



Extracto Comisión asesora do PEPRI

Xullo - setembro 2025

- **Enderezo: Praza Ángeles, nº. 8**

Nivel de protección: Ambiental (I). Ficha núm.: 9223002. Planta engadida galería (PEG)

Actuación proxectada: Legalización de obras de rehabilitación da vivenda unifamiliar.

Obxecto da consulta: Condicións de reposición da legalidade e da legalización en relación a:

a) Justificación de cumprimento de la altura de los forjados y alturas libres.

b) Eliminación de la terraza existente en la planta bajo-cubierta.

c) Adecuación de acabados en la fachada principal

Ditame:

A intervención que se solicita para legalizar a rehabilitación do edificio realizada infórmase favorablemente, considerando que a situación inicial deste era de ruína, polo que cómpre autorizar as obras destinadas a acomodar o edificio á normativa consonte os artigos 97 e 106 do PEPRI.

- **Enderezo: rúa Riego de Agua, nº. 17-baixo**

Nivel de protección: II Integral Ficha nº 8923207

Actuación proxectada: Instalacións parasoles na terraza de local hostelería.

Obxecto da consulta: Viabilidade da actuación: *Iluminación exterior mediante focos exteriores (art. 124.), Instalación rótulo (Art. 124)*

Ditame:

O documento para o que se solicita licenza presenta uns parasoles ancorados na fachada do edificio o que resulta incompatible co réxime de protección do edificio de carácter integral artigos 70 e 78 do PEPRI, polo que se informan desfavorablemente.

O rótulo que se solicita non se acomoda co establecido no artigo 124 do PEPRI que establece o lugar no que se debe ubicar e as súas características polo que non resulta autorizable.

Non se permite a instalación de focos de iluminación exterior.

Pola outra banda cómpre lembrar que consonte o establecido no artigo 123 do PEPRI para dispor toldos e marquesiñas deberá achegar o informe favorable da Dirección Xeral de Patrimonio da Xunta de Galicia.



- **Enderezo: rúa Orzan, núm. 137-baixo**

Nivel de protección: IV Ambiental. Ficha nº.8321310

Actuación proxectada: Cambio de uso a aparcamento.

Obxecto da consulta: Viabilidade da proposta.

Ditame:

A implantación do uso de garaxe no baixo deste edificio infórmase favorablemente baixo a condición de que a persiana se trate esteticamente coas cores das demais carpintarías da fachada do edificio.

- **Enderezo: rúa Santiago, nº. 23**

Nivel de protección: III Estrutural. Ficha nº.9223012.

Actuación proxectada: Rehabilitación de un edificio de vivendas.

Obxecto da consulta: Viabilidade da actuación (Reposición de todas as galerías actuais)

Ditame:

Para que a Comisión avalíe se o proxectado se acomoda coa normativa do Plan Especial deberá presentarse un documento técnico que conteña a relación de documentos que establece o artigo 23 do PEPRI, e que recolla nomeadamente as características do edificio e o detalle da intervención, coma o arco da planta baixa, que deberá protexerse.

Malia o dito, pode adiantarse que non se autoriza substituír as galerías catalogadas do edificio, toda vez que deben repararse, podendo substituír as pezas en mal estado, previamente documentadas, por próteses.

A Oficina Técnica do servizo de Intervención da Edificación e Disciplina Urbanística deberá realizar unha inspección previa deste edificio, para o que sinalará data e hora.

- **Enderezo: rúa Santiago nº 1 b**

Nivel de protección: sen protección.

Actuación proxectada: implantar un uso hoteleiro.

Obxecto da consulta: Viabilidade para implantar un uso hoteleiro

Ditame:

O uso dotacional previsto no PEPRI é asistencial, coa capela de uso relixioso, polo que o uso hoteleiro non é compatible coas previsións do dito Plan Especial.



O plano que se achega non se corresponde co do Plan Especial, que especificamente recolle o dito uso dotacional asistencial.

Cómpre darlle traslado á interesada xunto con este ditame do informe emitido polo departamento de Planeamento.

- **Enderezo: rúa Puerta de Aires, nº. 19**

Nivel de protección: IV Ambiental. nº: 9324304.TA

Actuación proxectada: Rehabilitación edificio.

Obxecto da consulta: Avaliar o Tratamento do ático, substitución do forxado por outro de formigón, bomba de calor na fachada, substitución do sistema de cubrición (consolidación) sen TA, fachadas a patio e medianís co site

Ditame:

Como primeira cuestión debe deixarse constancia de que o proxecto non reflicte a realidade do edificio no alzado cara a rúa Herrerías, polo que fora de outras consideracións que cómpre realizar a Comisión non pode avaliar as obras que se proxectan.

Respecto do sistema SITE que se proxecta pódese adiantar que non é compatible co réxime de protección ambiental do edificio nin coas características da súa fachada que presenta as ventás enrrasadas con esta o que se desvirtuaría con este sistema de illamento que tampouco cumpre as condicións establecidas na ordenanza municipal que regula as actuacións de rehabilitación para mellora enerxética dos edificios.

Deberá achegar a proposta do tratamento do ático, que establece a ficha que lle corresponde ao edificio e definir a distribución dos espazos que se proxecta.

- **Enderezo: rúa Panaderas, nº. 19**

Nivel de protección: III Estrutural. Ficha nº. 8825021

Actuación proxectada: Rehabilitar edificio de 8 vivendas

Obxecto da consulta: Viabilidade do proxecto.

Ditame:

As intervención nos edificios na contorna do mercado San Agustín establécese no artigo 143.3 do PEPRI.

A solución do paso da planta baixa que se achega consonte o ditame desta Comisión do 04.04.2025 infórmase favorablemente así como a contida no proxecto de rehabilitación, se



prexuízo do que resulte do informe técnico sobre o cumprimento da normativa sectorial e do informe arqueolóxico.

- **Enderezo: rúa Sinagoga, nº. 11**

Nivel de protección: IV Ambiental. Ficha nº. 9323209. Tratamento da fachada 3º (TF).

Actuación proxectada: Reposición de cuberta inclinada e de cubertas de galerías, illamento de falso teito no baixo cuberta, execución de tras dosado interior. Substitución de galería no andar 2º

Obxecto da consulta: Reposición da cuberta e nova estrutura de vigas formigón, substitución da galería dianteira e traseira do 2º andar de madeira con dobre vidro climalit, site en medianeiras.

Ditame:

O proxecto que se achega non se acomoda coas determinacións do réxime de protección ambiental do edificio, artigo 70 e 80 do PEPRI, nin coas contidas na ficha que lle corresponde, así a galería non pode substituírse se non que deberá repararse e dispoñer o acristalamento simple para respectar as características da carpintaría; débese lembrar que a galería é un elemento voado disposto sobre a fachada do edificio, sendo nesta na que se debe dispor o illamento que se pretenda.

As carpintarías da fachada teñen que ser de madeira consonte establece o artigo 115 do PEPRI para este edificio catalogado.

Na planta terceira o ocos da fachada teñen que axustarse aos do resto desta consonte recolle a ficha que lle corresponde ao edificio que establece especificamente que deberá procederse ao tratamento da fachada.

En todo caso deberá substituírse a uralita das cubertas da galería por outro elemento dos previstos na normativa.

- **Enderezo: rúa Juana de Vega, nº. 23**

Nivel de protección: III Estrutural. Ficha núm.: 8319003

Actuación proxectada: Reformar o local comercial,

Obxecto da consulta: Avaliar a proposta do alzado.

Ditame:

A reforma que se proxecta infórmase favorablemente se se cumpre as seguintes condicións:

Primeira: A porta de madeira deberá permanecer na situación actual, de consideraren o cambio do acceso ao local para dispoñer no oco central a porta deste terá que ser moi lixeira, de cristal.



Segunda: A cor da fachada da planta baixa do edificio deberá ser a mesma ca do resto da fachada do edificio, garantindo a súa harmonía.

- **Enderezo: rúa Orzán, nº. 154**

Nivel de protección: IV. Ambiental. Ficha núm.: 8322027

Actuación proxectada: Reestruturación xeral,

Obxecto da consulta: Avaliar as propostas en planta baixa nas dúas fachadas, por tratarse de novos ocos; así como do mantemento do volume de saída ao exterior do tellado.

Ditame:

Para emitir un ditame sobre o tratamento da fachada da planta baixa deste edificio cara a rúa Cordelería deberá presentarde a documentacion que recolla nomeadamente a estrutura desta e os elementos da fachada.

Na fachada cara a rúa Orzán os ocos de nova apertura terán que situarse no eixo dos ocos das plantas da fachada existentes.

A escaleira debe restaurarse, logo de comprobar as súas características.

Sen prexuízo doutros condicionamentos que podan resultar do informe arqueolóxico que se emita.

- **Enderezo: rúa Cantón Pequeno, nº. 23-24-25**

Nivel de protección: IV. Ambiental.

Nº 23: Ficha núm.: 8420011- Reciente rehabilitación para 3 vivendas e rehabilitación baixo e 1º con Unión funcional co nº 25

Nº 24: Ficha núm.: 8420012- TB. Require inspección previa

Nº 25: Ficha núm.: 8420013- TF, TB

Actuación proxectada: Reestruturación xeral,

Obxecto da consulta: Avaliar a proposta de baleirado interior do inmovible, a unión funcional (co apertura de muro medianil de 4 m na planta baixa, eliminación do patio do nº 24, eliminación da escaleira de Cantón nº 24 tendo en conta que despois da inspección se considera de interese, eliminación de ambas escaleiras e colocando unha nova escaleira e ascensor nunha única parcela.

Ditame:

O proxecto que se presenta infórmase desfavorablemente toda vez que pretende eliminar o patio do edificio número 24 e a escaleira que resulta de especial interese logo de comprobar as súas



características e o seu estado, na visita de inspección previa do edificio que estaba prevista na ficha coa finalidade de avaliar a permanencia de elementos dignos de protección.

Igualmente proxéctase eliminar os muros entre os edificios para facilitar a implantación do uso que non resulta autorizable; a unión funcional realízase coa execución de ocos, para paso, nos muros dos edificios lindeiros, en ningún caso se permite que se eliminen.

Para realizar unha unión funcional deberá documentarse a intervención nestes muros que no seu caso presentarán un rasgado mínimo.

A saída de emerxencia do local deberá resolverse na propia parcela non sendo autorizable que se realice a través doutro edificio.

- **Consulta medioambiente**

Obxecto da consulta: Limpeza do canón e do paramento vertical sito nos xardíns da Maestranza .

Ditame:

A Comisión informa que a limpeza dos elementos protexidos debe realizarse en cumprimento das obrigas de mantemento e conservación.

As técnicas de intervención realizaranse con medios e ferramentas axeitados á conservación de cada un deles.

- **Enderezo: rúa Santa Catalina nº. 10**

Nivel de protección: Estrutural (III). Ficha núm.: 8421225.

Actuación proxectada: Instalación silla salvaescaleira.

Obxecto da consulta: Viabilidade da actuación.

Ditame:

Infórmase favorablemente a disposición da cadeira que se solicita toda vez que se trata dun elemento provisorio e reversible que non afecta aos valores protexidos do edificio.

- **Enderezo: rúa Real, nº. 81**

Nivel de protección: III Estrutural. Ficha núm. 8622403

Actuación proxectada: Rehabilitar o edificio de vivendas.

Obxecto da consulta: Substitución das vigas de madeira por outras novas (baleirado do edificio)



Ditame:

Infórmase favorablemente a substitución dos elementos de madeira en mal estado que recolle o documento técnico que se achega por outros novos, respectando sempre o sistema estrutural existente.

- **Enderezo: rúa Orillamar, nº 11 baixo**

Nivel de protección: V Ambiental. Ficha núm. 9128310

Actuación proxectada: Cambio de uso de local comercial a vivenda.

Obxecto da consulta: iluminación, ventilación, natural e relación co exterior en base ao Anexo de Habitabilidade do PEPRI.

Ditame:

A Comisión informe favorablemente a solución da fachada exterior da planta baixa do proxecto, sen entrar a avaliar o cumprimento da normativa sectorial, habitabilidade que será obxecto do informe técnico municipal.

- **Enderezo: rúa Real, nº. 59**

Nivel de protección: Ambiental (IV). Ficha núm.: 8622413 (TA)

Actuación proxectada: Substituír o elemento de cubrición, con obras de tratamento de ático nas dúas fachadas do edificio, previstas na ficha do catálogo.

Obxecto da consulta: Recurso de Reposición contra a denegación da licenza.

Ditame:

As obras que se proxectan de conservación e mantemento, coa xustificación que se achega ao ditame anterior, infórmanse favorablemente.

- **Enderezo: rúa San Nicolas, nº. 1**

Nivel de protección: Ambiental (IV). Ficha nº: 8824117 (TB)

Actuación proxectada: Substituír a galería da 2ª planta, en mal estado e con desprendementos.

Obxecto da consulta: Avaliar o novo proxecto para substituír a galería por outra de madeira e das mesmas características e morfoloxía, deixando acreditado o seu mal estado.



Ditame:

A intervención que se solicita consonte a nova documentación achegada, que ten en consideración o ditame anterior, infórmase favorablemente.

- **Enderezo: rúa Calexón da Estacada nº 5, baixo**

Nivel de protección: III Estrutural. Ficha nº. 8823021.

Actuación proxectada: cambio de uso de local comercial a local de hostalaría do tipo I-B.

Obxecto da consulta: Avaliar o plano relativo ao alzado da fachada que se achega

Ditame:

As obras que se solicitan infórmanse favorablemente baixo os criterios recollidos no ditame do 25/06/2025, e coas condicións seguintes:

- que se manteña a cantería vista que apareza logo de retirar o aplacado da fachada da planta baixa
- que se achegue a documentación relativa ao estado desta fachada, logo da retirada dos elementos existentes, cunha reportaxe fotográfica desta.

- **Enderezo: rúa Marqués de Cerralbo nº. 2, 5º (Praza Maria Pita)**

Nivel de protección: II Integral. Ficha nº. 9123304.

Actuación proxectada: Reforma da vivenda para mellorar a súa accesibilidade.

Obxecto da consulta: Estudar a compatibilidade das obras co réxime de protección do edificio.

Ditame:

Infórmase favorablemente a reforma da vivenda que se proxecta sempre que, con carácter previo á concesión da licenza, acheguen a documentación técnica que recolla a instalación da saída de fumes da nova cociña, que debe xustificarse e, principalmente, deberá documentarse a afección deste novo elemento na cuberta do edificio, que conta con protección integral.

- **Enderezo: rúa Cantón Pequeno nº 26 - 5º**

Nivel de protección: II Integral. Ficha catalogo nº 84200I. (AC), (TF)

Actuación proxectada: Remodelación da vivenda.

Obxecto da consulta: Se as obras son compatibles coa protección integral do edificio



Ditame:

As obras que se solicitan para reformar a vivenda infórmanse favorablemente.

Lémbbraselle que, de querer intervir na área das escaleiras ou no ascensor, deberá solicitarse unha licenza acompañada do proxecto correspondente.

- **Enderezo: Prazuela Angeles nº 6**

Nivel de protección: III estrutural. Ficha nº: 9223004. (TF)

Actuación proxectada: Reparación de deficiencias IAE, con cambio da cuberta e intervención das fachadas.

Obxecto da consulta: Se substituír a cuberta actual por outra de madeira laminada resulta compatible co réxime de protección estrutural.

Ditame:

As reparacións do edificio que se proxectan para eliminar as súas eivas infórmanse favorablemente.

O material das carpinterías, consonte o artigo 115 do PEPRI, teñen que ser de madeira.

- **Enderezo: Praza Maria Pita, nº 1 B**

Nivel de protección: II Integral. Ficha nº. 9124302

Actuación proxectada: Instalar un ascensor.

Obxecto da consulta: Solicitude de viabilidade do proxecto

Ditame:

As dúas solucións que se presentan para implantar o ascensor infórmanse favorablemente. Non en tanto, a solución 1 resulta mais compatible coa conservación do edificio, que conta con protección de nivel integral. En todo caso, o resultado das sondaxes arqueolóxicas pode determinar a solución a escoller.

- **Enderezo: rúa San Nicolás, nº. 11-13**

Nivel de protección: II Integral. Ficha nº. 8824113.

Actuación proxectada: Conservación e mantemento con reparación da fachada principal deteriorada do edificio, reparación de balcóns, das carpinterías, das galerías e dos elementos de forxa en mal estado con respecto dos materiais, acabados e tipoloxías construtivas orixinais.



Obxecto da consulta: Condicións a impoñer nas obras de conservación en réxime de protección integral.

Ditame:

A actuación de restauración da fachada deteriorada do edificio infórmase favorablemente. Non en tanto, para autorizar o solicitado deberá achegarse a documentación técnica, memoria histórica, que recolla as tonalidades e cores dos acabados das fachadas e os seus elementos.

- **Enderezo: rúa Sinagoga, nº. 3-Baixo.**

Nivel de protección: IV Ambiental. Ficha núm: 9323213.

Actuación proxectada: Rehabilitar a vivenda.

Obxecto da consulta: Se a rehabilitación proxectada acomódase co réxime de protección do edificio que se atopa no contorno BIC e coa ficha de catálogo.

Ditame:

A rehabilitación proxectada infórmase favorablemente sempre que, previamente, á autorización das obras presente:

- Que a carpintería a dispor será de madeira, coas características da orixinal, en cumprimento do artigo 115 do PEPRI.
- Xustificarase a incidencia no subsolo da remoción das terras necesaria para as instalacións da vivenda.

- **Enderezo: rúa San Andrés, nº. 52.**

Nivel de protección: IV. Ambiental. Ficha nº.: 8523123. (TB)

Actuación proxectada: Reformar o local da planta baixa para implantar a actividade de Hostalaría.

Obxecto da consulta: Se a reforma cumpre as determinacións do PEPRI

Ditame:

Non se autoriza o recuado da fachada, que foi executado sen a preceptiva licenza, polo que deberá repoñerse a legalidade vulnerada.

A interesada achega nova documentación técnica con posterioridade á execución das obras, coa que se xustifica a intervención prevista para acomodarse á normativa, polo que se informa favorablemente.



- **Enderezo: rúa Juana de Vega, nº. 23.**

Nivel de protección: III Estrutural. Ficha nº.8319003.

Actuación proxectada: Reformar o local comercial.

Obxecto da consulta: Avaliar a intervención da fachada da planta baixa segundo as modificacións achegadas nos ocios da fachada

Ditame:

A documentación que se presenta co obxecto de atender o contido do ditame anterior infórmase favorablemente.

- **Enderezo: rúa Sinagoga, nº. 11.**

Nivel de protección: IV Ambiental. Ficha nº. 9323209. (TF 3º).

Actuación proxectada: Intervir na cuberta inclinada, nas cubertas de galerías, illar o falso teito do baixo cuberta, executar un trasdosado interior e substituír a galería do andar 2º.

Obxecto da consulta: Avaliar a documentación que se achega para cumprir co recollido no ditame da Comisión do 29-07-2025

Ditame:

A documentación que se presenta acomódase ao recollido no ditame desta comisión do 29/07/2025, polo que se informa favorablemente.

- **Enderezo: rúa Orzán, nº. 154**

Nivel de protección: IV. Ambiental. Ficha núm.: 8322027

Actuación proxectada: Reestruturación xeral

Obxecto da consulta: Avaliar as propostas en planta baixa nas dúas fachadas, por tratarse de novos ocios.

Ditame:

A proposta para o tratamento das fachadas deste edificio infórmase favorablemente se se cumpren as seguintes condicións:

- Deberán documentarse os elementos da fachada traseira cunha análise dos elementos da cantería que existen para posteriormente xustificar a intervención nos ocios que se solicita.
- As carpinterías exteriores, que teñen que ser de madeira, deben conservar o sistema de apertura cara ao exterior.



- Ao intervir nestas carpinterías, non pode afectarse a fachada de ladrillo macizo.

- **Enderezo: rúa Cantón Pequeno, 15-17, 5º esquerda.**

Nivel de protección: II. Integral. Ficha nº. 8420023

Actuación proxectada: Reforma da vivenda, con derruba da tabiquería interior.

Obxecto da consulta: Avaliar se a derruba e levantamento parcial dos tabiques interiores e totalidade das carpintarías interiores, a totalidade dos pavimentos interiores, as instalacións, coa disposición dunha gran estancia cociña, comedor e salón e dormitorios con baño integrado cara o patio de quinteiro, resulta compatible co réxime de protección integral.

Ditame:

Coa documentación e a reportaxe fotográfica completa que se presenta, acredítase que nesta vivenda non quedan elementos de interese nin aqueles que contaban con valor patrimonial, polo que a reforma proxectada infórmase favorablemente baixo a seguinte condición:

- En cumprimento do establecido no artigo 115 do PEPRI as carpinterías de madeira teñen que conservarse e todas as ventás que se substitúan teñen que ser de carpintería de madeira.

- **Enderezo: rúa Varela Silvari e rúa Mercado, nº. 20**

Nivel de protección: Sen protección.

Actuación proxectada: Reforma integral do local para implantar unha clínica dental.

Obxecto da Consulta: Se a configuración da fachada que se proxecta acomódase coa normativa do Plan Especial

Ditame:

Non se permite o aplacado da fachada que se proxecta, en aplicación do artigo 106.3 do PEPRI. A marquesiña, consonte o artigo 71 do PEPRI, ten que eliminarse. As carpinteiras que se dispoñan para substituír as existentes teñen que ser de madeira, consonte o artigo 115 do PEPRI, por atoparse o edificio na contorna de respecto do BIC. Por todo isto, o proxectado infórmase desfavorablemente, e lémbrese que o acabado da fachada ten que cumprir as determinacións do artigo 106 do PEPRI.

- **Enderezo: Avenida Porta de Aires, nº 19**

Nivel de protección: IV. Ambiental. Ficha nº. 9324304

Actuación proxectada: Rehabilitación inmobile



Obxecto da Consulta: Se a planta ático do 3º esquerda e compatible coa normativa do Plan Especial

Ditame:

Logo de avaliar o proxecto que se achega, a comisión informa que a intervención nos elementos comúns do edificio, eliminando o casetón da cuberta e conservando e mantendo a parte da cuberta cara a rúa Herrerías, resulta compatible coas determinacións do Plan especial.

O resto da proposta contida no proxecto que recolle intervencións no interior da vivenda, incluído o forxado, infórmase desfavorablemente toda vez que non permite coñecer o alcance desta intervención e o resultado ou estado final da vivenda, e a xustificación do cumprimento da normativa de habitabilidade.

Polo dito, deberá requirirse ao interesado que achegue a modificación do documento técnico, eliminando as intervencións do interior da vivenda.

- **Enderezo: rúa Riego de Agua nº 25-27**

Nivel de protección: II Integral. Ficha nº. 8923204

Actuación proxectada: Placa conmemorativa na fachada do edificio

Obxecto da Consulta: Sobre a viabilidade da proposta

Ditame:

Infórmase favorablemente a disposición da placa que se proxecta na fachada do edificio, coas características que reflicte a documentación achegada.

A Coruña, na data da sinatura electrónica

A secretaria da Comisión

Yolanda Teixido Infante