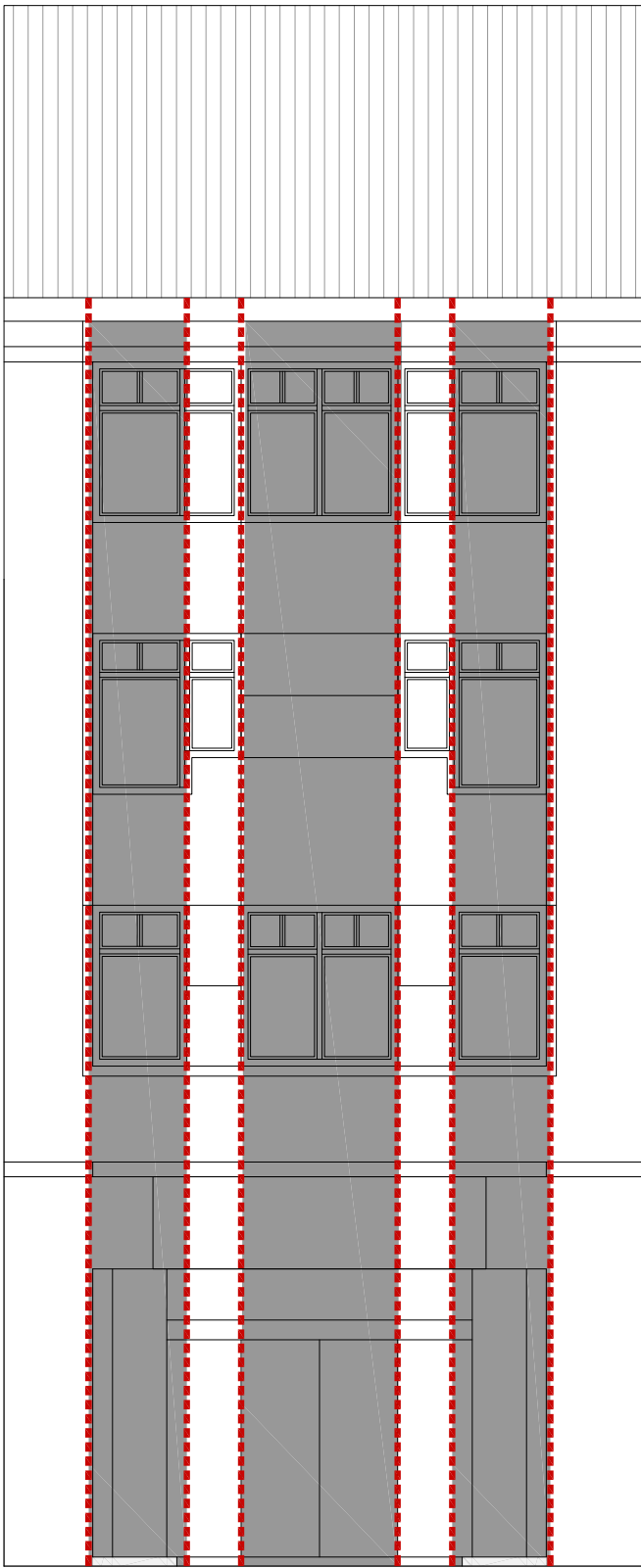
- 01A. Emprazamento - Planeamento
- 02A. Estado actual. Alzado actual - composición de fachada



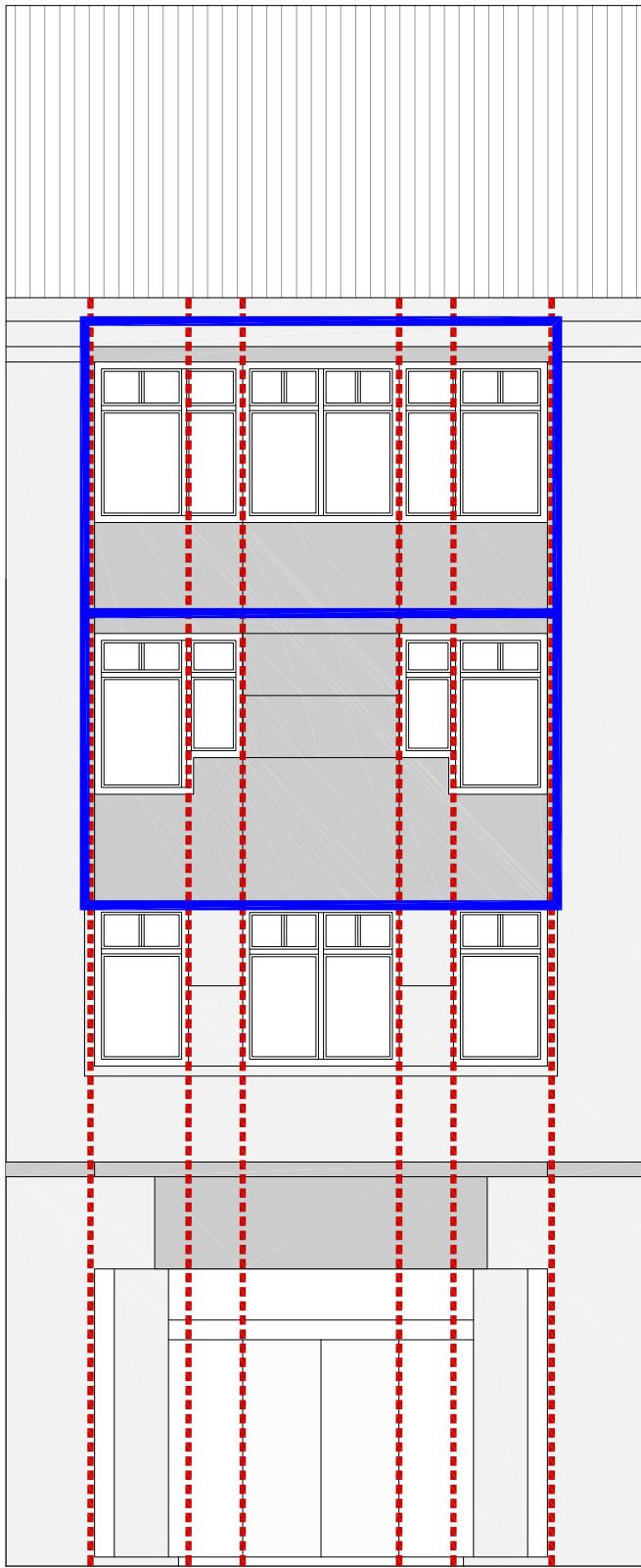
EXCMO. CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA REVISION DO PLAN XERAL DE ORDENACION MUNICIPAL DE SANTIAGO DE COMPOSTELA DOCUMENTO REFUNDIDO ORDENACION	 CONCELLO DE SANTIAGO
ORDENACION URBANISTICA	PLANO Nº 2 127



Alzado principal á Avenida Rosalía de Castro



Sistema tripartito na fachada do edificio actual



Galería en plantas segunda e terceira