

VI. ANUNCIOS**B) ADMINISTRACIÓN LOCAL****CONCELLO DE BUEU**

ANUNCIO da aprobación inicial do estudo de detalle relativo á ordenación de volumes do conxunto edificatorio formado por dous edificios catalogados polo Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) de Bueu (B-50 e B-51 do Catálogo), sitos na avenida de Montero Ríos, números 115 e 117 (expediente 614/2024).

A Xunta de Goberno Local en sesión do 1.10.2024 adoptou acordo de aprobación inicial do estudo de detalle relativo á ordenación de volumes do conxunto edificatorio formado por dous edificios catalogados polo PXOM de Bueu (B-50 e B-51 do Catálogo), ao abeiro do establecido no artigo 136.3.b) do PXOM, para poder levar a cabo actuacións de ampliación das edificacións para uso de vivenda, sitas na avenida de Montero Ríos, nº 115 e 117, en Bueu, promovido por instancia de interesado. Referencia catastral dos inmobles afectados dentro do ámbito 7862015NG1876S0001AY.

O que se fai público en cumprimento do disposto no artigo 80 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e no artigo 194 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e sométese a información pública polo prazo de un mes, mediante anuncio publicado no *Diario Oficial de Galicia* e nun dos xornais de maior difusión na provincia.

Para estes efectos, o documento do estudo de detalle estará dispoñible na páxina web do Concello de Bueu (<https://concellodebueu.gal/>), así como no seu portal de transparencia, e quedará, así mesmo, á disposición do público en xeral, no Departamento de Urbanismo do Concello, rúa Eduardo Vincenti, núm. 8, 36930 Bueu, en horario de atención ao público, de luns a venres, das 9.00 ás 14.00 horas.

Bueu, 8 de outubro de 2024

Félix Juncal Novas
Alcalde



Un túnel
MAZILLÁN

Las obras de acondicionamiento de la zona de acceso al túnel de Beiramar, en Vigo, comenzarán este mes de septiembre. El proyecto incluye la construcción de un túnel de acceso a la zona de Beiramar, en Vigo, y la rehabilitación de la zona de acceso al túnel de Beiramar, en Vigo.

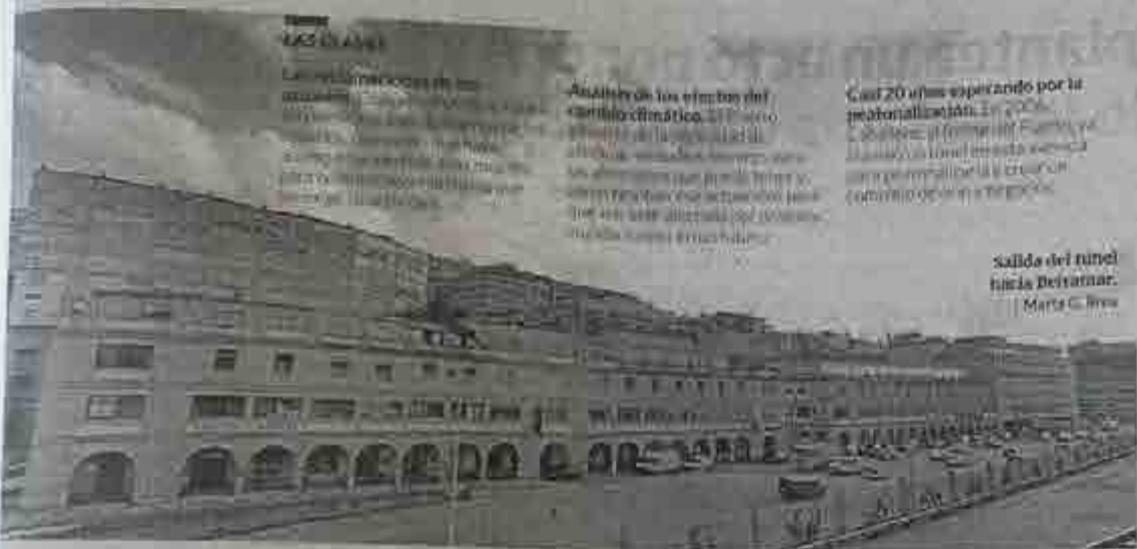
Análisis de los efectos del
cambio climático

El análisis de los efectos del cambio climático en la zona de Beiramar, en Vigo, se está realizando en estos momentos. El estudio se está realizando en estos momentos.

Costo 20 años esperando por la
peatonalización

El análisis de los efectos del cambio climático en la zona de Beiramar, en Vigo, se está realizando en estos momentos. El estudio se está realizando en estos momentos.

Salida del túnel
hacia Beiramar
Marta C. Rivas



SOLÍA MELCHOR
Vigo

Las obras comienzan a avanzar para que, después de tantos años dudando sobre la pertinencia del túnel de Beiramar, esta sea una realidad en un futuro próximo. La Armada Española se ve obligada a peatonalizar la zona de la ampliación de esta infraestructura en la zona de Beiramar y la calle Graña nueva y cuando se logró el consenso de todas las administraciones implicadas que respaldan las acciones que están sobre la mesa en la zona del puerto, algunas acciones en superficie para las peatonalizaciones. La construcción supone una gran oportunidad de mostrar una buena gobernación por los hechos, que circularán por cuatro canales.

El Puerto cifra la ampliación del túnel de Beiramar en más de 100 millones de euros

Botana apela al diálogo de todas las administraciones para hacer posible este proyecto «tanto desde el punto de vista técnico como financiero». Caballero se compromete a involucrar al Gobierno

«Antes de trasladar que al Puerto le preocupa «ante todo» lo que han dicho los usuarios «de garantizar el acceso a la normalidad, el paso de personas, de plazas de gran turismo que realizan empresas locales y de la zona y que no podrían sobrevivir si no tuvieran esas acciones». «No se arruinan manos», apostilló.

Botana también citó la necesidad de «breve» «estudios técnicos para las acciones que puede tener el cambio climático y cómo

resolver esa actuación para que «no esté afectada por posibles inundaciones o por problemas que pueda haber en el futuro». «Por tanto, yo creo que necesita estudios, necesita diálogo», resumió.

Al respecto de la financiación, fuentes de la Xunta confirmaron que el alcalde de Vigo, Abel Caballero, en la misión que mantuvo a comienzos del pasado verano con el presidente gallego, Alfonso Rueda, trasladó el compromiso de lograr la unidad de la financiación.

necesaria involucrando al Ministerio de Transportes al tratarse de una obra de titularidad del Puerto, por tanto, vinculada a Fuentes del Estado. El gobierno autonómico aseguró «y reiteró

ayer a SAR) — que apoyará el proyecto económicamente. Creer que el coste, al igual que el Puerto, puede superar los 100 millones de euros, cantidad estimada a falta de concreción no se ejecutará. Desde San Carlos, también se insistió en la importancia de sacar adelante esta paciativa con la colaboración de las administraciones y el bienestar de los usuarios — con los que queda se reunió en septiembre — para no perjudicar un sector que implica a más de 10.000 trabajadores del área de Vigo.

El delegado del Estado en el Consorcio de la Zona Puroca, David Regades, preguntado por la posible colaboración económica de la entidad a la que representa, explicó a este periódico que no se trata de una operación sencilla. «Si surge, lo estudiaremos, lo veremos, pero no parece fácil, ya que hay un informe del Tribunal de Cuentas al respecto de la obra del túnel ya construido que cuestiona la realización de actuaciones que corresponden a otras administraciones por competencia. Si recibimos algo, habría que ver cómo se puede organizar», sentenció.

La transformación de la avenida de Beiramar es una tarea que lleva años en la agenda de Caballero. En 2004, como presidente del Puerto, planteó un túnel para peatonalizar la superficie y dinamizarla con un complejo de cristal que acogiera el principal centro de negocios del noroeste peninsular, plaza olímpica, pista de hielo, biblioteca, jardín botánico, casas y planetario. Luego, via la luz el Plan Nouvel de la mano del regidor, que proyectaba un edificio coronado por un hotel de unos 80 metros de alto. Ha pasado el tiempo y este vital, humanizado por la Autoridad Portuaria — sin estar protagonista al tráfico rodado —, sigue esperando por un cambio de ADN.

La «Johann Smidt» se despide de Portocultura

FCO. DÍAZ GUERRERO
Vigo

Las embarcaciones de pasaportes simplemente dispares se salían ayer en Vigo. La gracia y perfil clásico de la goleta, en su última travesía cinco días de estancia,

contrastaba con las enormes proporciones del MSC Virnaia que incluía una escala turística. La goleta, con su tripulación estudiantil acompañada por 26 chicos alemanes de bachillerato, que afrontan el desafío de pasar seis meses con el Virnaia en un reducido espacio con sus cinco profesores. Tras dos

días, la Johann Smidt editó una travesía guiada por Hugo Galicia, prosiguiendo su viaje rumbo a Canarias y Centroamérica. Por su parte, el MSC Virnaia llegó en su cuarta y última visita de este año, con 1.100 turistas y cerca de 1.700 tripulantes, según Beigé Martínez. Regresó a Southampton para culminar su itinerario de dos semanas a Lisboa, Cádiz, Canarias, Madeira, Tenerife, Las Palmas y Arenal. El próximo año el MSC Virnaia volverá a Vigo en cinco ocasiones.

CONCELLO DE BUEU

El Ayuntamiento de Bueu ha emitido un informe de evaluación a favor de la construcción del túnel de acceso al puerto de Beiramar, en Vigo, que tiene una longitud de 200 metros y un ancho de 6 metros. Este túnel se construirá en un espacio de 10 metros de anchura y 10 metros de altura. El coste estimado de la obra es de 100 millones de euros.

El informe de evaluación ha sido elaborado por el Ayuntamiento de Bueu y el Ayuntamiento de Vigo. El informe de evaluación ha sido elaborado por el Ayuntamiento de Bueu y el Ayuntamiento de Vigo.

El informe de evaluación ha sido elaborado por el Ayuntamiento de Bueu y el Ayuntamiento de Vigo. El informe de evaluación ha sido elaborado por el Ayuntamiento de Bueu y el Ayuntamiento de Vigo.

El informe de evaluación ha sido elaborado por el Ayuntamiento de Bueu y el Ayuntamiento de Vigo. El informe de evaluación ha sido elaborado por el Ayuntamiento de Bueu y el Ayuntamiento de Vigo.

El informe de evaluación ha sido elaborado por el Ayuntamiento de Bueu y el Ayuntamiento de Vigo. El informe de evaluación ha sido elaborado por el Ayuntamiento de Bueu y el Ayuntamiento de Vigo.

El informe de evaluación ha sido elaborado por el Ayuntamiento de Bueu y el Ayuntamiento de Vigo. El informe de evaluación ha sido elaborado por el Ayuntamiento de Bueu y el Ayuntamiento de Vigo.

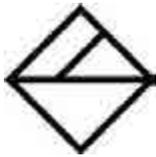
s/a estudio
arquitectura

**Estudio de Detalle para reordenar los volúmenes edificables en la parcela nº115-117
de la Avenida Montero Ríos**

Avenida Montero Ríos 115-117, 3693 Bueu

Julio 2024

Promotor: Dehomesein S.L.



0. ÍNDICE GENERAL

Nº DE PÁGINAS o PLANOS

36004_ED_MRIOS_202407_AI...

(01.MX) MEMORIA JUSTIFICATIVA

..._01MX – “MEMORIA JUSTIFICATIVA” 212

(02.PINF) PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

..._PINF_01 – “Situación sobre cartografía PXOM 1:10000” 1
..._PINF_02 – “Situación sobre cartografía PXOM 1:5000” 1
..._PINF_03 – “Situación sobre cartografía PXOM 1:2000” 1
..._PINF_04 – “Fotografía aérea” 1
..._PINF_05 – “Fotografía aérea PNOA 2004-2007” 1
..._PINF_06 – “Emplazamiento sobre cartografía catastral 1:500” 1
..._PINF_07 – “Estado Documentado I 1:250” 1
..._PINF_08 – “Estado Documentado II 1:250” 1
..._PINF_09 – “Estado Previo Planta Baja 1:250” 1
..._PINF_10 – “Estado Previo Planta Primera 1:250” 1
..._PINF_11 – “Estado Previo Planta de Bajo Cubiertas 1:250” 1
..._PINF_12 – “Estado Previo Planta de Cubiertas 1:250” 1
..._PINF_13 – “Estado Previo Alzados 1:250” 1
..._PINF_14 – “Estado Previo Alzados y Secciones II 1:250” 1

(03.PORD) PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

..._PORD_01 – “Ordenación Axonometría 1:750” 1
..._PORD_02 – “Ordenación Axonometría 1:200” 1
..._PORD_03 – “Ordenación Planta de Cubiertas 1:250” 1
..._PORD_04 – “Ordenación Alzados 1:250” 1
..._PORD_05 – “Ordenación Secciones 1:200” 1
..._PORD_06 – “Ordenación Composición de Alzados 1:150” 1

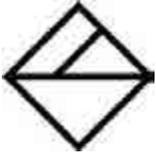
s/a estudio
arquitectura

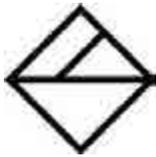
**Estudio de Detalle para reordenar los volúmenes edificables en la parcela nº115-117
de la Avenida Montero Ríos**

Avenida Montero Ríos 115-117, 3693 Bueu

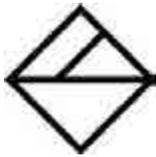
Julio 2024

Promotor: Dehomesein S.L.





1. AGENTES	4
1.1 Promotor del estudio	4
1.2 Redactores	4
1.3 Otros documentos	4
1.4 Informe Arturo Sánchez Cidrás	5
1.5 Informe Antón Fernández Malde	5
1.6 Personas consultadas	5
1.7 Bibliografía	5
2. ANTECEDENTES	7
2.1. ACLARACIÓN DE LAS RESOLUCIONES EN ASPECTOS DE NORMATIVA	10
3. ESTADO PREVIO	33
4. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO	34
5. TRANSFORMACIÓN HISTÓRICA	35
5.1 BASES	35
5.2 TRANSFORMACIÓN HISTÓRICA	36
6. ESTUDIO DEL BIEN	59
6.1 FICHAS DESCRIPTIVAS	59
7. VALOR CULTURAL Y ADECUACIÓN HISTÓRICA	90
7.1 ANÁLISIS CRÍTICO DEL VALOR CULTURAL	90
7.2 ADECUACIÓN HISTÓRICA	98
8. VALORACIÓN DEL ESTADO ACTUAL	102
8.1 PLANO RESUMEN DEL ESTADO ACTUAL	105
8.2 INFORMES EXTERNOS	106
9. INTERVENIR EN EL PATRIMONIO	145
9.1 APUNTE SOBRE LA RESOLUCIÓN DE PATRIMONIO	148
9.2 EJEMPLOS	149
10. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	170
10.1 OBJETO DEL ESTUDIO	170
10.2 REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE	170
10.3 LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE	171
10.4 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	172
10.5. DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	178
11. PROPUESTA DE ORDENACIÓN	179
11.1 ÁREAS DE INTERVENCIÓN	180
11.2 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA	192



1. AGENTES

1.1 Promotor del estudio

El promotor del Estudio de Detalle Estudio para reordenar los volúmenes edificables de la parcela situada en el nº115-117 de la Avenida Montero Ríos es:

Nombre	Dehomesein S.L.
C.I.F.	B-70.436.993
Dirección	Travesía Estrecha de San Andrés nº 2 1º 15001 A Coruña

1.2 Redactores

Los redactores del presente Estudio de Detalle son:

Redactor	Severo Rodríguez Somoza
Titulación	Arquitecto
Colegiado nº	3985 – C.O.A.G

Redactor	José Manuel Soto Pedre
Titulación	Arquitecto
Colegiado nº	4512 – C.O.A.G

Redactor	Tamara Parga Amado
Titulación	Arquitecto

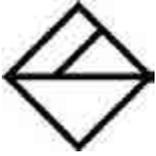
Redactor	Daniel Burés Ares
Titulación	Arquitecto

Redactor	Carlos Comendador Leirós
Titulación	Arquitecto

1.3 Otros documentos

Documento	Levantamiento topográfico - SA2104146
Fecha	Abril 2021
Empresa	Eitec Ingeniería
Redactor	Pablo Pereira Fernández
Titulación	Ingeniero Técnico Forestal
Colegiado nº	416 – C.O.E.T.F.G

Documento	Estudio arqueológico
Fecha	Mayo 2021
Empresa	Malde Arqueoloxía
Redactor	Antón Malde
Titulación	Arqueólogo
Colegiado nº	3050 – C.O.I.M



1.4 Informe Arturo Sánchez Cidrás

Documento	Estudio histórico y Proyecto
Asesor	Arturo Sánchez Cidrás
Profesión	Maestro e Historiador

1.5 Informe Antón Fernández Malde

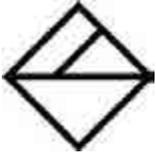
Documento	Estudio del valor cultural
Redactor	Antón Fernández Malde
Titulación	Licenciado en Xeografía e Historia.

1.6 Personas consultadas

Covadonga López de Prado Nistal Licenciada en Historia del Arte, Técnica superior de Museos e actual directora do Museo Massó de Bueu
Manuel Aldao Portas Encargado de la Fábrica Massó e Historiador
Belarmino Barreiro Rosales Arquiveiro Municipal do Concello de Bueu
Federico Garrido Villa Subdirector xeral de Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia
Arturo Sánchez Cidrás Maestro e Historiador

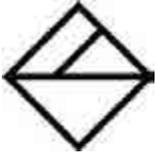
1.7 Bibliografía

Documento	Empresarios de Galicia de la Fundación Galicia Empresa
Autor/es	
Documento	Crece con Mar
Autor/es	Covadonga López de Prado Nistal
Documento	A Industria da Pesca Salga – Os Portos de Bueu e Beluso
Autor/es	Arturo Sánchez Cidrás



Documento	Apuntamentos das salgas e fomentadores de Bueu
Autor/es	Díaz García, Romaní Martínez, Otero Piñeyro Maseda, Cerviño Meira, Sánchez Cidrás, Castro Otero

Documento	Travesía por Tres Momentos da Historia de Bueu
Autor/es	Díaz García, Romaní Martínez, Otero Piñeyro Maseda, Cerviño Meira, Sánchez Cidrás, Castro Otero



2. ANTECEDENTES

El presente documento pretende dar continuidad a un conjunto de documentación que ha sido redactada y presentada con el fin último de poder obtener licencia para para la construcción de un edificio destinado a viviendas en la Avenida Montero Ríos 115-117 del Concello de Bueu.

Consta, dada la complejidad de la intervención, que en un inicio se cometió la equivocación de presentar precipitadamente un Proyecto Básico sin el contenido apropiado correspondiente al Proyecto de Intervención exigido para las actuaciones que exceden de las labores de mantenimiento en edificios catalogados.

Posteriormente se presentó un Proyecto de Intervención que incorporaba una breve mención a un Estudio de Detalle; pero que no reunía el contenido necesario para considerarse como tal.

Se intentó abordar la cuestión anterior mediante la presentación de un Estudio de Detalle destinado a definir la intervención desde el punto de vista volumétrico. Sin embargo, este estudio fue presentado ante el Servicio de Patrimonio Cultural, que posteriormente comunicó que dicho documento debía ser tramitado a través del Concello de Bueu.

Se relaciona, a continuación, la documentación presentada hasta la fecha:

Documento	PRESENTACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO ANTE LA CONCELLERÍA DE PATRIMONIO
Fecha	30/03/2022
Número de entrada	2022/866834
CVE	2495ae87-3ca3-38d4-8f0f-cd0c694137fe

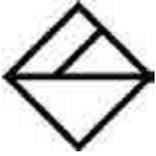
Documento	RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN XERAL DE PATRIMONIO REFERENTE AL PROYECTO BÁSICO DE MARZO 2022
Fecha	10/06/2022
Expediente	1234/22
CVE	TAuU6RAvtha5

Documento	PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD Y PROYECTO ARQUEOLÓGICO PARA LA REALIZACIÓN DE SONDEOS
Fecha	28/07/2022
Número de entrada	2022/1961044
CVE	B7298e1f-f95d-3ffd-b399-edb6c91a8644

Documento	RESOLUCIÓN SONDEOS ARQUEOLÓGICOS
Fecha	15/09/2022
Expediente	2678/22
Código SXPA	CT 102A 2022/720-0
CVE	onyoMPFBRFi1

ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117
Severo Rodríguez Somoza, Arquitecto

CONCELLO DE BUEU
Aprobación Inicial, Julio 2024



Documento	AUTORIZACIÓN SONDEOS ARQUEOLÓGICOS
Fecha	15/09/2022
Expediente	2678/22
CVE	EjeBdicJ5TL6

Documento	COMUNICACIÓN INICIO SONDEOS ARQUEOLÓGICOS
Fecha	22/09/2022
Número de entrada	2022/2324975
CVE	336b4a5c-f934-3751-9363-02bc292e766d

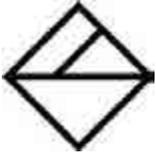
Documento	REGISTRO INFORME ARQUEOLÓGICO
Fecha	05/10/2022
Número de entrada	2022/2454406
CVE	E0826ae6-bec4-312b-806e-43232cc27252

Documento	PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS Y BAJOS COMERCIALES
Fecha	19/10/2022
Número de entrada	2022/2561125
CVE	9cf23f36-1725-3dfd-a357-f1ef15781430

Documento	REQUERIMIENTO COMPLETAR MEMORIA ARQUEOLOGICO
Fecha	19/12/2022
Referencia	AGC/am (Exp. 2678/22)
CVE	kvE9tE8r6xP9

Documento	CONTESTACIÓN 1er REQUERIMIENTO ARQUEÓLOGO
Fecha	27/12/2022
Número de entrada	2022/3183933
CVE	8a07e8db-ce1c-3b62-9694-739616374b68

Documento	RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN XERAL DE PATRIMONIO REFERENTE AL PROYECTO INTERVENCIÓN DE OCTUBRE 2022
Fecha	21/02/2023
Expediente	3609/22
CVE	zM5hdIXsZUs4



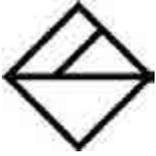
Documento	REQUERIMIENTO CORREGIR MEMORIA ARQUEOLOGICO
Fecha	08/03/2023
Referencia	AGC/am (Exp. 2678/22)
CVE	A6Hufw6Z7oy1

Documento	CONTESTACIÓN 2º REQUERIMIENTO ARQUEÓLOGO
Fecha	29/03/2023
Número de entrada	2023/1003952
CVE	f924c95d-72e0-3192-99dc-95d982d0ffb1

Documento	PRESENTACIÓN ESTUDIO DE DETALLE DE LA AV. MONTERO RÍOS 115-117 PARA LA REORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES EDIFICABLES EXISTENTES EN PARCELA
Fecha	02/08/2023
Número de entrada	2023/2213316
CVE	30b6a6a5-b453-3c23-b174-6bd5db24fa0b

Documento	NOTIFICACIÓN REMATES SONDEOS ARQUEOLÓGICO
Fecha	04/10/2023
Código asignado	CT 102A 2022/720-0
Expediente	2678/22
CVE	7Z8dfsIRIXw0

Documento	REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN – PRESENTAR ESTUDIO DE DETALLE EN EL CONCELLO DE BUEU
Fecha	20/11/2023
Referencia	exp. XTP-2023-3460
CVE	tgxm5mGeG3a0



2.1. ACLARACIÓN DE LAS RESOLUCIONES EN ASPECTOS DE NORMATIVA

Con el objetivo de aclarar y justificar aspectos desarrollados a través de propuestas presentadas anteriormente ante el organismo de Patrimonio, y sobre las cuales se han emitido resoluciones basadas en interpretaciones poco exactas de la Normativa, se presentan a continuación los extractos de dichas resoluciones. Esto se realiza principalmente para esclarecer el punto central de las discrepancias cuyo origen es la interpretación de la definición de anexos que se hace en la normativa. Estos extractos contienen interpretaciones confusas sobre la Normativa, sobre las cuales se ofrece una aclaración objetiva, acompañada de respuestas e informes sobre aspectos referentes consultados al Colegio de Arquitectos y a la propia Oficina de Planeamiento, encargada del desarrollo de dicho Plan.

El objetivo final es optimizar este procedimiento, cuyo propósito principal es la recuperación y preservación de los bienes catalogados. Por ello, se exponen las siguientes consideraciones para esclarecer los aspectos abordados anteriormente.

2.1.1 RESOLUCIÓN 10/06/2022 – EXP 1234/22

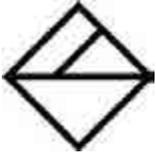
Partiendo de la resolución del 10/06/2022 para el EXP: 1234/22 del Servicio de Coordinación Cultural de la Xefatura Territorial de la Concellería de Cultura, Educación, Formación Profesional e Universidades remitida donde no se autoriza la rehabilitación de los edificios en Montero Ríos 115-117, Concello de Bueu, por motivos y conclusiones, sobre las que se realizan seguidamente unas consideraciones:

1º "Os edificios son dous inmobles diferenciados con alturas e composición da fachada diferentes, malia que respondan a unhas pautas de deseño comúns. O patio é un espazo interior da parcela arredor do que existen edificacións de distinto carácter, unhas abertas e outras pechadas agregadas ou ás que se agregaron as edificacións principais na fronte da rúa. Estas edificacións con independencia da súa orixe e configuración inicial por determinar non constitúen nin constituiron unha unidade de deseño e funcional coas edificacións principais."

Dada su heterogeneidad, su origen ligado a la salazón y las diversas transformaciones experimentadas, el conjunto ciertamente no respondió a un diseño concebido bajo el principio de unidad habiendo edificaciones con valor cultural y otras completamente carentes de él, estas prácticamente desaparecidas. Actualmente sólo se conservan las edificaciones catalogadas, la edificación este y restos de los muros de bloque de hormigón de planta baja de parte de la edificación oeste. Sin embargo, la adaptación funcional y la transformación de las edificaciones para ajustarse a las necesidades contemporáneas no constituyen una particularidad exclusiva de este conjunto, sino más bien una constante en la evolución arquitectónica. Como se mencionó previamente, cada edificación de este conjunto, con sus características de diseño únicas, sirvió a un uso y función común de las viviendas en una época determinada de su historia.

2º "Estes valores están descritos nas fichas do Catálogo que describen os edificios, na Normativa que estende a protección a totalidade das parcelas dos edificios con protección non integral, o que inclúe as edificacións que conteñen, e ata na propia Ordenanza urbanística U1 de Conservación da estrutura edificatoria que inclúe no seu ámbito ademais dos edificios obxecto de protección non integral os anexos que contribúen á definición ambiental do ámbito e que require conservar a tipoloxía edificatoria existente e establece condicións estéticas e de composición para as agregacións e ampliacións."

La justificación de este punto se fundamenta en las consideraciones detalladas en la resolución del 21/02/2023 para el EXP: 3609/22. Con el fin de evitar redundancias, no se aborda nuevamente la justificación de este aspecto.



3º "Sen prexuízo do sinalado o proxecto básico remitido non responde ao establecido na normativa do PXOM, xa que non respecta a envolvente do edificio, modificando a fachada e a cuberta do edificio B-51, responde a un tratamento unitario do conxunto, dos dous edificios na fronte da rúa e da edificación interior da parcela ao longo da rúa Kayrel, no que a cuberta con bufardas proxectadas non responde á preexistente nin ás condicións de volume definidas no PXOM para as cubertas, e, en xeral, non responde ás características tipolóxicas das edificacións preexistentes nas que se diferencian claramente as edificacións de carácter urbano na fronte da rúa das construcións do interior da parcela, que como a Memoria do proxecto sinala responden á configuración das salgas tradicionais, sen prexuízo de que a súa reutilización reestruturara estes espazos e a súa relacións cos edificios urbanos."

El Estudio de Detalle da por resuelto todo menoscabo que se pueda producir sobre los valores culturales de las edificaciones protegidas, ya que como parte de la propuesta no se altera la composición ni materialidad de ninguno de sus elementos de fachada y de cubierta, incluso se preserva su profundidad, la cual podría extenderse hasta los 15 metros permitidos por la ordenanza.

A la vez, la propuesta resuelve la discrepancia de aparente unidad que se daba en el anterior Proyecto, al diferenciar mejor cada unidad dentro del conjunto, así como lo existente de lo nuevo.

Como apunte sobre lo referente a las mansardas, el artículo 136 del PXOM dicta: "interpretando no volume engadido a composición, ritmo de ocos, e demais características arquitectónicas do edificio existente"; donde la mansarda viene siendo una característica más del edificio existente.

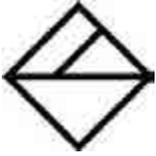
Aclarar, que cuando se refiere al "edificio existente", se refiere al edificio protegido, al edificio catalogado; no a la edificación Oeste, la cual carece de protección (artículo 22 apartado "c" de la LPCG). Y es en esta línea cuando el informe continúa confusamente insinuando que la cubierta de la edificación Oeste no responde a la preexistente, porque no tiene que responder a la suya sino a la cubierta del edificio catalogado por ser éste el que forma conjunto tipológico con otros edificios del frente portuario y es éste, junto con los otros edificios tipológicamente similares en el borde marítimo los que sirven de referente para cualquier actuación en el ámbito delimitado.

Se omite que la cubierta "preexistente" ya no existe porque el edificio está parcialmente desaparecido, y se omite que la reconstrucción es una actuación no recogida dentro de las permitidas para edificios con protección ambiental; y ante todo se omite que el edificio Oeste carece de protección.

Por otro lado el informe vuelve a intentar fundamentar la preservación de la cubierta "preexistente", argumentando que la del proyecto no se ajustaba a las características tipológicas de las edificaciones preexistentes, que diferencian las edificaciones de carácter urbano en el frente de la calle de las del interior de la parcela que responden a las salazones tradicionales.

Si bien es cierto que la Ordenanza U1 hace alusión a la conservación de la tipología edificatoria existente. Tipología que en este caso queda definida por las edificaciones catalogadas en el frente de la calle, protegidas por formar conjunto tipológico con otras edificaciones similares con las que comparten una serie de rasgos comunes, rasgos/características descritos en sus fichas de catálogo, y que permite identificarlas como una tipología propia del frente portuario de Bueu, siendo parte integral en su definición ambiental.

Como conjunto, las edificaciones preexistentes en la parcela no revelan una tipología específica; mantienen, exclusivamente, una disposición en torno a un patio central que sí es característica de las salazones tradicionales. Sin embargo, para considerarse parte de este tipo arquitectónico, el conjunto debería constituir una salazón en sí misma. El patio es uno de los atributos distintivos de las salazones tradicionales, pero no es el único, ya que deben existir otros elementos clave para su definición. Mientras que una casa romana, un haveli en la India, un riad en Marruecos o un hanok en Corea pueden compartir la presencia de un patio



central, cada uno de estos ejemplos incluye una serie de características específicas que los definen en sus respectivas culturas y estilos arquitectónicos.

Dentro de la parcela, específicamente en el número 115 (ficha B-50), sí existió una salazón. Sin embargo, su uso original ya no perdura, quedando solo dos edificaciones (B-50 y edificación Este) que fueron adaptadas para otros fines. El número 117, de origen posterior, evidencia claramente que el conjunto existente es el resultado de la agregación de parcelas. La vivienda en el 117 nunca fue la residencia de una salazón, y la edificación Oeste nunca funcionó como área de prensado o almacenamiento de pescado. Aunque se conservó la configuración de patio, posiblemente por inercia o con el propósito de crear un conjunto de viviendas más resguardado del entorno industrial circundante, no fue debido a que las parcelas agregadas 115-117 fueran una salazón.

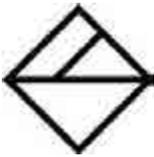
En conclusión, la cubierta "preexistente" de la edificación Oeste no responde ni a la de la tipología tradicional del frente portuario de Bueu, ni responde en tipología a la edificación de una salazón tradicional.

INFORME DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SOBRE EL "TRATAMIENTO DOS EDIFICIOS CATALOGADOS NO PXOM DE BUEU, CONCRETAMENTE DOS NÚMEROS 115 E 117 DA RÚA MONTERO RÍOS."

Como conclusión del informe se puede extraer que los elementos característicos de los edificios a proteger son los descritos en las fichas del catálogo, y las intervenciones deben armonizarse con estos elementos, priorizando la protección y armonización ambiental sobre las condiciones generales de edificación.

Las "mansardas", como elementos característicos descritos en las fichas del catálogo, son parte integral de la identidad de los edificios estudiados. Su presencia destaca como una de las características principales a proteger y armonizar en cualquier intervención en estas parcelas. La obligación de armonización se destaca como prioritaria sobre las condiciones generales del PXOM, reforzando la importancia de preservar estos elementos específicos que contribuyen a la definición ambiental del área. En resumen, las "mansardas" constituyen elementos esenciales que deben ser cuidadosamente considerados en cualquier proyecto de intervención para garantizar la coherencia y preservación del patrimonio arquitectónico.

La propuesta presentada evoca la geometría de elementos tan distintivos como las mansardas de la fachada principal en la nueva fachada, evitando imitaciones historicistas.



Severo Rodríguez Somoza, COAG 3985
Consulta aplicación PXOM Bueu
22.08.2022

Tratamento dos edificios catalogados no PXOM de Bueu, concretamente dos números 115 e 117 da rúa Montero Ríos.

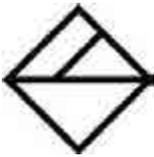
O Capítulo II do PXOM (artigo 86 e seguintes) desenvolve as normas xerais de edificación, que, en todo caso, quedan sometidas ás condicións particulares de cada ordenanza.

Nos artigos 90 de condicións xerais de volume, hixiene e ambientais e 91 de condicións xerais estéticas e integración ambiental, detállanse certas características para os diferentes elementos da edificación, se ben as primeiras quedan supeditadas ás condicións particulares e as segundas aos seus principios xerais e de protección do ambiente nos que se salienta a harmonización e coherencia co entorno, o que matiza a lectura das súas determinacións, que non poder lerse como absolutas é á marxe da realidade a protexer.

A ordenanza particular do ámbito dos edificios en estudo é a U1, ordenanza para zonas delimitadas en base aos edificios e conxuntos de edificios obxecto de protección non integral e aqueles outros anexos que sen merecer tal protección contribúen á definición ambiental do ámbito (artigo 102 PXOM). A ordenanza U1 ten por obxecto conservar a tipoloxía edificatoria existente esixindo á edificación que a composición e ritmo de ocós harmonice coas preexistencias; os materiais -o seu tratamento, disposición, cor, etc.- sexan os predominantes no conxunto a protexer; que os beirados, cornixas, molduras e impostas, etc. se correspondan no posible cos existentes; e que as cubertas se adecúen ás existentes na súa pendente, culminación e materiais.

As fichas do catálogo para os edificios en estudio salientan como característicos dos mesmos:

- muros revocados
- cuberta a dúas augas de tella
- bufardas de gran porte



Colexio Oficial de
Arquitectos de Galicia

- composición simétrica de fachada
- balcóns
- miradoiro de madeira
- enreixados e miradoiro de ferro
- ocos rematados en arco rebaixado na planta primeira
- carpintería de madeira

Estas características explícitas deben respectarse, e nas intervencións nestes edificios e na súa contorna debe poñerse especial coidado en harmonizar os sistemas de cubertas, cornixas, posición de forxados, ritmos, dimensións de ocos e macizos, composicións, materiais, cor e detalles construtivos (artigo 91.1.c PXOM).

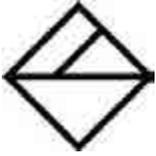
Polo tanto, nestas intervencións non rexen directamente as condicións establecidas de xeito xeral nos artigos 90 e 91 PXOM, senón as particulares de harmonización cos elementos explícitamente protexidos, prevalecendo a obriga harmonizadora sobre as determinacións establecidas nestes artigos respecto das alturas de planta baixa (90.11) e planta piso (90.12); entrantes, saíntes e voos (90.14); corpos voados pechados (90.15); balcóns, terrazas, cornixas e beirados (90.16); cubertas e canos (91.10).

Débese ter en conta que o principio de interpretación integrada das normas (artigo 6 LSG) obriga a observar a orde de prelación dos diferentes ámbitos legais, tendo maior importancia a protección de medio e do patrimonio que a ordenación urbaística e da edificación, polo que en caso de contradición ou dúbida interpretativa, prevalecen os criterios de protección sobre as condicións xerais e particulares da edificación.

En conclusión, os elementos característicos dos edificios en estudo son os descritos nas súas fichas do catálogo, sendo os elementos a protexer por caracterizar a zona e, polo tanto, cos que terán que harmonizar as fachadas, cubertas, ocos, beirados e demais elementos que se propoñan nas intervencións nas parcelas que ocupan, podendo a harmonización levar a considerar a creación de elementos do mesmo tipo (bufardas, balcóns, miradoiros, enreixados, etc.) sen entrar na mimese e con independencia do que dicten os artigos 90 e 91 PXOM como normas xerais xa que prevalece o criterio de protección e harmonización ambiental, que esixe partir do particular existente antes que do escrito xenérico das condicións xerais do PXOM.

Asdo: Anxo de la Puente Fernández
Área Técnica
Coordinador de Visado
Colexio Oficial de Arquitectos de Galicia
DE LA PUENTE FERNANDEZ JOSE ANGEL - 34950146J

2 de 2



2.1.2 RESOLUCIÓN 21/02/2023 – EXP 3609/22

Partiendo de la resolución del 21/02/2023 para el EXP: 3609/22 del Servicio de Coordinación Cultural de la Xefatura Territorial de la Concellería de Cultura, Educación, Formación Profesional e Universidades remitida donde no se autoriza la rehabilitación de los edificios en Montero Ríos 115-117, Concello de Bueu, por motivos y conclusiones, sobre las que se realizan seguidamente unas consideraciones:

1º "Los valores a proteger están descritos en las fichas del Catálogo".

Fragmento de la resolución de 10 de junio de 2022: "...Porén a Normativa do PXOM condiciona a ampliación a que non produza menoscabo dos valores a protexer.

Estes valores están descritos nas fichas do Catálogo que describen os edificios,.."

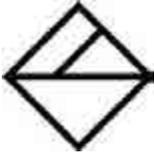
Se cita la descripción de las fichas de Catálogo:

B-50 -> "Edificio de planta rectangular de gran tamaño, planta terrea e un andar, situado na rúa Montero Ríos de vila de Bueu. Ten características formais máis avanzadas que as da arquitectura popular circundante, muros revocados e cuberta a dúas augas de tella na que salientan tres bufardas de gran porte. A fachada principal ten composición simétrica sobresaíndo o balcón e os miradoiros de madeira do primeiro andar. Os ocos da planta primeira están rematados con arcos rebaixados mentres que os da planta baixa teñen sección rectangular. Carpinterías de madeira. Forma conxunto cos edificios da fronte portuaria de Bueu."

B-51 -> "Edificio de planta rectangular, planta terrea e un andar, situado na rúa Montero Ríos de vila de Bueu. Ten características formais máis avanzadas que as da arquitectura popular circundante e similares ás do número 115, muros revocados e cuberta a dúas augas de tella na que salientan tres bufardas de gran porte. A fachada principal ten composición simétrica sobresaíndo os enreixados das ventas e o miradoiros de ferro do primeiro andar. Os ocos da planta primeira están rematados con arcos rebaixados mentres que os da planta baixa teñen sección rectangular. Carpinterías de madeira. Forma conxunto cos edificios da fronte portuaria de Bueu."

La descripción que se realiza de los edificios en las fichas de Catálogo, y por ende de sus valores a proteger, quedan referidos a la forma de su planta, de su cubierta y a los elementos visibles de su fachada exterior. Su valor radica en formar parte del conjunto de los edificios que configuran el frente portuario de Bueu.

Se incorpora a este respecto, en el apartado 7.1 ANÁLISIS CRÍTICO DEL VALOR CULTURAL de este documento, un análisis crítico del valor cultural de estos edificios con la intención de profundizar sobre los aspectos que rewertieron interés para su catalogación.



2º "La protección se extiende a la totalidad de la parcela de los edificios con protección no integral, lo que incluye las edificaciones que contengan".

PXOM BUEU - Art. 136. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral.

2. Alcance da protección.

Distinguiranse os seguintes casos en función da natureza do obxecto protexido.

a. Cando o obxecto protexido sexa un edificio e no Catálogo figure exclusivamente como tal, a protección entenderase que se estende ao ámbito delimitado en ficheiro de catálogo ou á toda a parcela onde se localice a edificación, se o ámbito non se define na ficha correspondente.

No caso de edificios situados no medio rural con parcelas de grande extensión, esta condición entenderase referida como mínimo á área definida por unha liña homotética trazada a 50 metros da edificación ou grupo de edificacións que integran o conxunto edificatorio a protexer.

En calquera caso toda edificación nova que se fora a situar nas inmediacións do elemento protexido aterase ao establecido no art. 104 da LOUG.

b. Cando o elemento protexido non sexa unha edificación entenderase que a protección afecta non só ao propio elemento senón tamén ao contorno que garanta o mantemento do significado do elemento protexido e o seu libre acceso e contemplación. Este contorno será como mínimo de tres metros arredor de todo o perímetro do elemento. No dito contorno non se poderán levantar novas edificacións nin permitir usos distintos dos actuais, salvo o uso de espazo libre público.

El Artículo 136 del PXOM de Bueu al referirse en su punto 2 al Alcance de la Protección procede a establecer un entorno que garantice el mantenimiento del significado del elemento protegido, lo que no implica automáticamente la declaración de protección con grado de catalogación de otras construcciones o restos que puedan encontrarse en el mismo.

Artículo 22. Contenido de la declaración. de la LPCG define:

1. La declaración de interés cultural de un bien determinará los valores que justifican su declaración e incluirá una descripción detallada y precisa que permita su correcta identificación.

2. La declaración de interés cultural de bienes inmuebles incluirá las siguientes especificaciones:

a) La categoría con la que son declarados, de entre las definidas en el artículo 10.

b) La identificación y la descripción de las partes integrantes y bienes muebles que, por su vinculación con el inmueble, se incorporen a la declaración. Asimismo, se identificará la posible existencia de bienes inmateriales.

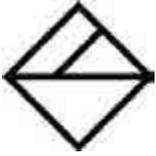
c) La delimitación motivada del bien declarado y, para los casos en que resulte necesario, el entorno de protección y la zona de amortiguamiento, que no tendrán la consideración de bien de interés cultural.

d) Los inmuebles comprendidos en la delimitación del bien declarado que, en su caso, se declaren singularmente, así como su propio entorno de protección y zona de amortiguamiento, de considerarse necesarios, que serán objeto de inscripción independiente en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Galicia.

e) Las determinaciones, cuando proceda, con respecto a la demolición total o parcial o a la retirada forzosa de elementos, partes o construcciones incluidas en la delimitación del bien declarado o en el entorno de protección que resulten incompatibles con su puesta en valor.

f) La descripción de su estado de conservación y las eventuales directrices para posteriores intervenciones, si se considera conveniente.

En la declaración de un bien cultural, es imperativo incorporar las partes integrantes que, debido a su estrecha relación con el inmueble, requieren ser debidamente identificadas en el documento. En este contexto, las fichas B-50 y B-51 no hacen mención alguna a otras estructuras conectadas; simplemente registran la disposición rectangular de las edificaciones sin abordar detalles sobre otras edificaciones vinculadas.



La parcela en cuestión, según el Estudio de Detalle, valida este hecho al salvaguardar dos elementos como entidades independientes, identificadas mediante fichas de catalogación diferenciadas B-50 y B-51 dentro de una misma parcela. No se reconocen otros elementos catalogados, y es en este punto donde el artículo 22 establece que el resto de edificaciones ubicadas en el entorno de protección de un bien catalogado no poseen la categoría de bien de interés cultural.

El Artículo 12. Entorno de protección. de la LPCG define:

2. El entorno de protección de los bienes inmuebles de interés cultural y catalogados podrá estar constituido por los espacios y construcciones próximas cuya alteración incida en la percepción y comprensión de los valores culturales de los bienes en su contexto o pueda afectar a su integridad, apreciación o estudio. En la declaración de bien de interés cultural o en la catalogación del bien se establecerán las limitaciones de uso y los condicionantes necesarios para la salvaguarda de dicho entorno de protección, sin que esto suponga su calificación como bien declarado o catalogado.

En relación con esto, el artículo 12 de la Ley de Patrimonio aclara que la protección se extiende, en este caso específico a toda la parcela, con el fin de prevenir cualquier afectación a construcciones cercanas cuya modificación pudiera impactar en la percepción y comprensión de los valores culturales de los bienes catalogados. Valores que se encuentran detallados en las fichas de Catálogo B50 y B51.

Por ello entendemos que la protección ambiental queda limitada a los edificios catalogados B-50 y B-51, por ser éstos los que colaboran en la configuración de un espacio o ambiente urbano característico, el frente portuario de Bueu.

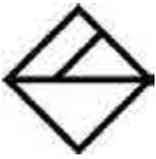
Las edificaciones restantes en el interior de la parcela consisten en construcciones internas que no han influido en la configuración distintiva del lugar ni forman parte del entorno del frente portuario de Bueu. Por tanto, consideramos que la alteración de estas construcciones no afecta la percepción y comprensión de los valores culturales asociados a los bienes catalogados. Dichos valores se detallan en sus respectivas fichas de catálogo, y su grado de protección hace hincapié en elementos que constituyen el entorno portuario de Bueu, principalmente enfocados en aspectos exteriores visibles desde la vía pública.

El apartado 2 del artículo 136. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral. del PXOM especifica que en cualquier caso toda edificación nueva que se fuera a situar en las inmediaciones del elemento protegido se atenderá a lo establecido en el artículo 104 de la LOUG (artículo 91 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia).

Artículo 91. Adaptación al ambiente y protección del paisaje. de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia.

Las construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al ambiente en el que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o un conjunto de edificios de carácter histórico o tradicional deberán armonizar con él.
- b) En los lugares de paisaje abierto o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto.
- c) La tipología de las construcciones y los materiales y colores empleados deberán favorecer la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
- d) Las construcciones habrán de presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados.
- e) Queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, emplazamiento o colorido no cumpla las anteriores prescripciones.
- f) En las zonas de flujo preferente y en las áreas amenazadas por graves riesgos naturales o tecnológicos como explosión, incendio, contaminación, hundimiento u otros análogos sólo se permitirán las construcciones y usos admitidos por las legislaciones sectoriales correspondientes.



3º "La propia Ordenanza U1 incluye en su ámbito además de los edificios objeto de protección no integral los anexos que contribuyen a la definición ambiental del ámbito y que requiere conservar la tipología edificatoria existente".

Art. 102. Ordenanza U1. De conservación da estrutura edificatoria.

1. Delimitación do ámbito.

Comprende esta Ordenanza determinados enclaves de solo urbano da Vila de Bueu e da Praia de Beluso segundo se delimita nos planos de ordenación, que constitúen as preexistencias dos núcleos de identidade do litoral sinalados no POL.

A delimitación realízase en base aos edificios e conxuntos de edificios obxecto de protección non integral e aqueles outros anexos que sen merecer tal protección contribúen á definición ambiental do ámbito.

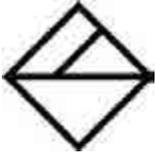
2. Sistema de ordenación.

Conservarase a tipoloxía edificatoria existente.

A este respecto, en la interpretación del texto normativo al referirse a "aquellos otros anexos" se entiende que alude a otros edificios que constituyen parte de la identidad del litoral dentro del ámbito delimitado en los planos de ordenación que carecen de protección, pero que quedan incluidos dentro de este ámbito por contribuir a su definición ambiental, a la del ámbito del frente portuario.

Se presenta a continuación, un extracto de los planos de ordenación donde se refleja la existencia de edificios no protegidos anexos a otros con protección y que están incluidos dentro del ámbito de la Ordenanza U.1 por contribuir y formar parte del ambiente del frente portuario de Bueu.





Debe entenderse que las construcciones tras edificios objeto de protección ambiental, aun estando contenidas dentro de la parcela del edificio protegido, no forman parte del patrimonio protegido dado que no son partes visibles o evidentes que estén contribuyendo a la definición ambiental del ámbito urbano característico del frente portuario de Bueu, además no están incluidas en el catálogo y en este caso no poseen valor cultural alguno.

En consecuencia, estas construcciones no colaboran en la configuración espacial o ambiental de dicho ámbito.

PXOM BUEU - Art. 136. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral.

1. Definición.

A protección non integral é un réxime de protección aplicable a aqueles bens que presentan un interese estrutural ou ambiental.

- a. Protección estrutural: réxime de protección aplicable aos bens nos que interesa conservar integramente a súa fachada, o seus patios interiores, os seus elementos estruturais e tipolóxicos básicos e as súa distribución de espazos.
- b. Protección ambiental: réxime de protección aplicable a aqueles bens que sen ter por si mesmos un valor destacado, son pezas que colaboran na configuración dun espazo ou ambiente urbano característico.

LEY 5/2016, DE 4 DE MAYO, DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GALICIA.

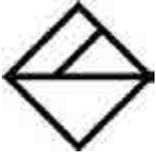
Artículo 41. Niveles de protección.

- a) Protección integral: conservación íntegra de los bienes y de todos sus elementos y componentes en un estado lo más próximo posible al original desde la perspectiva de todos los valores culturales que conforman el interés del bien, respetando su evolución, transformaciones y contribuciones a lo largo del tiempo.
- b) Protección estructural: conservación de los elementos más significativos y relevantes de los bienes, así como de aquellos que resulten más característicos tipológicamente o que sean objeto de una concreta apreciación cultural
- c) Protección ambiental: conservación de los aspectos más visibles y evidentes de los bienes que, a pesar de no presentar un interés individual destacable, conforman el ambiente de un lugar de forma homogénea y armoniosa.

A su vez, el requerimiento de conservar la tipología edificatoria no significa conservar una altura o volumen exacto, sino un conjunto de características arquitectónicas que se repiten en los edificios de una determinada área o contexto, que en este caso es el frente portuario de Bueu.

En el proyecto de intervención previo se analizaron las características comunes de los 30 edificios que forman parte del conjunto de edificios protegidos del frente portuario. En cada uno de ellos se identificaron ciertos rasgos invariantes, que nunca son dimensionales.

Muchas de estas invariantes tipológicas quedan descritas en las fichas de catálogo B-50 Y B-51 de los edificios con protección en la parcela, junto con otras particulares a los mismos.

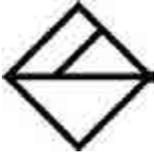


INFORME ACLARATORIO EN RELACIÓN Á APLICACIÓN DA ORDENANZA DE SOLO URBANO U1 DE CONSERVACIÓN DA ESTRUCTURA EDIFICATORIA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BUEU

Se hace hincapié en el informe aclaratorio sobre la interpretación de la Ordenanza U1 del Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM), elaborado por la Oficina de Planeamiento S.A., equipo redactor del mencionado PXOM de Bueu.

Este informe, respalda la interpretación precisa del departamento técnico y jurídico del Concello de Bueu.

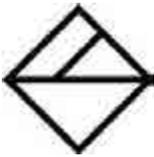
Se destaca que la referencia a "anexos" se refiere a edificios colindantes y no a construcciones anexas en la parcela, corroborando dicha interpretación la Oficina de Planeamiento redactora del Plan Xeral de Ordenación de Bueu.



Oficina de Planeamento, S. 4.
Joan Fíorez, 106, 10º A-D
16006 A Coruña (España)

opsa@odepsa.com
tel: (34) 901 272 151
fax: (34) 981 145 820

**INFORME ACLARATORIO EN RELACIÓN Á APLICACIÓN DA ORDENANZA DE
SOLO URBANO U1 DE CONSERVACIÓN DA ESTRUTURA EDIFICATORIA DO
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BUEU**



Oficina de Planeamento, S. A.
Joan Floréz, 106, 101-A D
18006 A Coruña (España)

opaa@odepsa.com
tel (34) 981 272 151
fax (34) 981 145 629

INFORME ACLARATORIO EN RELACIÓN Á APLICACIÓN DA ORDENANZA DE SOLO URBANO U1 DE CONSERVACIÓN DA ESTRUTURA EDIFICATORIA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BUEU

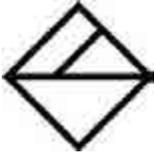
En data 29.11.2023 por parte do Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente Urbano, Actividade de Supervisión e Patrimonio do Concello de Bueu se solicita informe aclaratorio sobre aplicación da Ordenanza de Solo Urbano U1 de Conservación da Estrutura Edificatoria do Plan Xeral de Ordenación Municipal en relación á interpretación do parágrafo que textualmente indica:

"1. Delimitación do ámbito (...). A delimitación realízase en base aos edificios e conxunto de edificios obxecto de protección non integral e aqueles outros anexos que sen merecer tal protección contribúen á definición ambiental do ámbito."

Indicar en primeiro lugar que este parágrafo é idéntico ao establecido no apartado 2.3.2.3.4 das antigas Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal de Bueu, aprobadas en 1986, e que se refiren á "ordenanza 13. Solo Urbano de conservación da estrutura edificatoria" de aplicación en ámbitos de similares características que os da ordenanza U1 que se analiza.

En segundo lugar, considerar como correcta a interpretación realizada polo departamento técnico e xurídico do Concello de Bueu no senso de que a referencia a "anexos" que se fai en dita ordenanza o é respecto de edificios, e non de construcións anexas na parcela, que non merecendo ningún grao de protección son colindantes a aqueles outros que si o merecen, de tal xeito que uns e outros, catalogados e non catalogados, conforman a definición ambiental do ámbito que se pretende preservar a través da conservación da súa estrutura edificatoria como establece o título da ordenanza.

Iguamente indicar que conforme ao establecido no art. 104 do RLSG o planeamento, en solo urbano consolidado *"favorecerá a conservación e recuperación do patrimonio construído, dos espazos urbanos relevantes, dos elementos e tipos arquitectónicos singulares, das formas tradicionais de ocupación do solo e dos trazos diferenciadores ou distintivos que conforman a identidade local"*, á vez que o artigo 114 pomenoriza o alcance da cualificación dos terreos.



Oficina de Planeamento, S. A.
Joan Floréz, 106, 101-A D
16006 A Coruña (España)

opaa@odepsa.com
tel: (34) 981 272 151
fax: (34) 981 145 629

Conforme a estas determinacións e ás correspondentes ao Plan de Ordenación do Litoral sobre identificación dos "núcleos de identidade do litoral", o Plan Xeral de Bueu establece a ordenanza U1 de conservación da estrutura edificatoria que, ademais duns parámetros de ordenación controlados, lle asigna unhas condicións estéticas e espaciais que perseguen a conservación, o mantemento das sinais de identidade, tanto dende o mar como dende a propia trama urbana na que se insire, completar a fachada marítima con calidade e procedendo na medida do posible ao esponxamento e conservar e valorizar o contorno patrimonial de interese (ver apartado D.10.5. da Memoria de Ordenación do Plan Xeral).

A Coruña, 14 de decembro de 2023

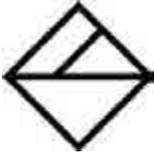
33834645N

ALFONSO DIAZ

(R: A15030422)

Para informacións máis detalladas sobre este documento de planeamento, dirixirse ao Concello de Bueu, Avda. de Galicia, 106, 101-A D, 16006 A Coruña (España).
Teléfono: (34) 981 272 151
Fax: (34) 981 145 629
Correo electrónico: opaa@odepsa.com

Asdo.: Alfonso Díaz Revilla
Por Oficina de Planeamento, S.A.



4º "Es la consideración de las edificaciones en el interior de la parcela que delimitan el patio como anexos que contribuyen a la definición ambiental del ámbito la que permite la reconstrucción de estas construcciones, que debería ser lo más próxima posible al estado documentado".

Las edificaciones interiores de la parcela no se consideran edificios anexos a los protegidos en el ámbito del litoral delimitado por la ordenanza U1, tampoco son edificios protegidos, y sobretodo no contribuyen a la definición ambiental del ámbito.

Las obras permitidas para los edificios con protección no integral, como es el caso del nº115 y 117, son: conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y en determinadas circunstancias, siempre que no produzca menoscabo de los valores a proteger, ampliación sin superar los parámetros de la ordenanza zonal en la que se encuadra.

PXOM BUEU - Art. 136. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral.

3. Obras permitidas.

Con carácter xeral autorízanse obras de restauración total ou parcial, de conservación, consolidación e rehabilitación, así como as de ampliación toleradas, en aras á súa posta en valor, e o seu uso quedará subordinado a que non se poñan en perigo os valores que aconsellan a súa conservación.

Para os elementos sometidos a protección estrutural permitiránse os seguintes tipos de obras, previa a correspondente autorización da consellería competente en materia de protección do patrimonio cultural: conservación, restauración, consolidación, rehabilitación e, de xeito excepcional e xustificado, obras de reestruturación non podendo supoñer risco de perda ou dano dos valores que motivan a protección estrutural do edificio ou elemento.

Para os elementos sometidos a protección ambiental permitiránse os seguintes tipos de obras previa a correspondente autorización da consellería competente en materia de protección do patrimonio cultural: conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestruturación e en determinadas circunstancias, sempre que non produza menoscabo dos valores a protexer, ampliación sen superar os parámetros de ordenanza zonal na que se encuadra.

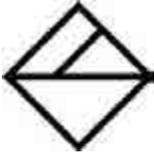
a. Cando nun edificio obxecto de protección non integral se pretendese una reestruturación xeneralizada (conservación da envolvente externa -fachadas e cubertas- e baleirado interior) o Concello esixirá a presentación da documentación complementaria que se especifica no epígrafe correspondente deste artigo, e a memoria do proxecto que acompañe á solicitude xustificará suficientemente que as obras que se proxectan non afectan ao carácter do edificio obxecto de protección nin ao do seu contorno. Se o Concello estimase que dito carácter non queda garantido poderá denegar a licenza.

b. Explicitamente quedarán prohibidas as derrubas parciais ou totais que afecten á envolvente do edificio (fachada e cubertas), a modificación dos ocos e demais cambios na dita envolvente que desvirtúen a composición xeral.

b. Cando a cualificación correspondente ao edificio protexido permita a adición de plantas ata alcanzar a máxima permitida ou outras adicións permitidas, manteranse as condicións estruturais da planta do edificio, interpretando no volume engadido a composición, ritmo de ocos, e demais características arquitectónicas do edificio existente, con solucións materiais acordes co criterio de posta en valor do edificio catalogado. Nestes supostos será obrigatoria a redacción dun Estudo de Detalle para ordenar os volumes edificables e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación e do conxunto resultante.

c. Cando a protección se refire a conxuntos, as novas construcións permitidas haberán de adecuarse ás características compositivas dos mesmos, someténdose ás esixencias de valoración dos elementos protexidos, tanto na súa volumetría como na súa disposición e materiais.

Las obras de reconstrucción no se encuentran dentro de las permitidas para edificios con protección no integral, ya que se consideran obras de nueva edificación.



PXOM BUEU - Art. 88. Actuacións de nova edificación.

1. Inclúense neste concepto os seguintes tipos de obras:

- a) De nova planta. Son as de nova construción sobre solares vacantes.
- b) De substitución. Ten por obxecto a construción dun novo edificio previa demolición doutro existente no seu lugar.
- c) De reconstrución. Ten por obxecto a reposición, mediante nova construción, dun edificio preexistente total ou parcialmente desaparecido, no mesmo lugar e reproducindo as súas características morfolóxicas.

2. As actuacións previstas neste apartado axustaranse ás Normas Xerais de Edificación do Plan Xeral, así como ás Ordenanzas Particulares.

Lo mismo ocurre en la Ley de Patrimonio, donde tampoco se refleja este tipo de actuación para edificios con protección ambiental.

Ley 5/2016, del patrimonio cultural de Galicia - .Artículo 42. Actuaciones autorizables según los niveles de protección.

1. Actuaciones autorizables en bienes con protección integral:

- a) Las de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación y restauración.
- b) Las de rehabilitación podrán autorizarse siempre que el proyecto de intervención garantice la conservación de los valores culturales protegidos y que se trate de adaptaciones necesarias para adecuar el uso original a los condicionantes actuales de conservación, seguridad, accesibilidad, confortabilidad o salubridad o para adecuar el bien a un nuevo uso compatible con sus valores culturales que garantice su conservación y el acceso público al mismo.
- c) Las ampliaciones de un bien inmueble, exclusivamente en planta, en el marco de una actuación de rehabilitación, con carácter complementario a esta, siempre que resulten imprescindibles para desarrollar el uso propuesto y se resuelvan como volúmenes diferenciados.
- d) Las de reconstrucción, de modo excepcional, cuando se utilicen partes, elementos y materiales originales de los que se pueda probar su autenticidad y posición original.

2. Actuaciones autorizables en bienes con protección estructural:

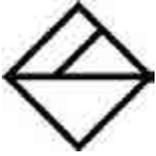
- a) Las de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.
- b) Las de reestructuración puntual o parcial podrán autorizarse si a través del proyecto de intervención se justifica su necesidad de forma específica y documentada y si se reducen a un alcance limitado sobre los elementos irrecuperables, que deberán ser sustituidos por elementos análogos o coherentes con los originales.
- c) Las ampliaciones, en planta y en altura, de un bien inmueble en el marco de una actuación de rehabilitación, con carácter complementario a esta, siempre que resulten imprescindibles para desarrollar el uso propuesto y que en su diseño se conserven su concepción y su significado espacial.
- d) Las de reconstrucción, de forma excepcional, cuando se utilicen partes, elementos y materiales originales de los que se pueda probar su autenticidad y posición original.

3. Actuaciones autorizables en bienes con protección ambiental:

- a) Las de investigación, mantenimiento, conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial o total.
- b) Las de ampliación, siempre que no supongan un deterioro o destrucción de los valores culturales que hayan aconsejado su protección.

4. En cada nivel de protección podrá ser autorizado excepcionalmente por la consejería competente en materia de patrimonio cultural otro tipo de intervenciones distinto al establecido de forma general, en los casos en que se analicen de forma pormenorizada las características y condiciones de conservación del bien y su entorno de protección, los valores culturales protegidos y las mejoras funcionales, siempre que el proyecto de intervención justifique su conveniencia en aras de un mayor beneficio para el conjunto del patrimonio cultural de Galicia.

No se puede obviar que las edificaciones interiores carecen de catalogación y mientras su alteración no incida en la percepción y comprensión de los valores culturales de los bienes protegidos, serían autorizables actuaciones que van desde una sutil obra de conservación hasta su completa substitución.



Sin embargo no se puede ignorar que, omitiendo las dos edificaciones protegidas, el resto de la parcela constituye entorno de protección para ambas edificaciones catalogadas; y es por ello que se han de seguir las determinaciones tanto del PXOM, como de la Ley del Suelo y la Ley de Patrimonio Cultural de Galicia.

Art. 102. Ordenanza U1. De conservación da estrutura edificatoria. Del PXOM

3. Parámetros e condicións da edificación.

A definición volumétrica do aproveitamento será a establecida en planos de ordenación e do fondo máximo xenérico de edificación de 15 metros. Este fondo só poderá ser excedido cando o edificio preexistente sexa obxecto de protección e posúa un fondo maior. No suposto anterior e se o edificio vai ser completado en altura ata a máxima permitida, a altura engadida non poderá superar o fondo máximo de 15 metros.

Art. 102. Ordenanza U1. De conservación da estrutura edificatoria. Del PXOM

6. Condicións estéticas.

No ámbito de toda a ordenanza non se permitirá que hipotéticas agregacións de parcelas deriven nun tratamento unitario do conxunto agregado debendo manterse en toda a altura de fachada de cada unidade parcelaria de orixe, unha relación interna de composición cos elementos da fachada de obrigada conservación do edificio de que se trate.

As inherentes ao grao de protección da edificación existente e ao tipo de obra que se realice. Cando menos esixíranse as seguintes:

. En edificios de nova planta ou non protexidos:

- Composición e ritmo de ocios adaptados ao carácter de bordo marítimo no que se sitúen e en relación harmónica coas preexistencias e edificacións protexidas.
- Os cerramentos dos vans situaranse no plano de fachada xa sexa na cara interna ou externa. Non se permitirán tipoloxías estrañas ao conxunto de ocios dominantes (vans corridos, terrazas voadas ou non, etc.).
- A descomposición do cerramento acristalado dos vans estará en coherencia coa derivada do uso dos materiais tradicionais e a tecnoloxía adecuada.
- Os materiais, o seu tratamento, disposición, textura, cor, etc. serán os predominantes no conxunto a protexer, prohibíndose aqueles que sendo ou non tradicionais non se correspondan cos do conxunto.
- Os beirados, cornixas, molduras e impostas, etc. faranse corresponder no posible coas existentes nos edificios anexos.
- Especialmente coídarase o tratamento das plantas baixas con destinos comerciais, etc. que deberán estar integradas na composición xeral da fachada evitando que os rótulos, luminosos, etc., interfiran en dita composición.
- A cuberta adecuarase na súa pendente, culminación e materiais aos existentes.

. En adicións de planta en edificios protexidos:

Ademais do anterior terase en conta:

- Respetarase no posible a disposición tipolóxica interna: accesos, comunicacións verticais, etc. cando se produza unha reestruturación no edificio xa existente.
- Non se permitirán as modificacións en ocios, materiais de cerramento e cubrición, etc. salvo que se xustifique adecuadamente e non signifique cambio de carácter compositivo.
- A/s planta/s engadida/s poñeranse en relación coas existentes e protexidas, no ritmo de ocios e materiais que aínda non evitando a constatación da súa distinta datación, non supoña unha degradación do preexistente pola ausencia de calidade material ou formal do engadido.



Artículo 91. Adaptación al ambiente y protección del paisaje. de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia.

Las construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al ambiente en el que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o un conjunto de edificios de carácter histórico o tradicional deberán armonizar con él.
- b) En los lugares de paisaje abierto o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto.
- c) La tipología de las construcciones y los materiales y colores empleados deberán favorecer la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
- d) Las construcciones habrán de presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados.
- e) Queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, emplazamiento o colorido no cumpla las anteriores prescripciones.
- f) En las zonas de flujo preferente y en las áreas amenazadas por graves riesgos naturales o tecnológicos como explosión, incendio, contaminación, hundimiento u otros análogos sólo se permitirán las construcciones y usos admitidos por las legislaciones sectoriales correspondientes.

Artículo 45. Régimen de intervenciones en el entorno de protección. de la LPCG

1. Las intervenciones que se realicen en el entorno de protección de los bienes declarados de interés cultural y catalogados habrán de contar con la autorización de la consejería competente en materia de patrimonio cultural cuando tuvieran por objeto:

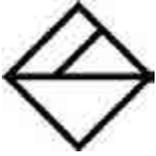
- a) Nuevas construcciones e instalaciones de carácter definitivo o provisional.
- b) Las intervenciones de cualquier tipo que se manifiesten de cara al espacio exterior público o privado de las edificaciones existentes.
- c) Las actuaciones que afecten a la estructura parcelaria, los elementos configuradores característicos de la estructura territorial tradicional, los espacios libres y la topografía característica del ámbito, incluidos los proyectos de urbanización.
- d) La implantación o los cambios de uso que pudieran tener incidencia sobre la apreciación de los bienes en el territorio, incluidas las repoblaciones forestales.
- e) Las remociones de tierras de cualquier tipo en el entorno de protección de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico

Artículo 46. Criterios específicos de intervención en el entorno de protección. de la LPCG

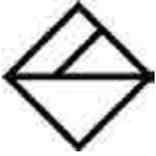
1. El entorno de protección debe mantenerse con sus valores ambientales, por lo que las intervenciones que se realicen deben resultar armoniosas con las condiciones características del ámbito. Deberán procurar su integración en materiales, sistemas constructivos, volumen, tipología y cromatismo, así como garantizar la contemplación adecuada del bien.

2. En concreto, se tendrán en cuenta los siguientes criterios específicos, sin perjuicio de la aplicación de criterios de viabilidad para la implantación y desarrollo de intervenciones y actividades:

- a) Se procurará evitar los movimientos de tierras que supongan una variación significativa de la topografía original del entorno.
- b) Se procurará su compatibilidad con los elementos configuradores de la estructura territorial tradicional, como son la red de caminos, los muros de cierre, setos, tapias, taludes y otros semejantes.
- c) Se emplearán materiales, soluciones constructivas y características dimensionales y tipológicas en coherencia con el ámbito en cualquier tipo de intervenciones.
- d) Se mantendrán preferentemente la estructura y la organización espacial del entorno, con la conservación general de las alineaciones y rasantes.
- e) Se procurará y se valorará la integración y compatibilidad de los usos y costumbres tradicionales y característicos configuradores del ambiente con los de nueva implantación.
- f) Se facilitará la implantación de actividades complementarias compatibles con los valores culturales de los bienes que garanticen la continuidad de su mantenimiento con el establecimiento de nuevos usos.



La normativa relacionada con los entornos de protección comparte similitudes en su enfoque, principalmente dirigido hacia el aspecto exterior con consideraciones ambientales. En este contexto, la obligación de reconstruir de manera precisa, basándose en un estado documentado, las edificaciones dentro de la parcela que carecen de catalogación y cuya alteración no afecta la percepción ni la comprensión de los valores culturales de los bienes protegidos, va más allá de lo establecido en la normativa. Esta situación contradice la voluntad de la normativa, que busca preservar los valores culturales de los edificios protegidos y establecer un entorno de protección que no menoscabe dichos valores. Además, la normativa propone criterios de integración para nuevas construcciones que mantengan coherencia con las edificaciones protegidas y el frente portuario de Bueu, con el objetivo de crear un conjunto ambiental armonioso.



5º "Este criterio no se aplica al volumen que delimita el patio por el Oeste donde no se respeta el volumen original que, a pesar de la obligación de ampliarlo hacia el exterior hasta la nueva línea de edificación establecida en la planificación, debería mantener hacia el patio el volumen, la altura y la relación con el resto de las edificaciones".

El volumen que delimita por el Oeste, es una edificación parcialmente desaparecida carente de protección y que dada su ubicación al interior de la parcela nunca formó parte en la definición ambiental del ámbito. Dada su ubicación interior no afecta la percepción ni la comprensión de los valores culturales de los bienes protegidos B50 y B51 que forman parte del conjunto del frente portuario de Bueu.

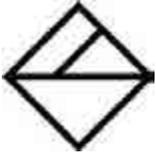
Existe la obligación de respetar la alineación establecida por el Planeamiento; pero no la de mantener el volumen y la altura hacia el interior de la parcela de una edificación que no contribuía a la definición del ámbito. Incluso si esta edificación contribuyera podría ser ampliada en profundidad, preservando y no menoscabando su valor cultural. La definición volumétrica permitida queda definida por los parámetros de fondo y altura establecidos en la Ordenanza Zonal U1.

6º "Las edificaciones en el perímetro del patio, que se convirtieron en anexos de las viviendas serían, según la información disponible, construcciones heterogéneas, con origen y características claramente diferenciadas, que no se deben de homogeneizar con pérdida de su valor cultural que se puede situar identificar en las referencias a la tipología original y a la transformación histórica".

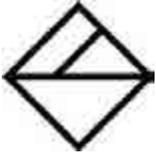
La parcela del Estudio de Detalle, que semeja ser fruto de una agregación parcelaria, con origen conocido como salazón y datado del segundo cuarto del siglo XIX, ha ido sufriendo como pocos edificios grandes transformaciones a lo largo de su historia.

De toda esa transformación, la parcela se ha visto colmatada por una serie de construcciones que como bien dice la resolución presentan heterogeneidad dentro del conjunto. Si bien no se trata de homogeneizar como se dice, pero tampoco se trata de otorgar a todo valor cultural indiscriminadamente, sino de diferenciar que construcciones tienen relevancia y cuáles no dentro del conjunto. De la información recabada y del análisis de su transformación histórica se pueden distinguir:

- los edificios nº115 y 117, pertenecientes al conjunto de edificios catalogados del frente portuario, los cuales se reestructuran manteniendo, restaurando o reponiendo todos los elementos característicos de sus fachadas y para los cuales se ha optado por no alterar su volumetría, aun entendiendo que dicha ampliación en fondo hasta los 15m no afecta ni menoscaba sus valores culturales a proteger,
- el anexo tras el nº115 del cual se conservaba su volumen y características, al que se le reconoce su valor como elemento integrante de ese patio tipológicamente propio de las salazones tradicionales, y al cual también se le reconoce su valor como parte original de la antigua salazón aun cuando su uso como tal finalizara dando paso a un uso auxiliar a la residencia y posteriormente a unas oficinas.
- el anexo tras el nº117, cuya calidad constructiva dista de aportar valor a la intervención y teniendo en cuenta su estado actual, su época estimada de construcción y que prácticamente está desaparecido, se procede a intervenir en línea con ese concepto de transformación histórica. Un proceso que no se ve detenido en un punto temporal concreto sino que entendemos debe de continuar y quedar reflejado en la intervención; es por ello que se quiere intencionalmente eliminar este elemento como parte de un proceso clarificador que permita mantener e identificar realmente las edificaciones que poseen un constatado valor y a partir de esa serie de elementos valiosos plantear las actuaciones nuevas de manera que se diferencien. Esta forma de intervenir en el patrimonio es lícita y ampliamente extendida, como se puede apreciar en numerosos proyectos en diferentes países donde claramente se diferencia lo original en contraste con lo nuevo evitando una mimetización o falsa homogeneización.



- la edificación Sur, al igual que la Oeste, forma parte de este proceso de transformación histórica y por ello se le aplica el mismo tratamiento diferenciador. Este edificio desaparecido, carecía de valor propio por sí mismo pero sí como parte necesaria para la recuperación del valor del conjunto, un valor que entendemos reside en el patio, un patio que ha formado parte del conjunto desde el inicio y que ha ido sufriendo diferentes modificaciones a lo largo del tiempo, incluidos cambios dimensionales; pero que su existencia independientemente de su forma o tamaño sí que es parte importante en la apreciación del conjunto.



SÍNTESIS:

En las consideraciones y conclusiones de la Resolución, como se ha querido ir explicando en los puntos anteriores, se hallan ciertas simplificaciones o confusiones de interpretación, la primera al entender que extender la protección a la parcela implica otorgar el mismo nivel de protección a toda la parcela protegiendo construcciones no catalogadas que se encuentran en la misma.

Esta confusa interpretación del artículo 136 se vuelve a apoyar injustificadamente al considerar que cuando el artículo 102 delimita su ámbito de aplicación incluye como definitorias construcciones que no contribuyen a su definición ambiental, requiriendo conservarlas.

Al querer conservar la tipología edificatoria que define su ámbito, la ordenanza U.1 no se está refiriendo a incluir toda construcción existente como parte de su tipología, pues esto sería incompatible con el propio concepto de tipología; sino a conservar la tipología de las edificaciones tradicionales del frente portuario de Bueu.

Las edificaciones en el interior del patio (excepto la Este), carecen de protección e interés y no contribuyen a la definición ambiental del ámbito, ordenar su reconstrucción lo más fielmente posible a su estado documentando excede las actuaciones permitidas en edificios con protección ambiental.

Las obras de ampliación son obras permitidas por el PXOM de Bueu, por la Normativa de Patrimonio e incluso por la propia Ordenanza U.1 de aplicación. Este tipo de actuación viene condicionada a no producir menoscabo de los valores a proteger, según el PXOM, a no suponer un deterioro o destrucción de los valores culturales que hayan aconsejado su protección, según la LPCG.

Valores que quedan descritos en las fichas de catálogo, según se afirma además en la propia Resolución.

B-50 -> "Edificio de planta rectangular de gran tamaño, planta terrea e un andar, situado na rúa Montero Ríos de vila de Bueu. Ten características formais máis avanzadas que as da arquitectura popular circundante, muros revocados e cuberta a dúas augas de tella na que salientan tres bufardas de gran porte. A fachada principal ten composición simétrica sobresaíndo o balcón e os miradoiros de madeira do primeiro andar. Os ocós da planta primeira están rematados con arcos rebaxados mentres que os da planta baixa teñen sección rectangular. Carpinterías de madeira. Forma conxunto cos edificios da fronte portuaria de Bueu."

B-51 -> "Edificio de planta rectangular, planta terrea e un andar, situado na rúa Montero Ríos de vila de Bueu. Ten características formais máis avanzadas que as da arquitectura popular circundante e similares ás do número 115, muros revocados e cuberta a dúas augas de tella na que salientan tres bufardas de gran porte. A fachada principal ten composición simétrica sobresaíndo os enxeixados das ventás e o miradoiros de ferro do primeiro andar. Os ocós da planta primeira están rematados con arcos rebaxados mentres que os da planta baixa teñen sección rectangular. Carpinterías de madeira. Forma conxunto cos edificios da fronte portuaria de Bueu."

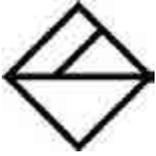
A su vez la ampliación viene condicionada a no superar los parámetros de la ordenanza zonal, a mantener las condiciones estructurales de la planta del edificio, interpretando en el volumen añadido la composición, ritmo de huecos, y demás características arquitectónicas del edificio existente.

El artículo 91 del PXOM de Bueu establece otras condiciones que influyen en la ampliación pero no impiden su materialización.

Art. 91. Condicións xerais de estética e integración ambiental.

1. Principios xerais.

c) As novas construcións e as modificacións das existentes deberán responder no seu deseño e composición ás



características dominantes do ambiente en que deban de emprazarse, de acordo co disposto no artigo 104 LOUG. Para tal fin poñerase especial coidado en harmonizar sistemas de cubertas, cornixas, posición de forxados, ritmos, dimensións de ocós e macizos, composición, materiais, cor e detalles construtivos. Nos núcleos rurais ademais estarase ao disposto no art. 29 LOUG.

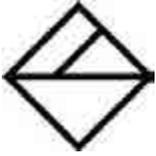
2. Protección dos ambientes urbanos e rurais.

e) En obras de reestruturación as fachadas visibles desde o espazo público deberán manterse conservando a súa composición e adecuándose aos materiais orixinais. En obras de ampliación a solución arquitectónica deberá adecuarse ao estilo ou invariantes da fachada preexistente, manténdose os elementos de remate que permitan identificar as características específicas do edificio, diferenciándoas das propias do novo engadido. En obras de reestruturación total deberán restaurarse adecuadamente a fachada ou fachadas exteriores a espazo público e os seus remates.

La Ordenanza U1 establece un aprovechamiento volumétrico definido por un fondo genérico de 15 metros y una altura determinada en el plano de ordenación. El fondo podrá ser excedido cuando el edificio preexistente sea objeto de protección y posea un fondo mayor.

La Ordenanza U1 se caracteriza por su enfoque en la ampliación en fondo y es de aplicación generalizada a las edificaciones situadas en el frente portuario de Bueu.

La propuesta presentada resuelve la controversia que existe entre el aprovechamiento correspondiente por aplicación de la Ordenanza y una reordenación de los volúmenes edificables consecuente con una correcta lectura de los bienes existentes y su proceso de transformación histórica.



3. ESTADO PREVIO

Junto con los planos informativos, se incluyen aquellos que detallan el estado actual del edificio, destacando la identificación de los materiales presentes en cada uno de sus elementos. A continuación, se presenta la lista completa de planos incorporados:

INF.09 - Estado Previo Planta Baja

INF.10 - Estado Previo Planta Primera

INF.11 - Estado Previo Planta de Bajo Cubiertas

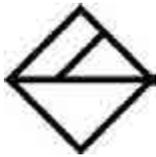
INF.12 - Estado Previo Planta de Cubiertas

INF.13 - Estado Previo Alzados

Contiene: "Alzado Av/ Montero Ríos" y "Alzado calle Kayrel"

INF.14 - Estado Previo Secciones

Contiene: "Sección por calle Montero Ríos" y "Sección por calle Kayrel"



4. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

Se presentan, a continuación, los documentos relacionados en el apartado 2. ANTECEDENTES hasta verse resuelta favorablemente, en el informe del 4 de octubre de 2023, la actividad arqueológica en la parcela Montero Ríos 115-117, Bueu:

Documento	PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD Y PROYECTO ARQUEOLÓGICO PARA LA REALIZACIÓN DE SONDEOS
Fecha	28/07/2022
Número de entrada	2022/1961044
CVE	B7298e1f-f95d-3ffd-b399-edb6c91a8644

Documento	REGISTRO INFORME ARQUEOLÓGICO
Fecha	05/10/2022
Número de entrada	2022/2454406
CVE	E0826ae6-bec4-312b-806e-43232cc27252

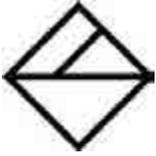
Documento	CONTESTACIÓN 1er REQUERIMIENTO ARQUEÓLOGO
Fecha	27/12/2022
Número de entrada	2022/3183933
CVE	8a07e8db-ce1c-3b62-9694-739616374b68

Documento	CONTESTACIÓN 2º REQUERIMIENTO ARQUEÓLOGO
Fecha	29/03/2023
Número de entrada	2023/1003952
CVE	f924c95d-72e0-3192-99dc-95d982d0ffb1

Se adjunta extracto con la conclusión de la resolución:

"En conclusión, considérase que se pode dar por rematada a actuación arqueolóxica no solares nº 115 e 117 da rúa Montero Ríos, Bueu (Pontevedra), tendo en conta as seguintes consideracións:

- Toda vez que o proxecto de intervención arquitectónica non está definido, calquera movemento de terras que sobrepase o metro de profundidade dende a rasante actual do terreo debe ir precedido dunha intervención arqueolóxica coa que se poida descartar a presenza de restos de tipo histórico vinculados coas edificacións da antiga salga e incluso anteriores."

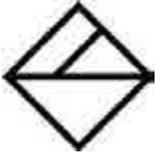


5. TRANSFORMACIÓN HISTÓRICA

5.1 BASES

El propósito fundamental de la propuesta presentada es establecer una ordenación adecuada de los volúmenes edificables, asegurando su coherencia con las construcciones existentes. Se busca concretar condiciones estéticas y de composición que logren un conjunto armónico y congruente con las edificaciones del frente portuario de Bueu, incluyendo aquellas protegidas en la parcela. Asimismo, se pretende que esta propuesta sea acorde con el proceso histórico de transformación que ha experimentado internamente la parcela y conserve, además de las edificaciones protegidas, aquellas que sí tienen valor.

En base a la información recaba de una bibliografía no muy extensa y de los testimonios de fuentes del Museo Massó, historiadores y diversas personas vinculadas a la historia de los edificios; se pretende recrear ese proceso histórico de transformación que sirva de base para apoyar una solución volumétrica natural en este proceso evolutivo.



5.2 TRANSFORMACIÓN HISTÓRICA

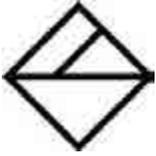
A principios del S.XIX, el crecimiento demográfico y el nuevo perfil social de la población de Bueu dan lugar a un paisaje urbano que ocupa a partir de entonces la línea de costa. Junto a las salazones, se levantan las viviendas de la nueva clase empresarial y las más sencillas de las familias empleadas en las factorías y en la actividad pesquera.

En estas salazones los espacios de trabajo, almacén y vivienda se distribuye en torno al patio o "claro" con el pozo y la fuente de agua dulce. La zona ocupada por las piletas o lagares para la salazón de la sardina se denomina "chanca" y en la zona opuesta se encuentra el "morto" donde se prensaba el pescado dentro de los cascos o barriles de madera.



Bueu contó en su origen con un gran número de salazones a lo largo de su frente portuario, estas construcciones ubicaban la vivienda en la su parte frontal hacia el puerto y junto a éstas se construyeron el resto de viviendas que acabaron configurando el frente portuario de Bueu.

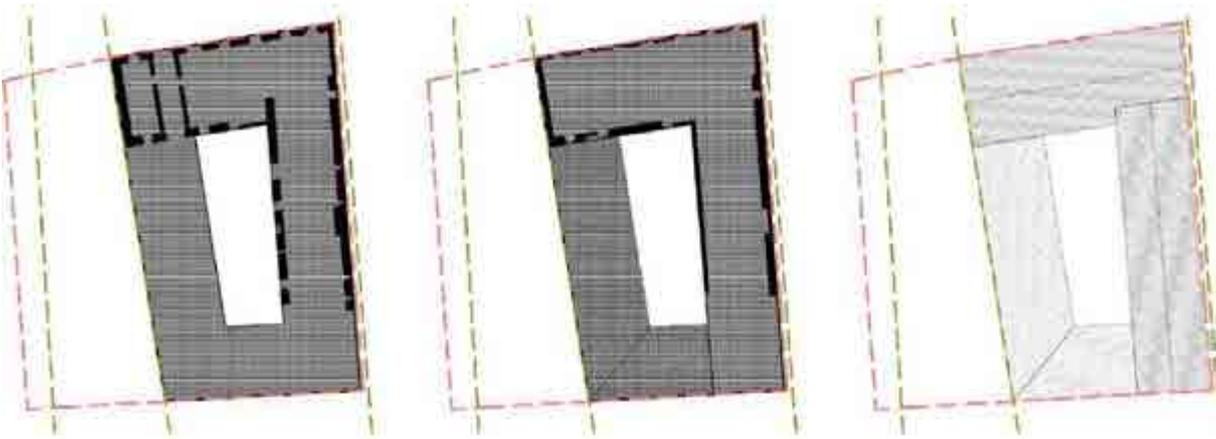
Un total de 30 edificaciones se conservan a día de hoy y se encuentran catalogadas por formar parte del conjunto de edificaciones tradicionales del frente portuario de Bueu, junto a éstas se incluyen las edificaciones nº115 y nº117 de la Avenida Montero Ríos.



5.2.1 Salazón de Juan Vergés Coll

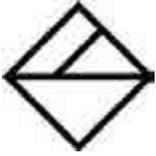
Los primeros datos de los que se dispone sobre la historia de las edificaciones de la parcela, apuntan a que en origen se instaló en el actual nº115 la denominada Salazón de Juan Vergés Coll, datada en el segundo cuarto del siglo XIX. Esta salazón sería adquirida posteriormente por la familia Massó.

Las salazones responden tipológicamente a construcciones con una serie de características e invariantes comunes. De la información recabada, y de la observación de otros edificios similares, se puede extraer que estas edificaciones contaban con un patio central en torno al que se distribuían los edificios, los cuales poseían una dimensión de crujía cercana a los 7 m de luz, dando como resultado un frente total de unos 20/22 m.



En la siguiente fotografía se puede observar a la izquierda, la colindante salazón Piñeiro de la que se conserva a día de hoy exclusivamente la mitad y a la derecha la salazón de Moreau y Bolívar; en ambas se pueden apreciar unas proporciones similares a las indicadas y que distan de las presentes a día de hoy en la parcela, siendo otro indicio para considerar que el patio actual dista mucho del inicial y original de una salazón.



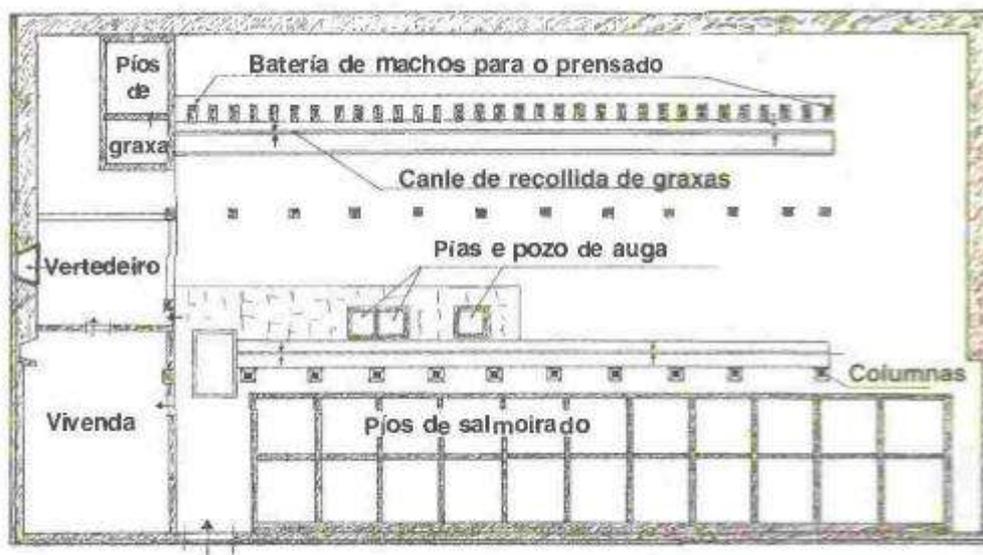


Del libro A Industria da Pesca Salgada – Os Portos de Bueu e Beluso, de Arturo Sánchez Cidrás, Xosé Manuel Cerviño Meira y Xosé Luís Fernández Aldegunde, se extrae un pequeno resumen de las partes de las que se compone una tradicional salazón.

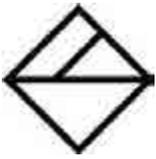
La vivienda ocupa solo una parte de un recinto amurallado, generalmente su fachada, con la que se confunde. En ocasiones, su planta puede extenderse lateralmente adoptando la forma de una "L". En estos casos, puede haber un patio o un almacén que forma parte de la bodega. Otra posibilidad es que la vivienda se encuentre en una esquina, evitando obstaculizar las labores habituales.

La construcción utilitaria del almacén rodea el recinto, creando un espacio interior, el patio, cuyo tamaño varía en relación con el tamaño del almacén. El espacio fabril consta de cobertizos con techo de tejas, donde se almacena, el morto, la chanca y posiblemente los alfolíes, la carpintería, los pozos de salmuera y la fuente de agua (solo en los casos en que exista).

- La chanca: se denomina así al lugar de la salazón donde se lleva a cabo la deshidratación del pescado, ya sea en barricas o en pilas. Las barricas son grandes recipientes de madera utilizados en la salazón. Las pilas son depósitos construidos con piedra de perpiaño, aunque ocasionalmente también se encuentran hechos de ladrillo refractario.
- El morto: en este lugar se prensa el producto para eliminar el exceso de agua y grasa del pescado ya deshidratado.
- Los alfolíes: son habitaciones utilizadas para resguardar la sal de las inclemencias del tiempo. Se puede decir que los rincones del almacén se utilizaban con este propósito.
- La carpintería y los almacenes: se encontraban en estos espacios inutilizados de la construcción, al igual que los alfolíes.
- La poza de salmuera: durante el prensado del pescado, este libera su agua y grasa, que se recogen en una canaleta que, con una ligera inclinación, recorre el morto desde atrás hacia adelante y se deposita en una poza ubicada a un nivel inferior.
- El manantial: de las diferentes salazones que todavía es posible encontrar algún vestigio de su existencia, siempre aparece el manantial, aunque en diferentes formas: mina, fuente o pozo.

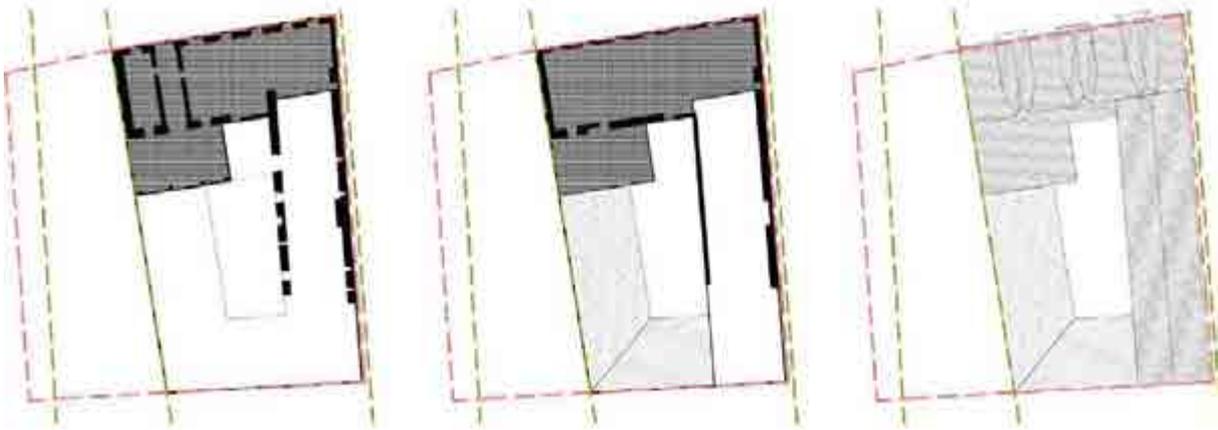


PLANTA DE DISTRIBUCIÓN DA SALGADEIRA DE MOURISCA (BUEU)



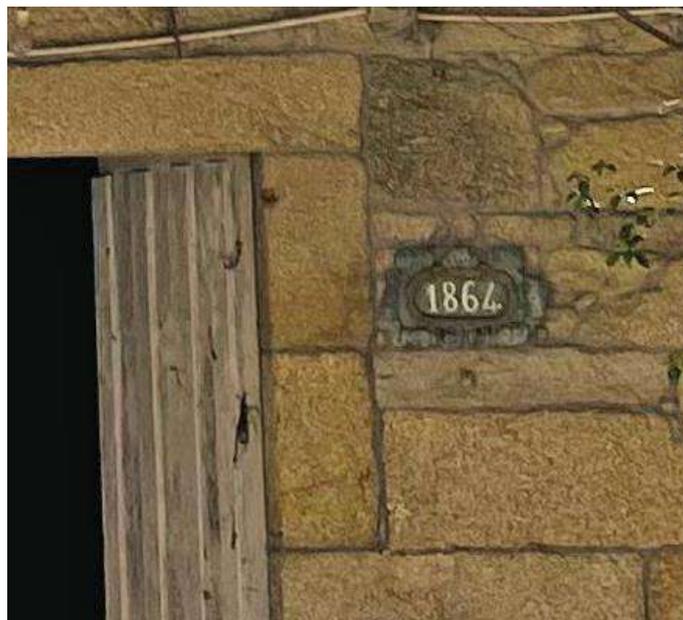
5.2.2 Ampliación de la vivienda

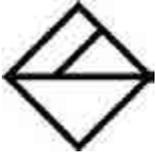
En el año 1864 la vivienda de la salazón fue ampliada. Las modificaciones llevadas a cabo en aquel año otorgaron a su fachada el aspecto que se conserva a día de hoy. La vivienda incrementó su altura modificando completamente la fachada y sus huecos en ambas plantas, aparecieron los miradores de madera, se incorporó el arco rebajado en los dinteles de la planta primera y lo más destacable fue la adición de las tres grandes mansardas sobre la cubierta.



La mansarda, no es simplemente un elemento compositivo o decorativo, sino que es una solución arquitectónica que permite maximizar el espacio habitable al aprovechar el ático o la parte superior del edificio, que de otra manera podría estar infrautilizado. De esta manera, se crean áreas habitables y funcionales en el ático, agregando valor y optimizando el uso de todo el edificio.

Inscripción en la fachada posterior de la vivienda donde se lee el año 1864.

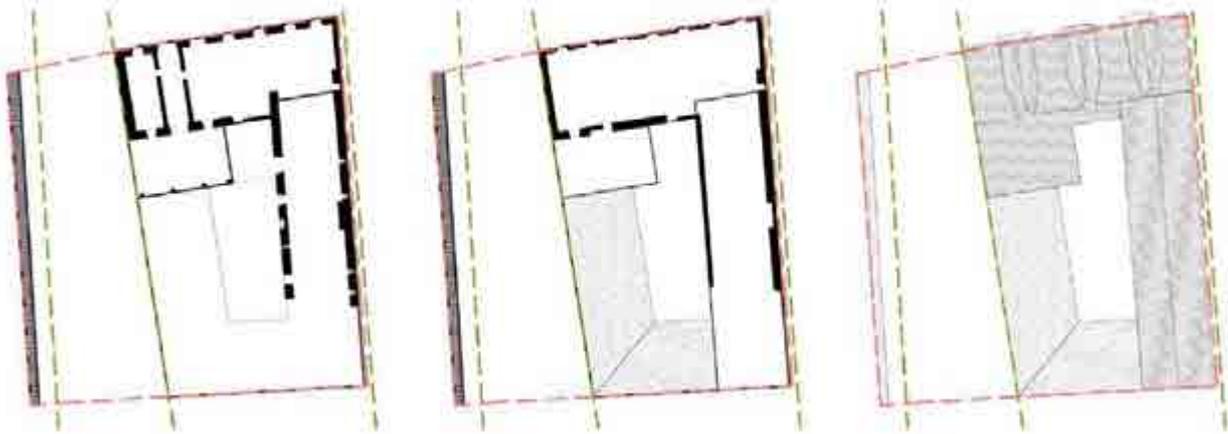




5.2.3 Fábrica de Conservas Massó

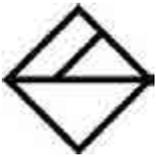
El siguiente hito de gran relevancia fue la construcción de la nave adyacente, que en concreto se levantó en el año 1926, según continua diciendo el libro de Covadonga López: *"En 1926 se amplía la conservera Massó con una nueva nave de estructura metálica fabricada en los Astilleros Barreras de Vigo y...."*

No se tienen conocimiento de que existía entre la Fábrica de Conservas y la salazón hasta el momento de la construcción de la vivienda de Gaspar Massó en 1928.



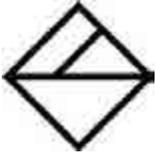
De momento, y según queda reflejado en un plano del Ingeniero de Caminos Rafael Picó Cañete datado en Enero de 1.926, se aprecia la distinción de las diferentes parcelas: la Fábrica de Conservas Massó al Este, a su lado por el Oeste el callejón, a continuación la parcela con el nº117 y por último la parcela de la antigua salazón con el nº115. Un plano que no revierte exactitud geométrica pero sí constituye un referente en cuanto al parcelario hasta esa fecha.





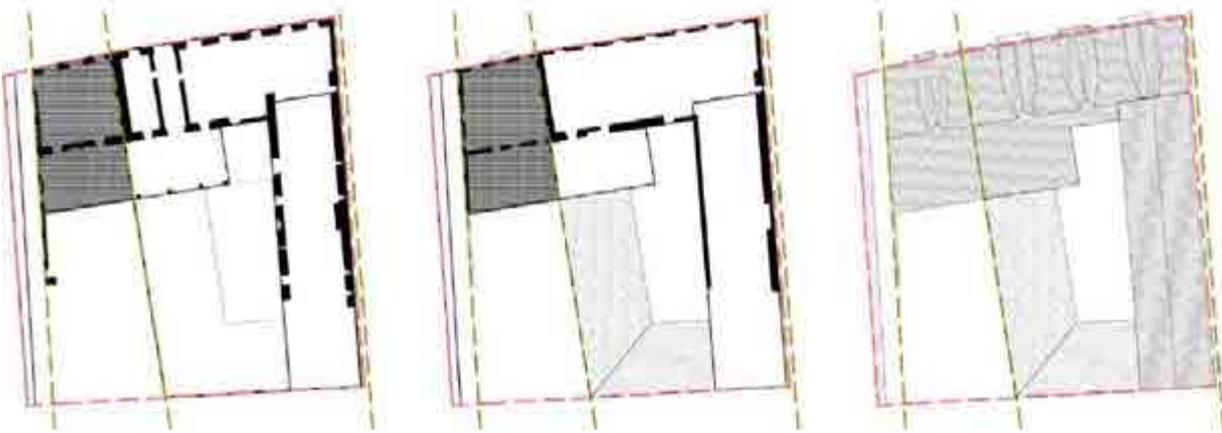
Se superpone al plano del Ingeniero Rafael Picó las trazas del parcelario correspondiente a la realidad física de la parcela; no existiendo gran disparidad entre ambos a excepción de la orientación de la medianera 115-117 que viene determinada por el muro existente.





5.2.4 Vivienda de Gaspar Massó

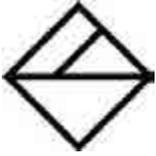
Poco después a la construcción de la Fábrica, se tiene conocimiento de que en el año 1928 Gaspar Massó García contrae matrimonio con Amalia Bolívar Sequeiros y se construyen una vivienda anexa a la existente, ocupando el actual nº 117 de la Avenida Montero Ríos.



Volviendo a la vivienda, ésta, de menor dimensión que la colindante, contaba con rasgos similares en cuanto a la composición y tipología de hueco. En origen la vivienda de Gaspar Massó no estaba revocada y su fachada era de piedra como se puede observar en la fotografía.

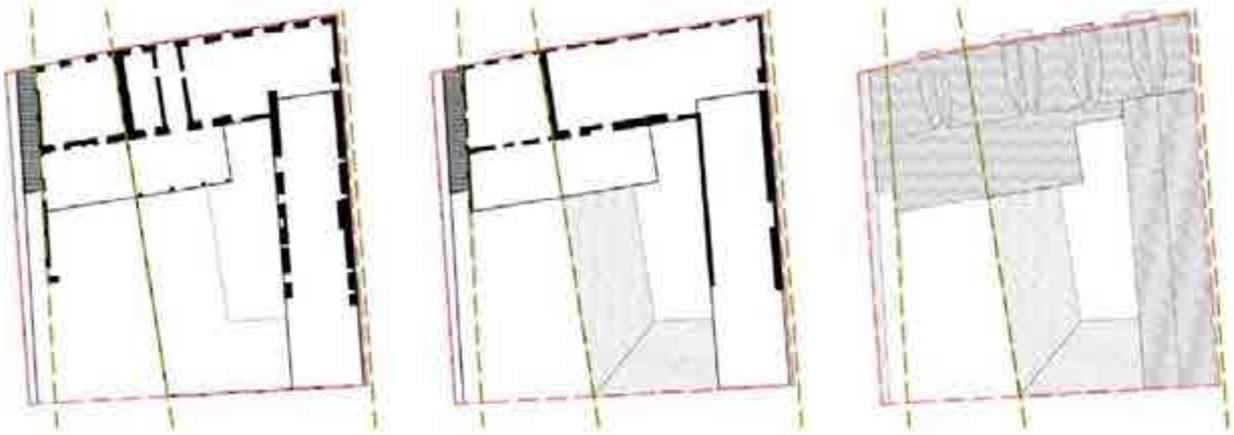
Señalar la existencia de un callejón entre la casa y la fábrica, que actualmente ha quedado integrado formando parte de la misma parcela.





5.2.5 Cierre del acceso entre Fábrica y Vivienda

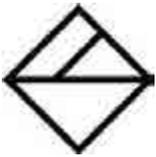
Más adelante, en la fachada costera, se procedería al cierre del callejón que en un día llegó a existir entre la Fábrica de Conservas y la Vivienda de Gaspar Massó García. Ésta ampliación de la fachada, queda integrada de tal manera que no se percibe la diferencia con la vivienda de Gaspar Massó.



Fotografía posterior a la construcción del acceso entre la Fábrica y la vivienda, donde se puede observar que la vivienda, anteriormente en piedra vista, ha sido revocada y el acceso se ha integrado completamente en la fachada de la vivienda.



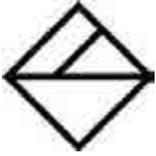
Mencionar cómo la mansarda del nº117 ha sido modificada con respecto a la fotografía anterior; aumentando su tamaño, modificando su cubierta de tres aguas a dos aguas y ampliando el hueco de proporciones verticales a horizontales.



Se exhibe el presente plano, cuya fecha exacta es desconocida pero puede aproximarse a la década de los años 30, ya que en ese periodo ya existía la residencia de Gaspar Massó, la cual se refleja en el mismo. En este plano, se destaca el cierre del callejón que separa la vivienda en el número 117 de la Fábrica de Conservas.

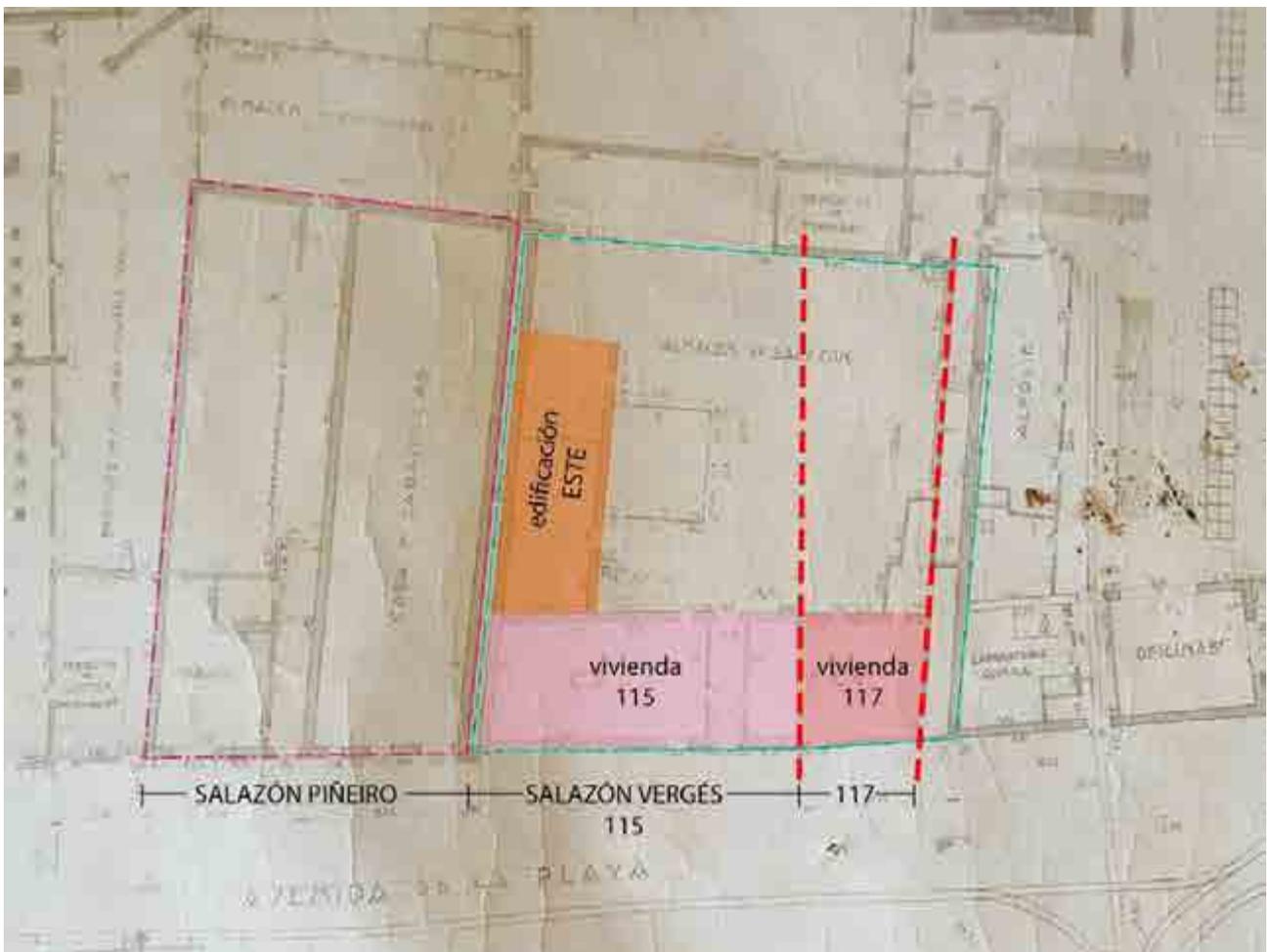
Este cierre tuvo lugar después de la construcción de la residencia, como evidencia la fotografía presentada previamente.



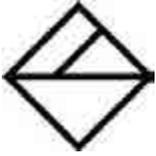


Este plano constituye un testimonio fidedigno de la configuración original de las parcelas en ese período. En resumen, se reflejan la residencia en el número 115 y la estructura Este, cuyo origen se remonta a la salazón original de Juan Vergés. Asimismo, se evidencia la construcción de la vivienda en el número 117 alrededor de 1928, destinada como residencia de Gaspar Massó, junto con el muro de cierre correspondiente al lado oeste de la misma parcela.

Es relevante reiterar que la dimensión frente a la salazón Piñeiro es similar a la de la parcela número 115. Esto, en conjunto con el plano del Ingeniero Rafael Picó, proporciona un testimonio sólido de que la configuración actual de la parcela es el resultado de una agregación parcelaria. Es importante destacar que la parcela en su totalidad nunca fue originalmente destinada exclusivamente a la actividad de salazón.

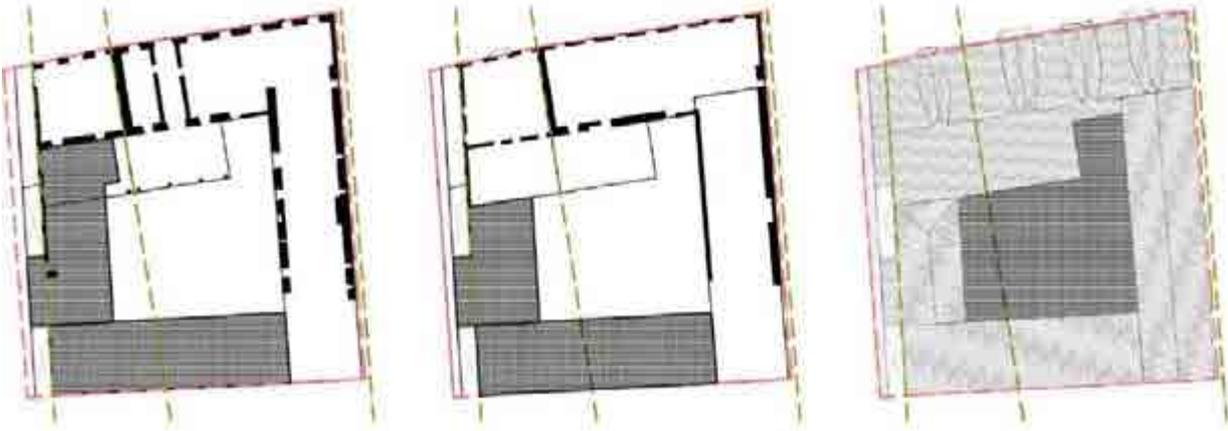


Los vestigios de construcciones presentes en la actualidad, evidenciados por sus materiales y la ausencia en este plano, señalan de manera inequívoca que dichas edificaciones fueron erigidas con posterioridad a la fecha representada en este documento.



5.2.6 Anexos y cubierta del patio

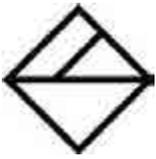
Años después de la construcción de la vivienda de Gaspar Massó se levanta la edificación trasera de dos plantas que ocupa la parte Oeste de la parcela, éste hace uso del muro existente de cierre de la parcela como parte de su estructura.

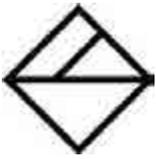


Exactamente no se conoce la fecha de construcción de esta edificación pero; por el uso de materiales de construcción como el bloque de hormigón para muros y las placas onduladas de fibrocemento "uralita" para la cubierta, se estima relativamente reciente (40-50's).

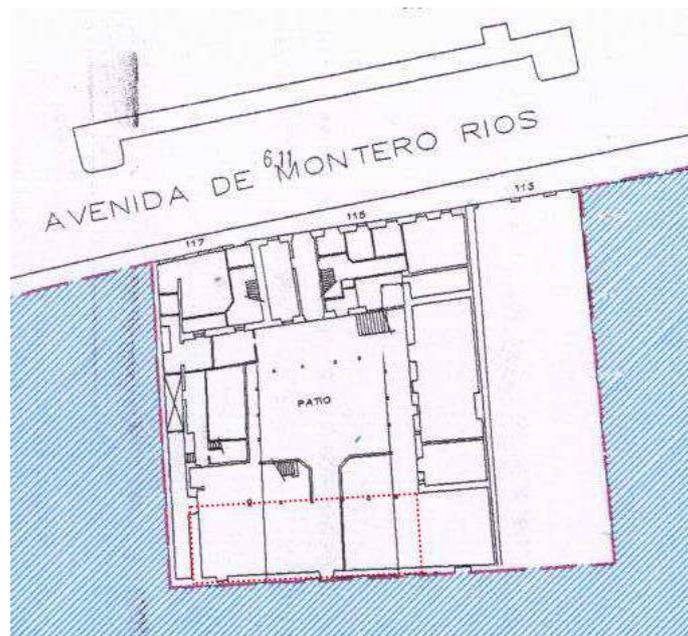
Se anexan imágenes que corroboran de manera concluyente la condición prácticamente extinta de dicha construcción, poniendo de manifiesto su notable carencia en términos de calidad material.





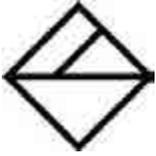


Simultáneamente a la construcción del edificio Oeste, se debió de erigir la edificación Sur, la cual compartía características similares en términos de calidad constructiva. Este edificio se expandió en planta de manera precisa hasta alcanzar el muro de cierre que fue construido junto con la residencia de Gaspar Massó, y del cual también hizo uso la edificación Oeste, como se mencionó previamente.



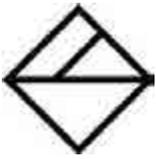
ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117
Severo Rodríguez Somoza, Arquitecto

CONCELLO DE BUEU
Aprobación Inicial, Julio 2024



Otra de las construcciones que se relacionan con esta etapa edificatoria, es la completa cobertura del patio. No se tiene una fecha exacta de todas estas modificaciones, pero a través de conversaciones con diversas fuentes se puede ubicar en la década de los 40; dado el hecho de que Fernando Massó Bolívar, quien nació en 1932, jugaba de pequeño sobre esa cubierta.

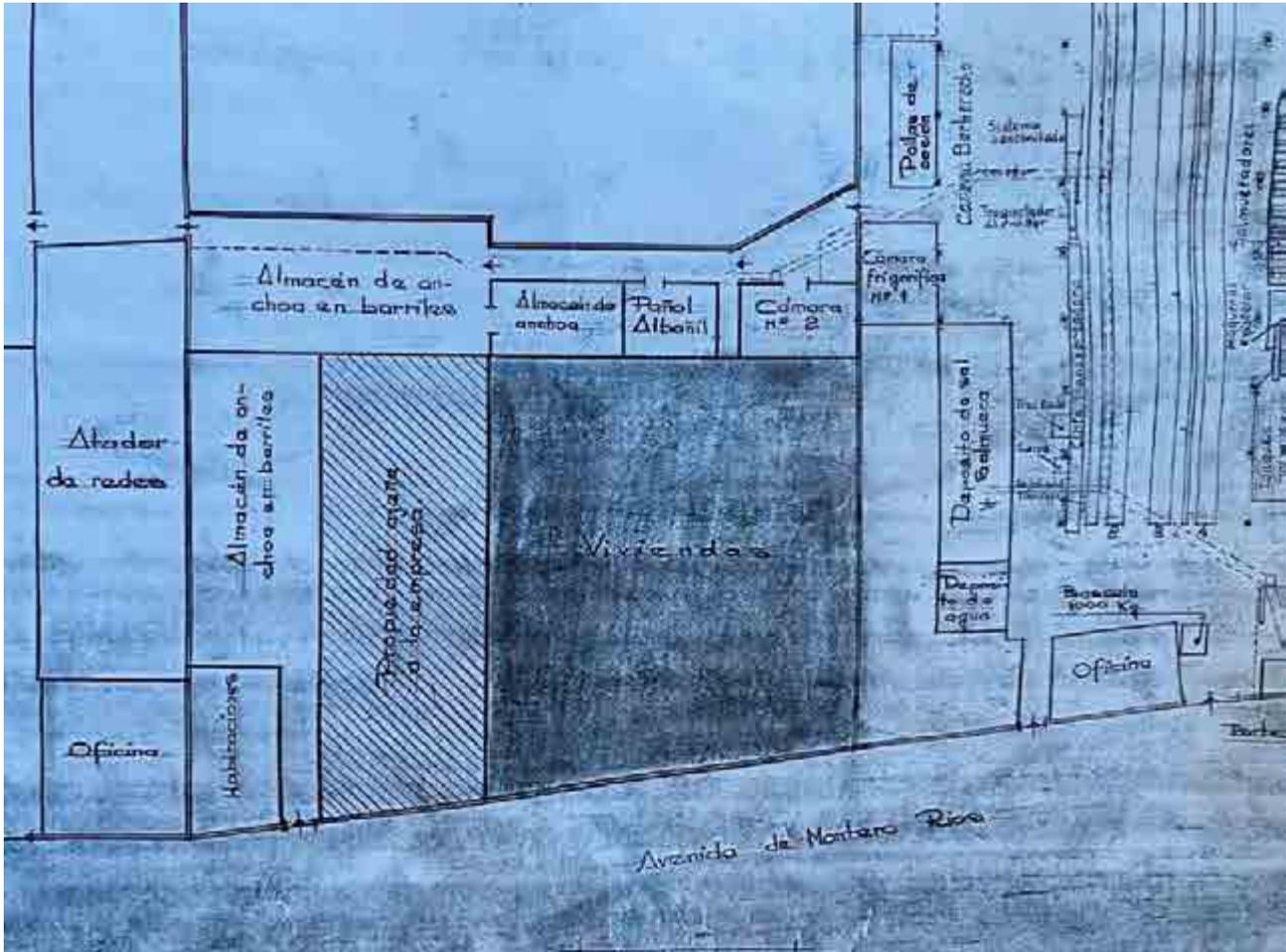
Estas fechas coinciden con el periodo en que el joven Fernando Massó podría jugar sobre esa cubierta y los años en que se comenzó a emplear este tipo de materiales en las construcciones; por lo tanto, parece lógico agrupar este conjunto de edificaciones en torno a esa década.



5.2.7 Apertura del patio

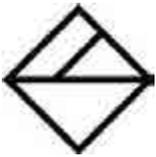
Años después, todas las actividades relacionadas con la fábrica de conservas se detuvieron por completo, y así los edificios existentes fueron destinándose a usos complementarios de las viviendas.

Se adjunta un plano elaborado por Manuel Aldao Portas que captura fielmente esta situación, mostrando las viviendas y su entorno fabril circundante.



La construcción inicial de la cubierta del patio tuvo como propósito contrarrestar los olores que ascendían y perturbaban a las viviendas, otro dato que fue obtenido de conversaciones con personas relacionadas con el entorno Massó. No obstante, una vez que la actividad conservera que generaba dichos olores llegó a su fin, la cubierta ya no era indispensable y se demolió, devolviendo a ese espacio su configuración de patio.

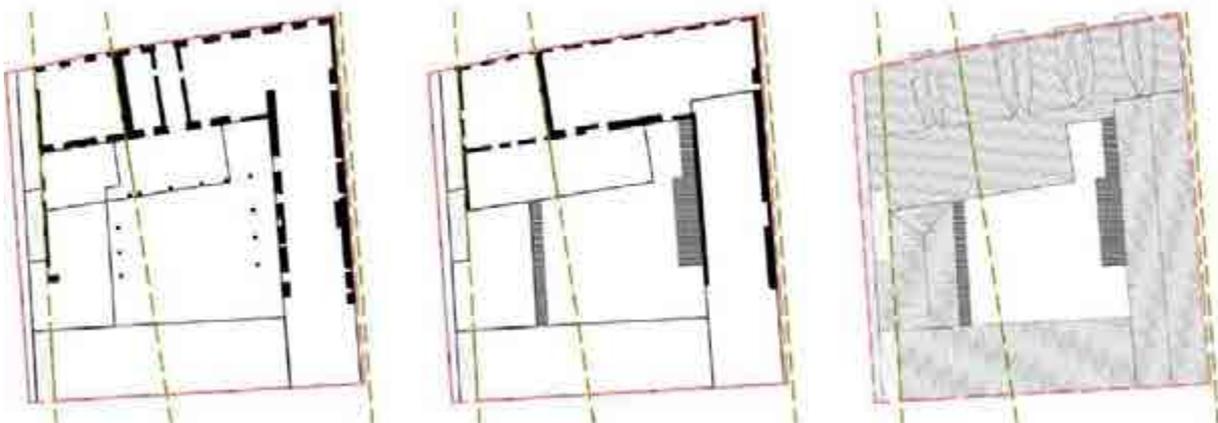
Este hecho se pueden corroborar con las evidencias que se conservan en la parcela; como por ejemplo: fragmentos de cubiertas con pavés para la iluminación o cabezas de vigas cortadas que indican la continuidad de la cubierta.

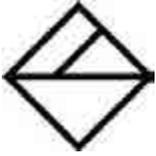


Un valioso testimonio es el de Manuel Aldao Portas, empleado de la oficina de métodos y tiempos de la Fábrica de Conservas Massó, quien confirmó que cuando comenzó a trabajar en la fábrica, por el año 1963, todas las edificaciones de la parcela se destinaban exclusivamente a fines residenciales, como una única entidad funcional, no existiendo conexión entre éstas y la fábrica.

En aquellos años, la residencia con el número 115, propiedad de José María Massó, incluía una edificación contigua en su lado sur, linde Este de la parcela, que se utilizaba como sala de estar y taller de carpintería de madera, donde José María fabricaban sus maquetas de barcos. Por su parte, la vivienda de Gaspar Massó con el número 117 contaba con un espacio adyacente entre la Fábrica y la vivienda, utilizado como almacén para embarcaciones de recreo. Además, disponía de una edificación auxiliar contigua por su lado Sur, lindante con el Oeste de la parcela, y que servía como complemento adicional para su vivienda.

La construcción situada al sur de la parcela se destinó a desempeñar funciones auxiliares, como lavandería y área de tendadero. Esta edificación fue de uso compartido entre ambas viviendas, al igual que el patio circundante.





5.2.8 Cambios de uso

A lo largo del transcurso del tiempo, las construcciones y la parcela experimentaron una serie de transformaciones tanto a nivel físico como en cuanto a su uso. Inicialmente, estas edificaciones desempeñaban una doble función, sirviendo como lugar de salazón y vivienda. Sin embargo, con el paso del tiempo, el uso residencial fue adquiriendo mayor relevancia y las estructuras complementarias se destinaron a labores accesorias vinculadas a la fábrica de conservas.

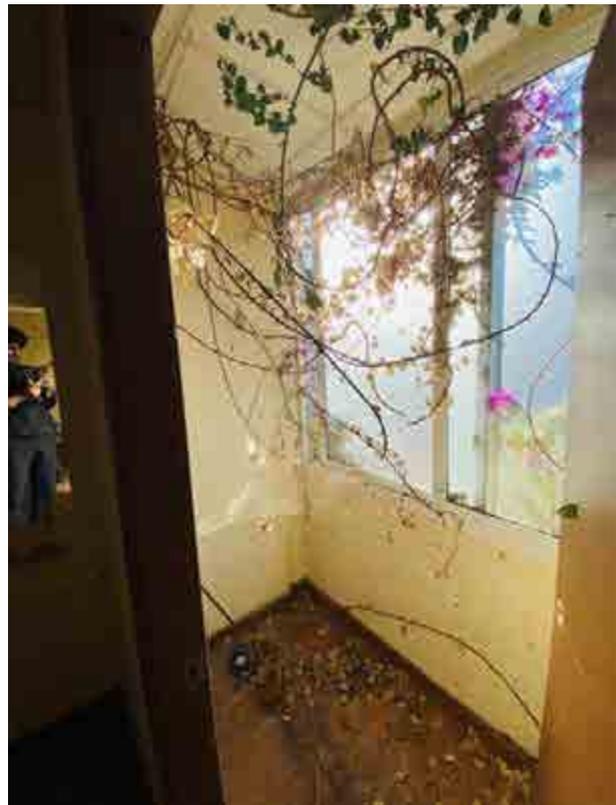
Con el abandono progresivo de las actividades conserveras, las edificaciones comenzaron a adaptarse completamente a su función residencial. No obstante, el curso del tiempo no se detuvo ahí, ya que continuaron produciéndose cambios y adaptaciones en el entorno. El número 115, por ejemplo, experimentó una notable transformación cuando albergó una notaría en planta primera y oficinas en la baja. Esta nueva funcionalidad implicó modificaciones en la distribución original de los espacios, incorporando materiales que no correspondían a la época de origen, como tabiquería y falsos techos de pladur, entre otros.

Mientras tanto, la planta baja de esa misma edificación fue destinada a oficinas durante el período de construcción de la manzana Massó, un proyecto que conllevó cambios significativos en el entorno urbano. Sin embargo, a pesar de los múltiples cambios que se sucedieron, el número 117 siempre se mantuvo resistente al cambio de uso, ya que en su interior continuó albergando, hasta el último momento, a un miembro de la familia Massó.

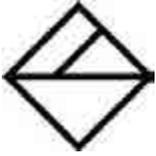
Estos cambios en las construcciones y en el uso de la parcela representan una parte integral de la historia y evolución de este lugar, que se refleja tanto en las transformaciones físicas de las edificaciones como en la adaptación a las necesidades cambiantes de las personas que las habitaron.



Tabiquerías de Pladur



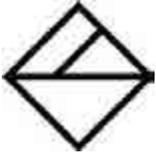
Ventanas correderas de aluminio en fachada posterior



Falsos techos registrables de Pladur

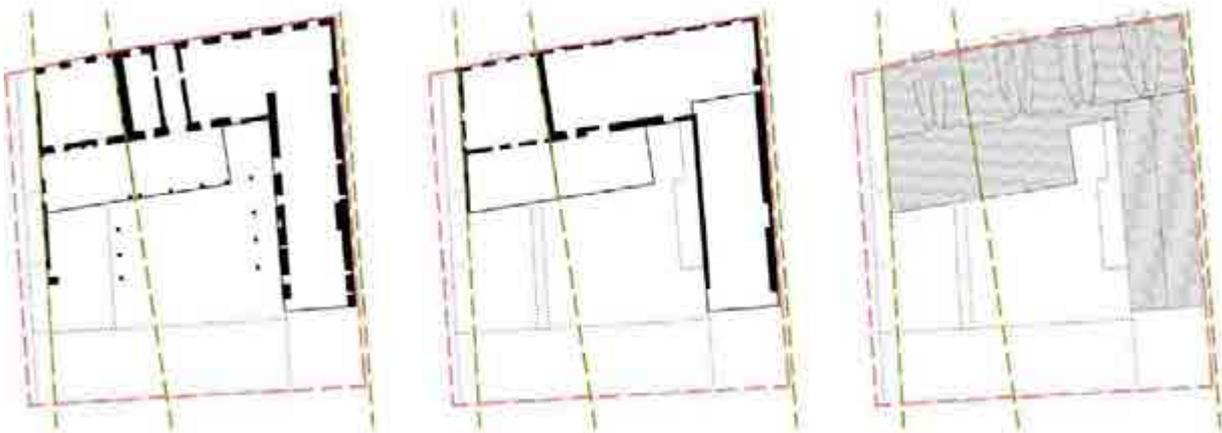


Falsos techos registrables de Pladur



5.2.9 Construcción Manzana Massó

Resultado del cambio de propiedad en 2005 se inició la demolición de la fábrica. Durante este proceso, se vieron afectadas varias estructuras, entre ellas el anexo entre la vivienda de Gaspar Massó y la fábrica, de la cual solo se preservó la fachada. También resultó afectada la edificación auxiliar adyacente en el lado Oeste, de la cual se conservan algunos muros de bloque y otros elementos. Asimismo, la edificación contigua en el lado Este sufrió daños parciales con la demolición de su extremo Sur, mientras que la edificación auxiliar que brindaba servicios a ambas viviendas fue completamente demolida, dejando su huella desaparecida por completo.



Con la construcción de la Manzana Massó, adyacente al solar por el lado sur, se ha levantado una edificación de tres alturas más planta baja. Esta construcción contemporánea no se integra ni urbanística ni tipológicamente en la estructura edificatoria tradicional de Bueu. El bloque de viviendas ha mantenido en su medianera una franja opaca sin ventanas, con una altura coincidente con el posible volumen a construir junto a ella, como se puede observar en la fotografía adjunta.



La medianera vista es un elemento discordante en el entorno tradicional y representa un reto que debe solucionarse en la intervención propuesta. Es esencial mitigar su impacto visual para recuperar un conjunto armonioso, evitando así el impacto negativo en el conjunto de un proceso urbanizador que no tuvo en cuenta la puesta en valor de la arquitectura tradicional.



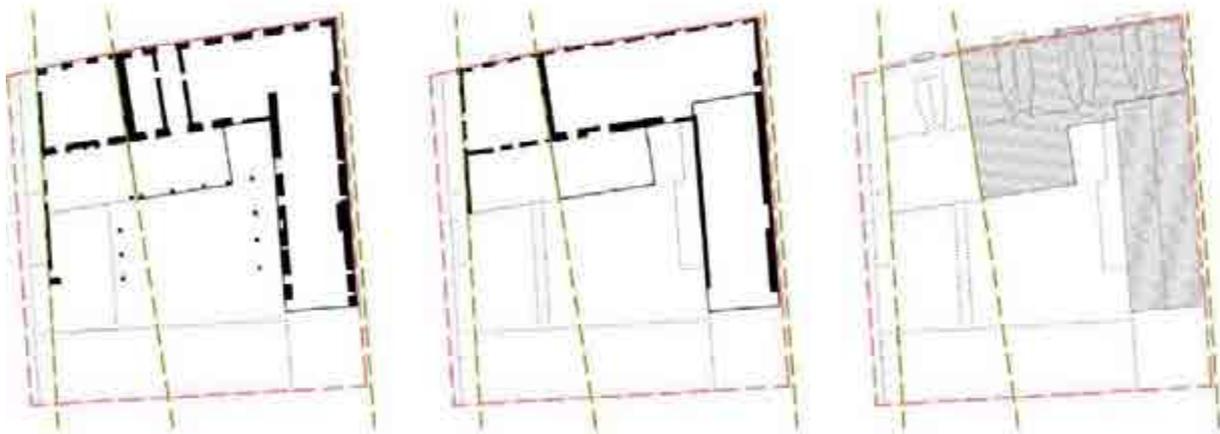
5.2.10 Abandono

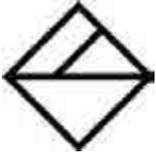
Como punto final de esta historia y los numerosos cambios experimentados, estos edificios quedaron abandonados y descuidados, sin recibir atención ni mantenimiento adecuado. Con el paso del tiempo, el inevitable transcurrir de los años los fue deteriorando gradualmente, hasta llegar a un punto crítico en el que la estructura del número 117 colapsó por completo, a excepción de sus robustos muros portantes, que resistieron estoicamente el paso del tiempo.

En menor medida, esta situación también afectó al número 115. Aunque no llegó al extremo de colapsar, la construcción se volvió inhabitable debido a los daños causados por la entrada de agua y los efectos colaterales de la construcción de la manzana Massó. Estos daños, sumados a la falta de atención y mantenimiento, transformaron lo que una vez fue un hogar acogedor en una edificación insalubre.

La edificación Este presenta un descalzo en la cimentación que provocó una considerable grieta en su muro interior.

Este triste desenlace es testimonio del olvido al que fueron sometidos estos edificios, que en su momento albergaron vida y actividades florecientes. Sin embargo, a pesar de su deterioro, aún conservan los vestigios de su grandeza pasada, como testigos mudos de una época llena de historias y cambios significativos.

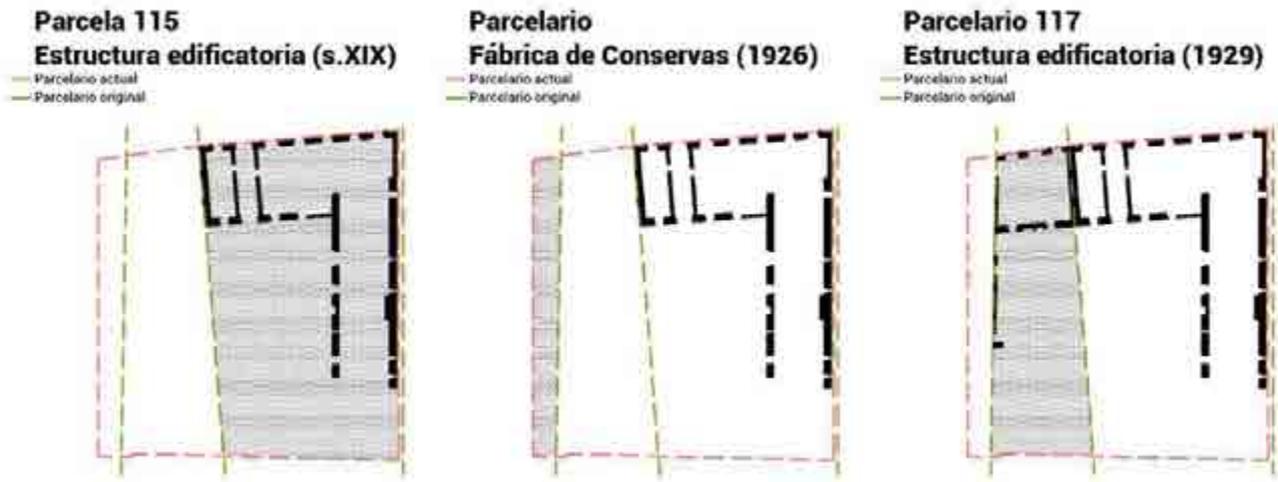




5.2.11 Resumen

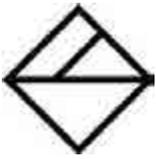
A grandes rasgos, la evolución de estas edificaciones y de las partes que revierten interés y que se conservan a día de hoy, se pueden resumir en:

- Parcelario original de la salazón correspondiente al nº115 de la Avenida Montero Ríos, donde se conservan los muros modificados de la vivienda de 1864 y parte de la edificación Este.
- Parcelario nº117 de la Avenida Montero Ríos se conservan los muros originales de la vivienda y parte del muro original de cierre de la finca por el linde Oeste.



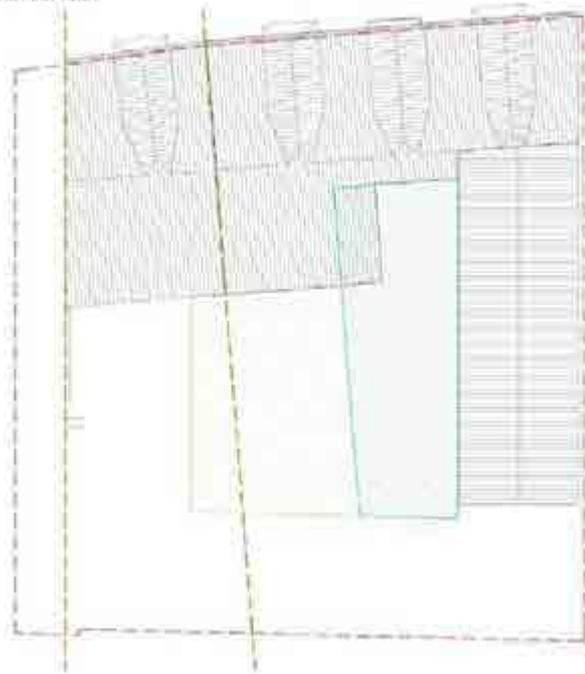
El resto de edificaciones fueron demolidas total o parcialmente:

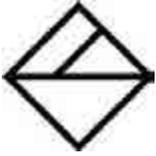
- Anexo entre la vivienda de Gaspar Massó y la Fábrica, se conserva exclusivamente la fachada.
- Edificación auxiliar tras el nº117 de la que aún se conservan algunos muros de bloque y el muro de cierre parcelario original. Esta edificación no revierte interés histórico, ya que por su morfología y sus materiales de construcción se conoce que es reciente.
- Edificación Este, parcialmente dañada con la demolición de su extremo Sur
- La edificación Sur albergó usos comunes a ambas viviendas, y a día de hoy se encuentra completamente desaparecida. Por las fotografías se observa que no era una construcción de características destacables; pero colaboraba, al igual que la edificación Oeste, en mantener la imagen del característico patio o "claro" de la tipología tradicional de las salazones. Aunque sus dimensiones no fueran las del original patio de la salazón, el hecho de que se conservara a lo largo del tiempo tras todas las modificaciones que ha ido sufriendo a lo largo del tiempo, parece razón suficiente para justificar su necesidad en el conjunto.



Se presenta de manera esquemática un resumen de las edificaciones cuya conservación se aconseja debido a su interés y valor cultural. Además, se señalan las trazas de los parcelarios que han servido como base para la parcela unificada. También se incluye la representación de los patios documentados, como el de la salazón de Verges y el último conocido hasta su demolición. Es importante destacar que la forma de los patios ha experimentado variaciones a lo largo del tiempo, adaptándose a las modificaciones en las edificaciones y usos correspondientes.

- Parcelario actual
- Parcelario original
- Patio salazón Verges
- Patio años 40-50

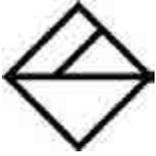




6. ESTUDIO DEL BIEN

6.1 FICHAS DESCRIPTIVAS

Se elaboran las fichas descriptivas de los edificios y sus elementos, incluyendo: su descripción y datos identificativos, estado de conservación, método, técnicas, productos y materiales a emplear en su recuperación; así como un programa de mantenimiento y conservación preventiva.



Nº001 / Fachada Montero Ríos nº115

Plano de situación

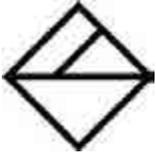


Fotografías del elemento



Descripción del elemento

Tipología	Fachada
Ubicación	Montero Ríos nº115
Descripción	Fachada compuesta por muro portante de sillería, revestido superficialmente con revoco de mortero de cal y pintado con pintura plástica exterior en color rojizo. Tradicionalmente dicha fachada permanecía pintada en color blanco. Presenta recercados ornamentales en huecos y cornisa y zócalo a lo largo de toda la fachada en un color secundario que contrasta con el principal. Los huecos en planta baja están formados por puertas de acceso al edificio y ventanas, rectangulares y de una gran sencillez constructiva. En planta primera, los huecos de fachada los forman los miradores, balcones y ventanas con carpinterías de madera pintadas en blanco y balaustradas de hierro forjado con capa de imprimación antióxido y esmaltado en color negro.
Material	Piedra / Revoco de mortero de cal / Pintura plástica exteriores Madera pintada en blanco / Hierro forjado esmaltado color negro
Estado de conservación	Bueno X Medio Malo
Valor estético/histórico	La fachada de Av. Montero Ríos nº115 presenta unas características formales más avanzadas que las de la arquitectura popular circundante.



Nº002 / Muro Montero Ríos nº115

Plano de situación

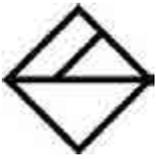


Fotografías del elemento



Descripción del elemento

Tipología	Muro de fachada
Ubicación	Montero Ríos nº115
Descripción	Muro de sillería de 50cm de espesor como estructura portante vertical revocado tanto a exterior como a interior. Cumplen a su vez la función de cerramiento.
Material	Piedra
Estado de conservación	X Bueno Medio Malo
Valor estético/histórico	El muro de sillería de Av. Montero Ríos nº115 presenta unas características formales más avanzadas que las de la arquitectura popular circundante.



Nº003 / Mirador en fachada Montero Ríos nº115

Plano de situación

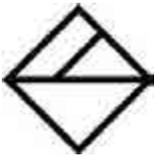


Fotografías del elemento



Descripción del elemento

Tipología	Mirador
Ubicación	Montero Ríos nº115
Descripción	Mirador situado en la fachada de la edificación de Av. Montero Ríos 115. Estructura de madera tipo cajón, sobresaliente con respecto a la línea de fachada, montada sobre ménsula de piedra, cerrada de suelo a techo, de vanos pequeños, cubierta protegida con chapa de zinc, huecos formados con parteluces intermedios y vidrio sencillo, pintada en blanco y de apertura en guillotina. Como elementos ornamentales destacar las volutas en el exterior bajo la zona de repisa que presenta el mirador.
Material	Madera pintada en blanco / Vidrio / Zinc
Estado de conservación	Bueno <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> X Malo <input type="checkbox"/>
Valor estético/histórico	El mirador presenta unas características formales más avanzadas que las de la arquitectura popular circundante.



Nº004 / Ventana con barandilla en fachada Montero Ríos nº115

Plano de situación

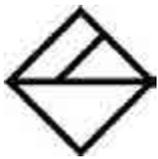


Fotografías del elemento



Descripción del elemento

Tipología	Ventana con barandilla		
Ubicación	Montero Ríos nº115		
Descripción	Ventana en línea de fachada, con recercado ornamental en blanco para destacar con respecto al resto de fachada, formado por dos hojas abatibles de madera pintada en blanco, con parteluces intermedios y vidrio simple. Barandilla de hierro fundido elaborada lacada en negro fijada a jambas y alfeizar de hueco de ventana para formación de antepecho.		
Material	Madera lacada / Vidrio / Hierro fundido pintado color negro		
Estado de conservación	Bueno	Medio	X Malo
Valor estético/histórico	Las ventanas presentan un despiece tradicional de doble hoja con parteluces intermedios y arcos rebajados en su parte superior.		



Nº005 / Mansardas en cubierta Montero Ríos nº115

Plano de situación

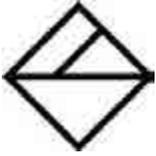


Fotografías del elemento



Descripción del elemento

Tipología	Mansardas
Ubicación	Montero Ríos nº115
Descripción	Mansarda con cubierta a dos aguas en teja plana y estructura de madera, cerramiento de barrotillo enfoscado en todas sus caras, pintado en color blanco a cara exterior y con papel pintado a cara interior. Hueco en parte central de mansarda formado por carpintería de madera pintada en color blanco, practicable de dos hojas, con parteluces intermedios y vidrio simple. Filigrana de madera pintada en blanco situada en perímetro de cubierta.
Material	Madera pintada / Vidrio / Teja plana
Estado de conservación	Bueno Medio X Malo
Valor estético/histórico	Las mansardas de gran porte que sobresalen en la cubierta del edificio Av. Montero Ríos 115 son consideradas de los elementos más característicos de la edificación.



Nº006 / Cornisa Montero Ríos nº115

Plano de situación

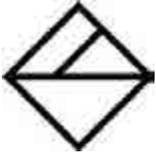


Fotografías del elemento



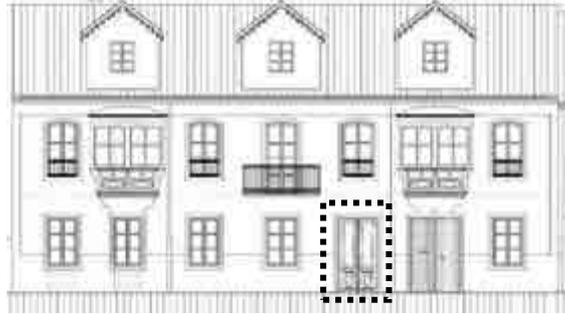
Descripción del elemento

Tipología	Cornisa
Ubicación	Montero Ríos nº115
Descripción	Cornisa en piedra granítica, situada en el encuentro entre fachada y cubierta, con perfil elaborado que cumple la función también de albergar el canal para la recogida de pluviales y direccionarla a las bajantes generales existentes en fachada.
Material	Piedra granítica
Estado de conservación	Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/>
Valor estético/histórico	La cornisa existente en la cubierta del edificio Av. Montero Ríos 115 presentan unas características formales más avanzadas que las de la arquitectura popular circundante.



Nº007 / Puerta de acceso nº1 Montero Ríos nº115

Plano de situación

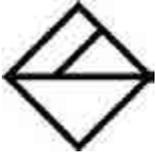


Fotografías del elemento



Descripción del elemento

Tipología	Puerta de acceso nº1		
Ubicación	Montero Ríos nº115		
Descripción	Puerta de acceso de sección rectangular, situada en línea de fachada, con recercado ornamental en blanco para destacar con respecto al resto de fachada, formada por dos hojas, una fija y otra abatible, de madera pintadas en blanco opacas.		
Material	Madera pintada / Hierro		
Estado de conservación	X Bueno	Medio	Malo
Valor estético/histórico	La puerta existente en fachada del edificio Av. Montero Ríos 115 se lleva a cabo la restauración para mantener el elemento originario del edificio.		



Nº008 / Puerta de acceso nº2 Montero Ríos nº115

Plano de situación

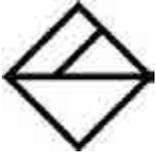


Fotografías del elemento



Descripción del elemento

Tipología	Puerta de acceso nº2		
Ubicación	Montero Ríos nº115		
Descripción	Puerta de acceso de sección rectangular, situada en línea de fachada, con recercado ornamental en blanco para destacar con respecto al resto de fachada, formada por dos hojas, una fija y otra abatible, de madera pintadas en blanco opacas.		
Material	Madera pintada / Hierro		
Estado de conservación	X Bueno	Medio	Malo
Valor estético/histórico	La puerta existente en fachada del edificio Av. Montero Ríos 115 se lleva a cabo la restauración para mantener el elemento originario del edificio.		



Nº009 / Ventanas Montero Ríos nº115

Plano de situación

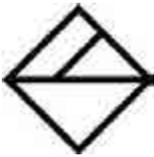


Fotografías del elemento



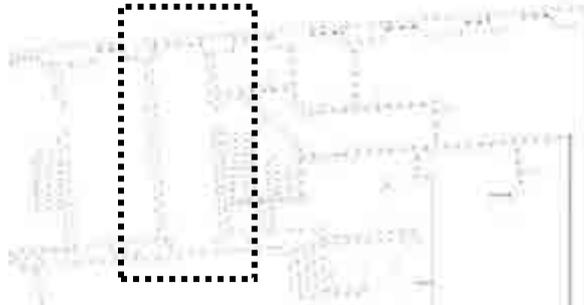
Descripción del elemento

Tipología	Ventana		
Ubicación	Montero Ríos nº115		
Descripción	Ventana en línea de fachada, con recercado ornamental en blanco para destacar con respecto al resto de fachada, formado por dos hojas abatibles de madera pintadas en blanco, con parteluces intermedios y vidrio simple. Algunos huecos han sido modificados completando en algún momento el antepecho con ladrillo.		
Material	Madera pintada		
Estado de conservación	Bueno	Medio	X Malo
Valor estético/histórico	Las ventanas presentan un despiece tradicional de doble hoja con parteluces intermedios y sección rectangular, características formales más avanzadas que las de la arquitectura popular circundante.		



Nº010 / Vestíbulo de entrada Montero Ríos nº115

Plano de situación



Fotografías del elemento



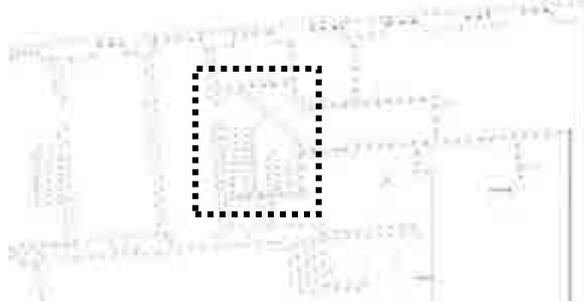
Descripción del elemento

Tipología	Vestíbulo de entrada		
Ubicación	Montero Ríos nº115		
Descripción	<p>Muros interiores de sillares de granito con rejuntado de mortero de cemento. Suelo de sillares de granito con rejuntado de mortero de cemento. Falso techo suspendido de placas de yeso laminado, fijado a forjado de planta alta. Puerta de acceso de sección rectangular, situada en línea de fachada, con recercado ornamental en blanco para destacar con respecto al resto de fachada, formada por dos hojas, una fija y otra abatible, de madera pintadas en blanco opacas. Puerta de acceso a patio de sección rectangular, situada en línea de fachada, formada por dos hojas, una fija y otra abatible, de madera pintadas en blanco opacas.</p>		
Material	Sillería de granito / Rejuntado de mortero de cal / Madera lacada Subestructura Metálica / Placa de yeso laminado		
Estado de conservación	X	Bueno	Medio Malo
Valor estético/histórico	El vestíbulo de entrada de Av. Montero Ríos nº115 presenta unas características formales más avanzadas que las de la arquitectura popular circundante.		



Nº011 / Escaleras interiores Montero Ríos nº115

Plano de situación

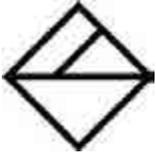


Fotografías del elemento



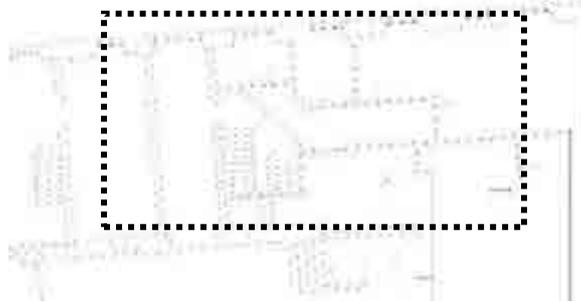
Descripción del elemento

Tipología	Escaleras interiores		
Ubicación	Montero Ríos nº115		
Descripción	Tabiques interiores de barrotillo enfoscado en todas sus caras y pintado. Escalera de tres tramos con dos descansillos intermedios, de estructura de madera y barrotillo enfoscado y pintado, con peldaños de madera y barandillas de hierro fundido pintado en color negro con pasamanos de madera.		
Material	Madera / Hierro fundido / Mortero / Pintura		
Estado de conservación	Bueno	X Medio	Malo
Valor estético/histórico	Escalera originaria de la remodelación del edificio datada en 1864, realizada en pino tea, barandilla con montantes verticales de hierro fundido y pasamanos de madera, con una gran calidad de acabado y de artesanía.		



Nº012 / Tabiquería interior Montero Ríos nº115

Plano de situación

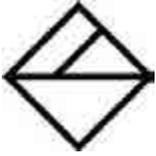


Fotografías del elemento



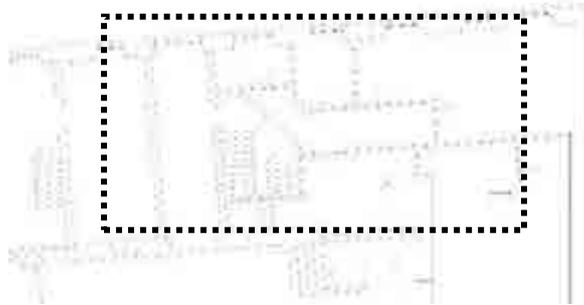
Descripción del elemento

Tipología	Tabiquería interior
Ubicación	Montero Ríos nº115
Descripción	Tabiques interiores de barrotillo enfoscado en todas sus caras y pintado. Trasdosado de pladur con estructura metálica fijada a techo y suelo o apoyados sobre tabique de barrotillo existente.
Material	Mortero / Pintura / Placa de yeso laminado / Aluminio
Estado de conservación	Bueno X Medio Malo
Valor estético/histórico	Sin relevancia estética e histórica.



Nº013 / Suelo interior Montero Ríos nº115

Plano de situación

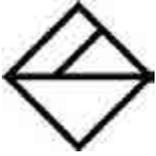


Fotografías del elemento



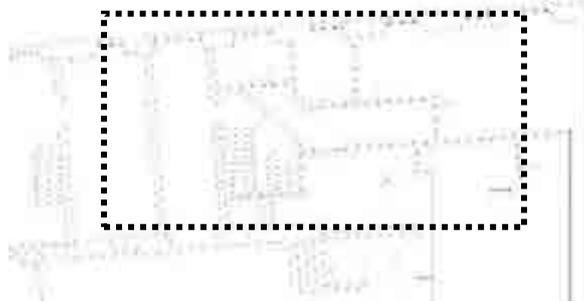
Descripción del elemento

Tipología	Suelo interior			
Ubicación	Montero Ríos nº115			
Descripción	Suelo interior de planta primera en tablas de madera de pino tea, fijado sobre rastreles de madera apoyados sobre estructura de vigas de madera.			
Material	Madera			
Estado de conservación	Bueno	Medio	X	Malo
Valor estético/histórico	Suelo originario del edificio realizado en tabla de madera de pino tea fijado a estructura de madera.			



Nº014 / Techo interior Montero Ríos nº115

Plano de situación

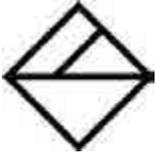


Fotografías del elemento



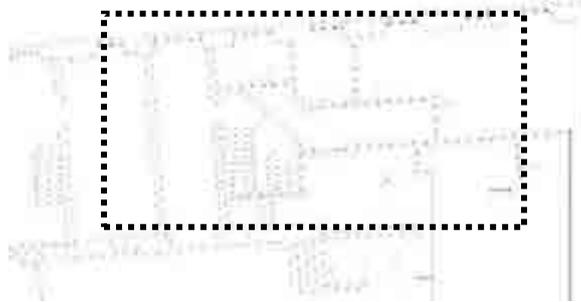
Descripción del elemento

Tipología	Techo interior
Ubicación	Montero Ríos nº115
Descripción	Techo interior formado por estructura de madera con barrotillo y enfoscado de mortero de cal y pintura como capa de acabado. Falso techo suspendido de placas de yeso laminado, fijado a forjado de planta bajo cubierta.
Material	Madera / Mortero / Pintura / Estructura metálica/ Placa de yeso laminado
Estado de conservación	Bueno Medio X Malo
Valor estético/histórico	No presentan ningún valor estético o histórico por el cual llevar a cabo su recuperación.



Nº015 / Planta bajo cubierta Montero Ríos nº115

Plano de situación

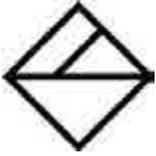


Fotografías del elemento



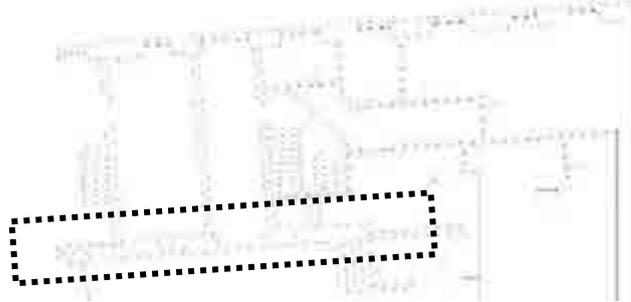
Descripción del elemento

Tipología	Bajo cubierta
Ubicación	Montero Ríos nº115
Descripción	Bajo cubierta formado por techo de estructura de madera con barrotillo y revestido de friso de madera pintada en blanco.
Material	Madera / Mortero / Pintura / Teja
Estado de conservación	Bueno Medio X Malo
Valor estético/histórico	Nulo valor histórico.



Nº016 / Fachada patio Montero Ríos nº115

Plano de situación

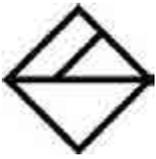


Fotografías del elemento



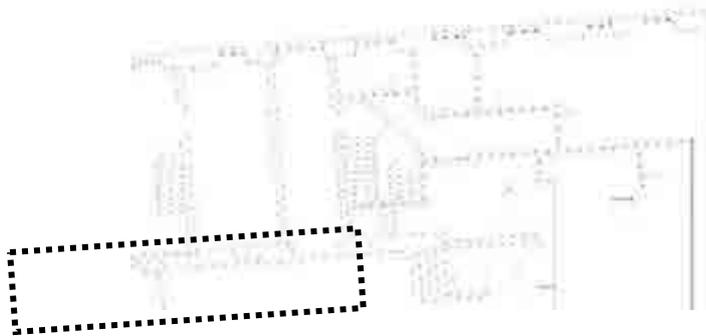
Descripción del elemento

Tipología	Fachada patio
Ubicación	Montero Ríos nº115
Descripción	Fachada posterior compuesta de muro portante de sillería visto con rejuntado de mortero de cal.
Material	Sillares de granito / Mortero de cal
Estado de conservación	X Bueno Medio Malo
Valor estético/histórico	Al igual que la fachada delantera Av. Montero Ríos nº115, la fachada posterior que da al patio, presenta unas características formales más avanzadas que las de la arquitectura popular circundante.



Nº017 / Galería patio Montero Ríos nº115

Plano de situación

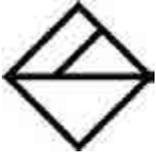


Fotografías del elemento



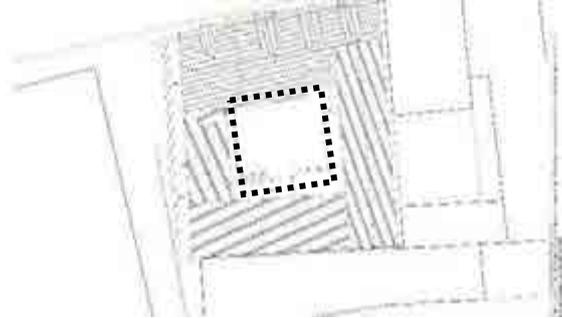
Descripción del elemento

Tipología	Galería patio			
Ubicación	Montero Ríos nº115			
Descripción	Galería formada por carpintería de aluminio, lacada en blanco, formado por un antepecho de vidrio fijo y ventana corredera con parteluces intermedios. Cerramiento exterior en ladrillo hueco doble enfoscado por ambas caras y pintado. Trasdosado de pladur formado por estructura metálica fijada a cerramiento exterior de ladrillo o a muro de sillería, placa de yeso laminado y capa de pintura. Falso techo suspendido de placas de yeso laminado, a estructura de cubierta. Cubierta de teja plana apoyada sobre estructura de madera para formación de faldón.			
Material	Ladrillo / Mortero / Aluminio / Vidrio / Yeso laminado / Pintura / Teja plana			
Estado de conservación	Bueno	Medio	X	Malo
Valor estético/histórico	Dicho elemento no tiene ningún valor histórico, ya que no presenta características formales de relevancia arquitectónica o constructiva de la época del edificio Montero Ríos nº115.			



Nº018 / Pilastras patio Montero Ríos nº115

Plano de situación

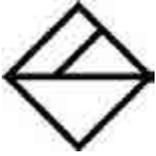


Fotografías del elemento



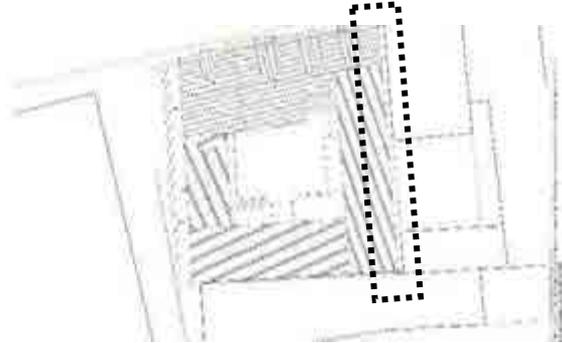
Descripción del elemento

Tipología	Pilastras patio		
Ubicación	Montero Ríos nº115		
Descripción	Pilastra de piedra de granito abujardada, sección cuadrada y cantos biselados, tomadas a suelo, sobre las que apoyan las diversas estructuras que han existido a lo largo del tiempo debido a las constantes modificaciones de las edificaciones.		
Material	Piedra		
Estado de conservación	X Bueno	Medio	Malo
Valor estético/histórico	Pilastras de granito abujardadas y biselada en sus cantos, colocadas entorno al patio existente en el edificio Montero Ríos nº115.		



Nº019 / Medianera Montero Ríos nº115

Plano de situación

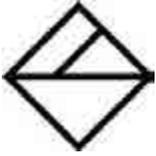


Fotografías del elemento



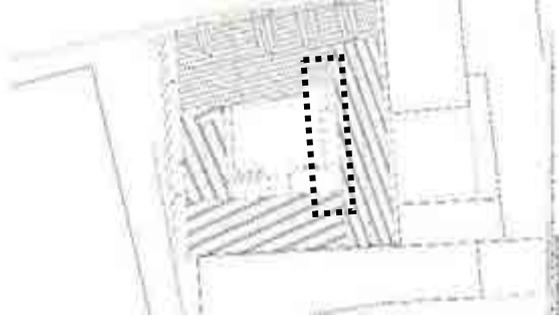
Descripción del elemento

Tipología	Medianera
Ubicación	Montero Ríos nº115
Descripción	Medianera compuesta por muro portante de sillería, de 50cm de espesor, con alguna pequeña abertura hacia el callejón de servicio, con rejuntado de mortero de cal y con mitad de su superficie con capa de pintura en color rojo.
Material	Piedra / Mortero / Pintura
Estado de conservación	Bueno X Medio Malo
Valor estético/histórico	Muro de sillería de piedra prácticamente ciego situado en callejón de servicio entre edificaciones, originario del edificio de salazón.



Nº020 / Fachada patio edificación Este

Plano de situación

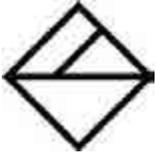


Fotografías del elemento



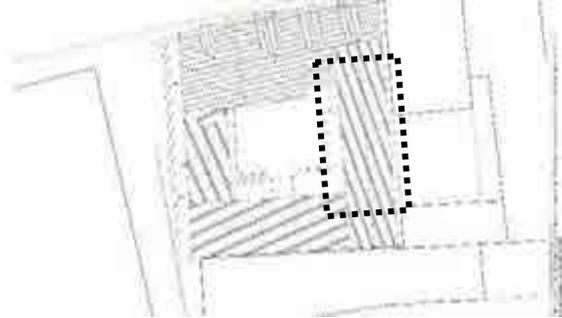
Descripción del elemento

Tipología	Fachada patio
Ubicación	Edificación Este (Montero Ríos nº115)
Descripción	Fachada de muro portante de mampostería de piedra granítica, sin rejuntado de mortero y sin un ritmo ordenado de huecos, habiendo sido modificados o tapiados siendo ajenos a la arquitectura popular. Muro en planta superior de bloque de hormigón, ejecutado a posteriori para zona de atados de redes, con huecos aleatorios con carpintería de madera, enfoscado y pintado en blanco.
Material	Piedra / Bloque de hormigón / Enfoscado / Pintura / Madera
Estado de conservación	Bueno Medio X Malo
Valor estético/histórico	Muro de mampostería de piedra granítica con huecos ajenos a la arquitectura popular, ejecutado a posteriori para el cierre del área de los pilos de salazón. Muro de bloque de hormigón alejado de la tipología tradicional, presentando una forma corrida impropia y sin elementos arquitectónicos destacables.



Nº021 / Suelo interior edificación Este

Plano de situación

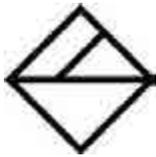


Fotografías del elemento



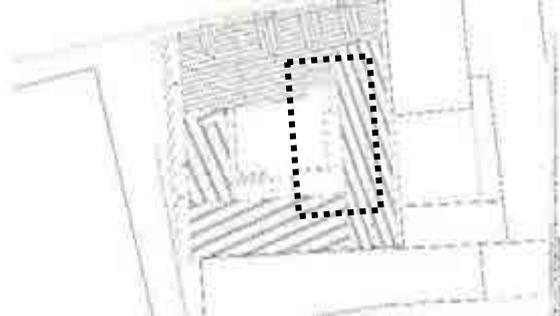
Descripción del elemento

Tipología	Suelo interior		
Ubicación	Edificación Este (Montero Ríos nº115)		
Descripción	Suelo de sillares de granito con rejuntado de mortero de cemento en unas zonas y junta seca en otras.		
Material	Piedra		
Estado de conservación	X Bueno	Medio	Malo
Valor estético/histórico	Suelo ejecutado a posteriori para cubrición de los pilos de salazón, una vez el edificio deja de hacer su función de fábrica, con valor histórico nulo.		



Nº022 / Terraza edificación Este

Plano de situación

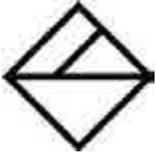


Fotografías del elemento



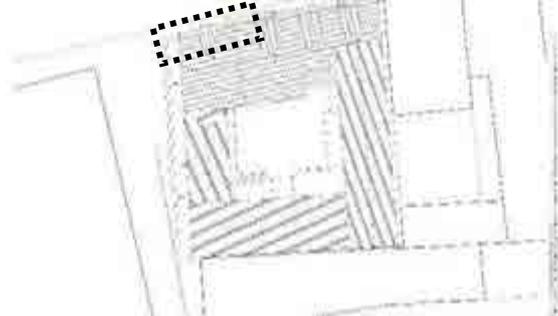
Descripción del elemento

Tipología	Terraza
Ubicación	Edificación Este (Montero Ríos nº115)
Descripción	Terraza formada por una estructura mixta de acero-hormigón con viguetas de acero y bovedillas curvas tipo catalana, apoyada sobre pilastras de piedra y pintado en color blanco. Barandilla metálica pintada.
Material	Acero / Hormigón / Pintura
Estado de conservación	Bueno Medio X Malo
Valor estético/histórico	Elemento de construcción muy posterior a la vivienda carente de valor estético e histórico.



Nº023 / Fachada Montero Ríos 117

Plano de situación

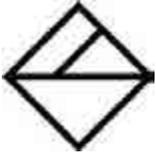


Fotografías del elemento



Descripción del elemento

Tipología	Fachada
Ubicación	Montero Ríos 117
Descripción	<p>Fachada de 1929 compuesta por muro portante de sillería, revestido superficialmente con revoco de mortero de cal y pintado con pintura plástica exterior en color blanco. Presenta recercados ornamentales en huecos y cornisa y zócalo a lo largo de toda la fachada en un color secundario que contrasta con el principal.</p> <p>Los huecos en planta baja están formados por puertas de acceso al edificio y ventanas, rectangulares y de una gran sencillez constructiva. En planta primera, los huecos los forman los miradores, balcones y ventanas con carpinterías de madera pintadas en blanco y balastradas de hierro forjado en color negro estilo art decó.</p> <p>Ampliación de fachada que rompe la composición simétrica de la fachada cerrando el callejón existente entre la fábrica y la vivienda, quedando perfectamente integrada siendo imperceptible con respecto a la edificación inicial.</p>
Material	Piedra / Revoco de mortero de cal / Pintura plástica exteriores Madera pintada en blanco / Hierro forjado esmaltado color negro
Estado de conservación	Bueno X Medio X Malo
Valor estético/histórico	La fachada del nº117 posee rasgos similares a las del nº115 en cuanto a la composición simétrica de la fachada, la tipología de huecos, el mirador y la mansarda en cubierta buscando la unidad formal del conjunto de las edificaciones en la fachada costera.



Nº024 / Muro Montero Ríos 117

Plano de situación

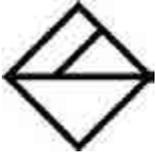


Fotografías del elemento



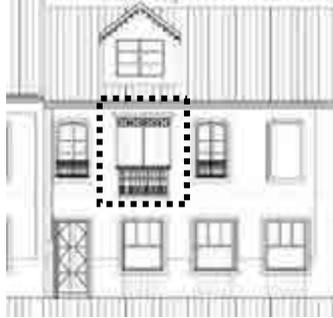
Descripción del elemento

Tipología	Muro de fachada
Ubicación	Montero Ríos 117
Descripción	Muro de sillería de 50cm de espesor como estructura portante vertical revocado tanto a exterior como a interior. Cumplen a su vez la función de cerramiento.
Material	Piedra
Estado de conservación	Bueno X Medio Malo
Valor estético/histórico	El muro de sillería que presenta unas características formales más avanzadas que las de la arquitectura popular circundante.



Nº025 / Mirador Montero Ríos 117

Plano de situación

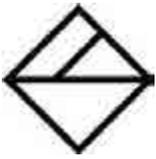


Fotografías del elemento



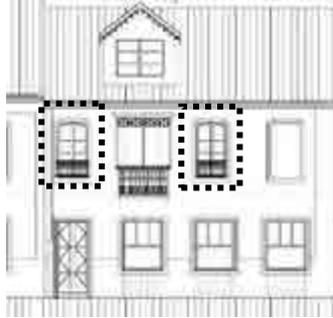
Descripción del elemento

Tipología	Mirador
Ubicación	Montero Ríos 117
Descripción	Mirador situado en la fachada de la edificación de Av. Montero Ríos 117 de 1929. Estructura de hierro tipo cajón, sobresaliente con respecto a la línea de fachada, montada sobre ménsula de piedra, cerrada de suelo a techo, de vanos pequeños, cubierta protegida con chapa de zinc, huecos formados con parteluces intermedios y vidrio sencillo, pintada en blanco y de apertura en guillotina. Como elementos ornamentales destacar las filigranas presentes en zona de antepecho de mirador y cornisa.
Material	Hierro / Vidrio
Estado de conservación	Bueno Medio X Malo
Valor estético/histórico	Mirador originario del edificio, de 1929, ejecutado en forja y filigranas de estilo art decó.



Nº026 / Ventana con barandilla en fachada Montero Ríos nº117

Plano de situación

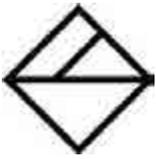


Fotografías del elemento



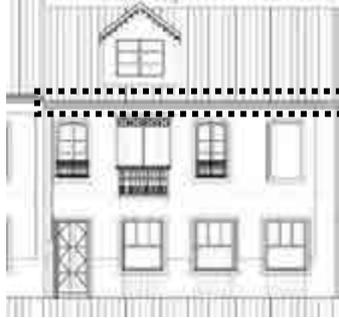
Descripción del elemento

Tipología	Ventana con barandilla		
Ubicación	Montero Ríos nº117		
Descripción	Ventana en línea de fachada, con recercado ornamental para destacar con respecto al resto de fachada y arco rebajados en su parte superior, formada por dos hojas abatibles de madera pintadas en blanco, con parteluces intermedios y vidrio simple. Barandilla de hierro fundido elaborada lacada en negro fijada a jambas y alfeizar de hueco de ventana para formación de antepecho.		
Material	Madera lacada / Vidrio / Hierro fundido pintado color negro		
Estado de conservación	Bueno	Medio	X Malo
Valor estético/histórico	Las ventanas presentan un despiece tradicional de doble hoja con parteluces intermedios y arcos rebajados en su parte superior, rasgos similares a las del nº115.		



Nº027 / Cornisa Montero Ríos nº117

Plano de situación

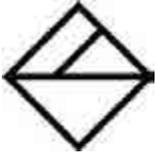


Fotografías del elemento



Descripción del elemento

Tipología	Cornisa
Ubicación	Montero Ríos nº117
Descripción	Cornisa en piedra granítica, situada en el encuentro entre fachada y cubierta, con perfil elaborado que cumple la función también de albergar el canal para la recogida de pluviales y direccionarla a las bajantes generales existentes en fachada.
Material	Piedra granítica
Estado de conservación	Bueno <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/>
Valor estético/histórico	La cornisa existente en la cubierta del edificio Av. Montero Ríos nº117 propia de la construcción en piedra.



Nº028 / Puerta de acceso Montero Ríos nº117

Plano de situación

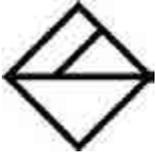


Fotografías del elemento



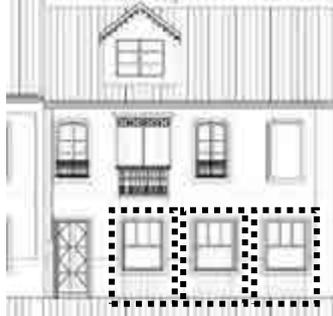
Descripción del elemento

Tipología	Puerta de acceso		
Ubicación	Montero Ríos nº117		
Descripción	Puerta de acceso de sección rectangular, situada en línea de fachada, con recercado ornamental para destacar con respecto al resto de fachada, formada por dos hojas, una fija y otra abatible, de madera pintadas en blanco opacas y posterior al edificio original.		
Material	Madera pintada / Hierro		
Estado de conservación	Bueno	Medio	X Malo
Valor estético/histórico	Nulo valor histórico.		



Nº029 / Ventanas Montero Ríos nº117

Plano de situación

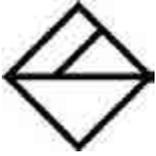


Fotografías del elemento



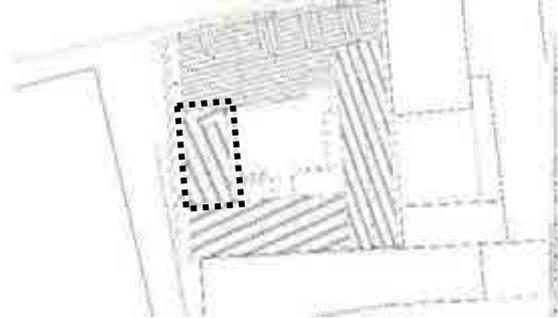
Descripción del elemento

Tipología	Ventana		
Ubicación	Montero Ríos nº117		
Descripción	Ventana de aluminio de apertura en guillotina, de vidrio simple, pintada en color verde, con parteluces verticales, colocada en línea de fachada y recercado ornamental para destacar con respecto al resto de fachada. Los huecos originales han sido modificados completando en algún momento el antepecho con ladrillo.		
Material	Aluminio / Vidrio		
Estado de conservación	Bueno	Medio	X Malo
Valor estético/histórico	No presentan ningún valor estético o histórico por el cual llevar a cabo su recuperación.		



Nº030 / Edificación auxiliar Massó nº117

Plano de situación

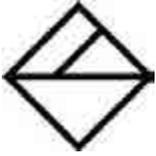


Fotografías del elemento



Descripción del elemento

Tipología	Edificación
Ubicación	Edificación auxiliar (Massó nº117)
Descripción	Edificación prácticamente desaparecida pero de la que se conservan una serie de muros de bloque de hormigón, tramos de forjado reticulado de hormigón armado con piezas de pavés apoyado sobre pilastras de piedra y pintado en color blanco y partes de una estructura mixta de acero-hormigón con viguetas de acero y bovedillas curvas tipo catalana, apoyada sobre pilastras de piedra y pintado en color blanco. Los materiales y tipología de los elementos constructivos son de reciente aparición y no aportan ningún valor al conjunto.
Material	Mampostería / Mortero
Estado de conservación	Bueno Medio X Malo
Valor estético/histórico	No presentan ningún valor cultural, estético o histórico.



7. VALOR CULTURAL Y ADECUACIÓN HISTÓRICA

7.1 ANÁLISIS CRÍTICO DEL VALOR CULTURAL

En línea con el Artículo 89 de la LPCG:

Artículo 89. Metodología y criterios que se deben seguir en las actuaciones sobre el patrimonio arquitectónico. de la LPCG

1. Cualquier intervención sobre un bien integrante del patrimonio arquitectónico declarado de interés cultural o catalogado se basará en un riguroso análisis crítico de sus valores culturales, que incluirá una evaluación del bien y de sus elementos característicos y que se dirigirá a asegurar el mantenimiento de las características y valores que configuran su significación, realizando para ello una investigación apropiada y recopilando la documentación necesaria. El análisis tendrá como objetivo básico la salvaguarda de la autenticidad e integridad del bien y evaluará desde las distintas perspectivas de estudio la actuación que se propone.

Los edificios catalogados B-50 y B-51 forman parte del conjunto de edificios del frente portuario de Bueu, que incluye un total de 30 edificios catalogados con los códigos que van desde el B-28 al B-57.

EL Artículo 10. Categorías de bienes inmuebles declarados de interés cultural o catalogados. de la LPCG define:

Artículo 10. Categorías de bienes inmuebles declarados de interés cultural o catalogados. de la LPCG

g) Conjunto histórico: la agrupación de bienes que conforman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, con una estructura física representativa de la evolución de una comunidad que resulta un testimonio cultural significativo por interés artístico, histórico, arquitectónico, arqueológico, etnológico, industrial o científico y técnico, aunque individualmente los elementos que la conforman no tengan una especial relevancia.

Los edificios catalogados que forman parte del frente portuario de Bueu, en general como elementos individuales no tienen una especial relevancia; pero en conjunto forman parte relevante en la construcción del territorio y en su caracterización cultural, constituyendo la arquitectura tradicional de Bueu y configurando el ambiente propio de la villa.

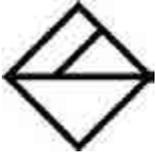
Estos edificios, en su mayoría, comparten una serie de rasgos o características comunes:

-La técnica constructiva es común a todos ellos, sin excepción, el uso de la piedra como material constructivo y constitutivo de sus estructuras portantes verticales es inherente en ellos.

-Los volúmenes, de forma generalizada, quedan definidos por una planta rectangular, una altura de B+I+BC y cubierta a dos aguas; esto es común en aproximadamente el 90% de los casos.

-En lo referente al lenguaje formal de sus fachadas, la estructura compositiva más repetida es el hueco rectangular alineado en vertical y repetido regularmente. De los elementos que sobresalen del plano de fachada, el balcón en primera planta es el elemento más recurrente; ya sea para un solo hueco o corrido recogiendo varios huecos. La distribución de huecos y balcones responde a un ritmo que por lo general configura fachadas simétricas.

-Otra constante son las cornisas de piedras cuya función sería la de alejar el agua de la lluvia de las fachadas.



-Los colores y texturas de sus fachadas corresponden al uso de los materiales tradicionales de la zona, la sillería de piedra vista para sus fachadas y la teja curva roja para sus cubiertas.

Dentro de estos edificios con las características básicas de la arquitectura tradicional de Bueu; existen un porcentaje de ellos que difieren, no tanto en su técnica o volumen, sino por presentar un lenguaje formal más avanzado que el de la arquitectura popular. Este es el caso de los edificios catalogados con códigos B-50 y B-51.

Ambos edificios recogen influencias importadas, incorporando elementos característicos arquitectónicos más avanzados como las mansardas y los miradores en la composición de sus fachadas y cubiertas. Estos elementos distribuidos rigurosamente, son reflejo de la aparición de una nueva elite económica tras el cambio social derivado con la industrialización de Bueu durante el siglo XIX y principios del siglo XX.

Las mansardas, como elemento característico, no solo existen en los edificios del frente portuario de Bueu sino que aparecen de forma dispersa por diferentes zonas como en: la playa de Beluso, Bon de Abaixo, el interior de la villa de Bueu.

Dentro de estas características arquitectónicas más avanzadas, también se recogen: los muros revocados, la incorporación de arcos rebajados en los dinteles de los huecos, huecos de proporciones más verticales, incorporación de barandillas en los huecos y recercados en huecos.

Se puede aseverar que el valor cultural de estos dos edificios es el de formar parte de ese conjunto de edificios que conforman el frente portuario de Bueu, si bien éstos presentan características arquitectónicas más avanzadas pero comparten los rasgos básicos de la arquitectura popular de Bueu. Los singulares elementos que los diferencian de otros más sencillos, es consecuencia de la diferencia social entre de una élite de empresarios industriales que quiso distinguir sus viviendas.

Asegurar el mantenimiento de los elementos que componen sus fachadas y cubiertas vistas al exterior, es asegurar y mantener el valor cultural que le otorgan su significación ambiental.

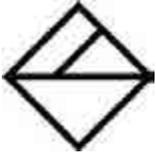
7.1.1 Conjunto histórico del frente portuario de Bueu

Como se mencionó en el análisis crítico del valor cultural de los edificios nº115 y 117 de la calle Montero Ríos es el de pertenecer al conjunto histórico de edificios que conforman el frente portuario de Bueu, si bien con algunas singularidades sobre éstos; pero que en general se fundamentan sobre unas características comunes.

De los 30 edificios que pertenecen a este conjunto se han analizado sus rasgos para detectar cuáles son los mayoritariamente comunes y determinar así las características representativas del frente portuario de Bueu.

Tenemos que:

- La altura de 26 de los 30 es de B+I+PBC
- La forma predominante en 26 de los 30 es la RECTANGULAR.
- La galería es un elemento que aparece exclusivamente en uno de ellos.
- Los miradores existen en 4 de los 30 edificios.
- El balcón es un elemento que se repite en 25 de los 30 edificios catalogados.
- La fachada de cantería vista es común en 25 de los 30.



- La teja como material de cubrición es una constante en 27 de los 30.
- De los 30 edificios sólo 4 cuentan con mansardas en sus cubiertas.
- La composición regular y simétrica de los huecos se da en 23 de los 30 edificios.
- Unos 7 edificios de los 30 catalogados cuentan con arcos rebajados en sus fachadas.

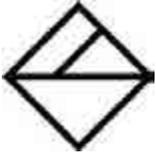
Estas características comunes sobre las que predominan: la altura de PB+I+PBC con cubierta de teja, una planta rectangular, composición regular y simétrica de los huecos en sus fachadas, las fachadas de piedra vista y el balcón; se ven reflejadas a lo largo del frente portuario de Bueu.

A continuación se muestran imágenes del frente:



FOTOGRAFÍA DEL ENTORNO DE LA PLAYA DE BELUSO

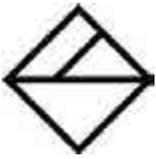
El entorno se caracteriza por edificios con fachada en piedra vista de planta baja y una planta con mansardas de grandes dimensiones y balcones de piedra. En esta fotografía varios edificios cuentan en su planta baja con huecos con un arco rebajado en su dintel. En el centro de la fotografía se aprecia un mirador bajo la mansarda.



FOTOGRAFÍA DE EDIFICIO EN CALLE MONTERO RÍOS
Edificio de planta baja y una planta con fachada vista en piedra y mirador central en la planta primera. Composición simétrica.



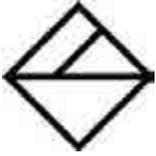
ANTIGUA SALAZÓN EN LA CALLE MONTERO RÍOS
Edificio con fachada en piedra vista de planta baja y dos plantas, cuenta con balcones de piedra.
La composición de la fachada pierde su simetría en la planta primera con la aparición de un hueco con balcón.



PARTE DE UNA ANTIGUA SALAZÓN EN LA CALLE MONTERO RÍOS
Edificio con fachada en piedra vista de planta baja y una planta del que se conserva la mitad tras haberse construido un edificio nuevo en su extremo derecho. Cuenta con balcón de piedra y composición simétrica.



EDIFICIO CONTIGUO AL MUSEO MASSÓ
Se conserva la piedra vista. La edificación presenta una altura de bajo y una planta. La composición de la fachada es simétrica y cuenta con un balcón.



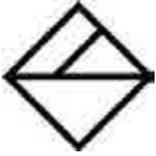
FACHADA DEL MUSEO MASSÓ

El museo cuenta con sus fachadas en piedra vista. La edificación presenta una altura de bajo y una planta. La composición de la fachada es simétrica y cuenta con un balcón.



EDIFICIO EN LA CALLE MONTERO RÍOS

Edificio de planta baja y una planta con fachada vista en piedra y balcón central en la planta primera. Composición simétrica.



EDIFICIO EN LA CALLE MONTERO RÍOS

Edificio de planta baja y una planta con fachada vista en piedra. Composición simétrica. El edificio adyacente por la izquierda cuenta con un mirador.



EDIFICIO EN LA CALLE MONTERO RÍOS

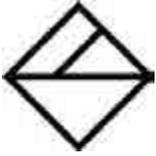
Edificios de planta baja y una planta con fachadas vistas en piedra. Composición simétrica. Los edificios cuentan con balcones de piedra en su planta primera.



VISTA DE LA CALLE DESDE EL MUSEO MASSÓ HASTA MONTERO RÍOS 115
Predominan los edificios de planta baja y una planta con fachadas en piedra vista.



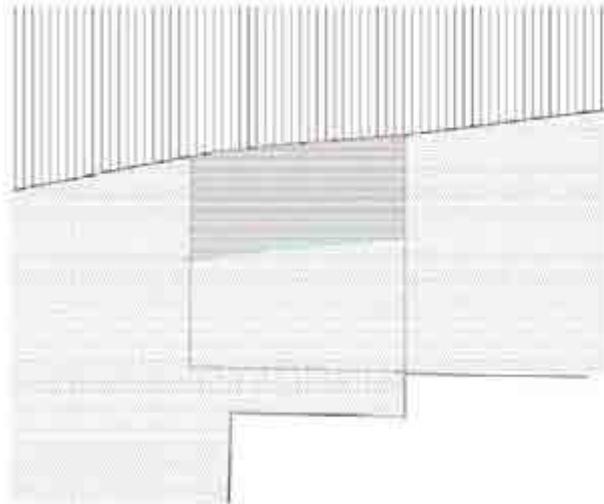
VISTA DE LA CALLE DESDE MONTERO RÍOS 113 HASTA EL MUSEO MASSÓ
Predominan los edificios de planta baja y una planta con fachadas en piedra vista.



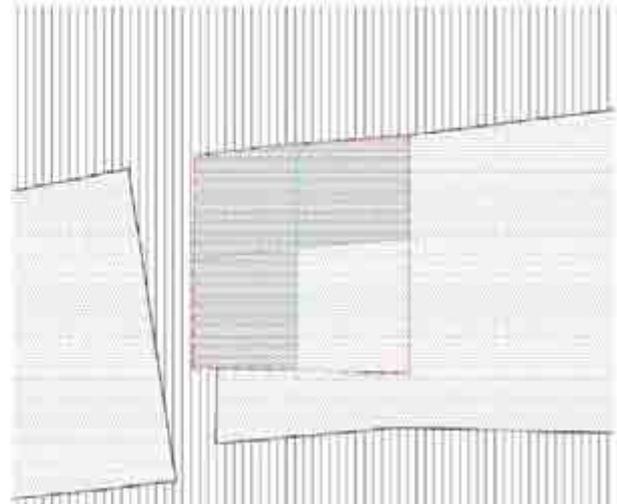
7.2 ADECUACIÓN HISTÓRICA

En origen existía una sola alineación, la de calle Montero Ríos, y en ella las dos edificaciones catalogadas y sus auxiliares tras ellas; pero con la apertura de la calle Kayrel aparece una nueva alineación y la necesidad de resolver una nueva fachada, que ya no forma parte del frente portuario pero que sí ha de armonizar con los edificios protegidos.

Plano a la construcción de la manzana Masó - Una sola alineación

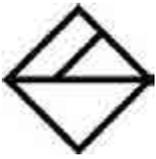


Posterior a la construcción de la manzana Masó - Dos alineaciones



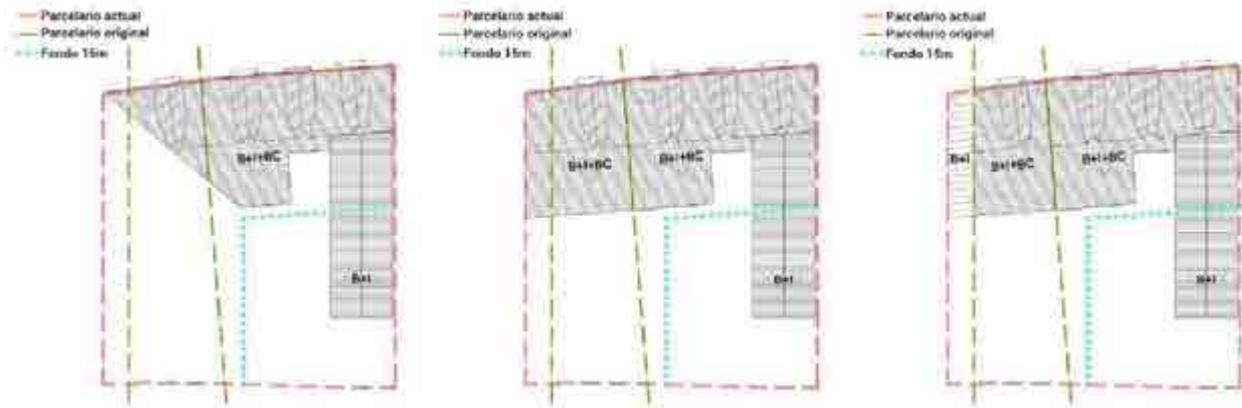
Para resolver la nueva fachada, es necesario ampliar el edificio nº117, ampliación admisible en los términos definidos en la Normativa, hasta alcanzar los 15 metros, ya que ésta no afecta a los valores a proteger de los edificios catalogados, que siempre se refieren a elementos visibles desde el espacio público

De la lectura histórica del bien se pueden trasladar a la propuesta de ordenación una serie de premisas que permitan obtener una continuidad coherente con su proceso evolutivo, eliminando los elementos discordantes y sustituyéndolos por otros que permitan obtener una lectura más clara del bien y de su evolución.



7.2.1 INTERVENCÓN EN MONTERO RÍOS

En principio se observan tres posibles soluciones para intervenir en la calle Montero Ríos:



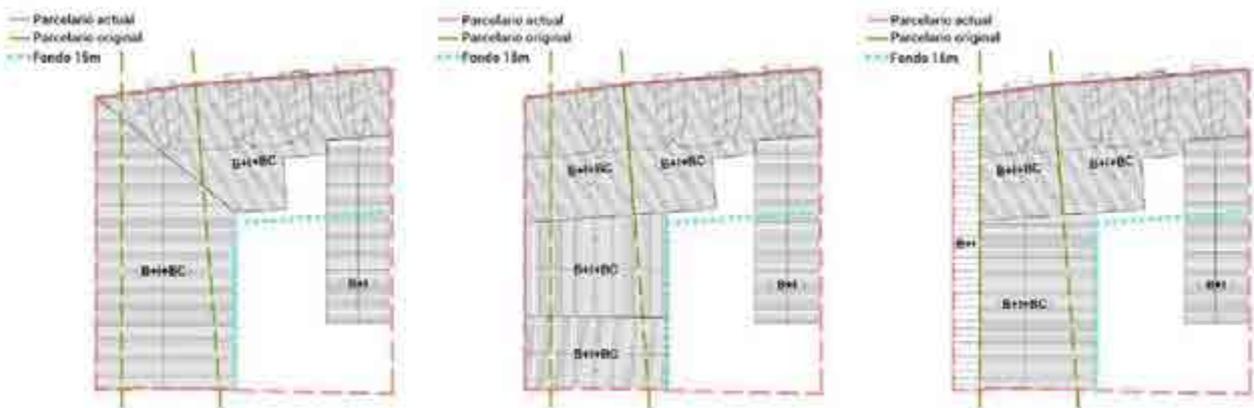
1º Resolver el cruce con la nueva calle Kayrel con el encuentro natural de dos cubiertas a dos aguas en esquina; siendo una solución bastante común en este tipo de edificios en esquina.

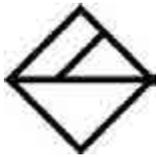
2º Tratar la parte del pasaje de acceso como una ampliación del nº117, prolongando su cubierta a dos aguas hasta la alineación y recreando una nueva medianera.

3º Diferenciar totalmente las tres unidades parcelarias, con el mantenimiento exacto de las cubiertas del nº115 y nº117; pero diferenciando el pasaje de acceso entre la fábrica y la vivienda de Gaspar Massó con una cubierta plana.

7.2.2 INTERVENCÓN EN CALLE KAYREL

Las tres alternativas de intervención en la calle Montero Ríos sugieren otras tres posibles formas de intervenir para solucionar la ampliación y el encuentro de los edificios protegidos con la nueva calle Kayrel.





1º La primera de ellas, si bien es la más natural en el caso de edificios en esquina, pasa por dar continuidad a la cubierta a dos aguas doblando ésta en la dirección de calle Kayrel. Esta solución se encuentra presente en otros casos similares y próximos a éste donde armoniza las cornisas y cubiertas

Esta variante conserva las condiciones estructurales de la planta del edificio, interpretando las características arquitectónicas del edificio existente en el nuevo elemento agregado. La intervención puede considerarse adecuada, ya que respeta la envolvente del edificio y preserva la composición original, sin comprometer los valores que deben protegerse. Es importante destacar que estos valores están definidos en las fichas de catalogación. Además, la preservación de la cubierta a dos aguas en la esquina contribuye a la armonización tanto del sistema de cornisas como de las cubiertas. O por el contrario, como ya se ha visto informado, se puede considerar que desvirtúa el volumen original produciendo menoscabo en los valores a proteger.

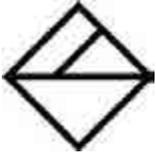
2º La segunda ocupa el espacio entre la fábrica y la vivienda y proyecta una nueva medianera en el alzado de calle Kayrel con la ampliación del nº117, gesto que se utiliza posteriormente a modo de eslabón y se continua en el resto de la fachada. Esta solución permite idear una fachada que mantenga en su diseño la composición diferenciada de los tres tramos de edificación que en su día existieron.

Esta alternativa, parece ser la más inmediata y natural al exponer intencionadamente la medianera como recuerdo de la continuidad que antaño existió en ese tramo del frente portuario de Bueu. Su continuidad en el resto de la fachada refuerza el gesto interpretando en el volumen añadido esta característica arquitectónica del edificio existente.

3º La tercera, soluciona el espacio entre la fábrica de conservas y la vivienda del nº117 con un nuevo volumen con cubierta plana que recoge y unifica la cornisa de la calle Montero Ríos, generando una clarísima diferenciación entre las tres unidades parcelarias.

En ésta se opta por una solución reconocida en la Normativa Municipal que consigue armonizar las cornisas con la construcción de la azotea. Se considera una solución que realza el valor de los edificios existentes al contrastarlos con las nuevas construcciones, contribuyendo a una mejor comprensión del parcelario y su evolución.

Cada una de las opciones sugeridas presenta notables diferencias, lo que indica que no existe una única vía exclusiva para intervenir en el patrimonio, sino que hay múltiples opciones, algunas de las cuales ya se han mencionado. Es evidente que la intervención en el patrimonio no está regida por un conjunto de reglas normativas o criterios rígidos, sino que exige un proceso cuidadoso y atento de comprensión para determinar cómo intervenir y establecer una relación coherente y respetuosa entre la solución estética nueva y lo que ya existe.

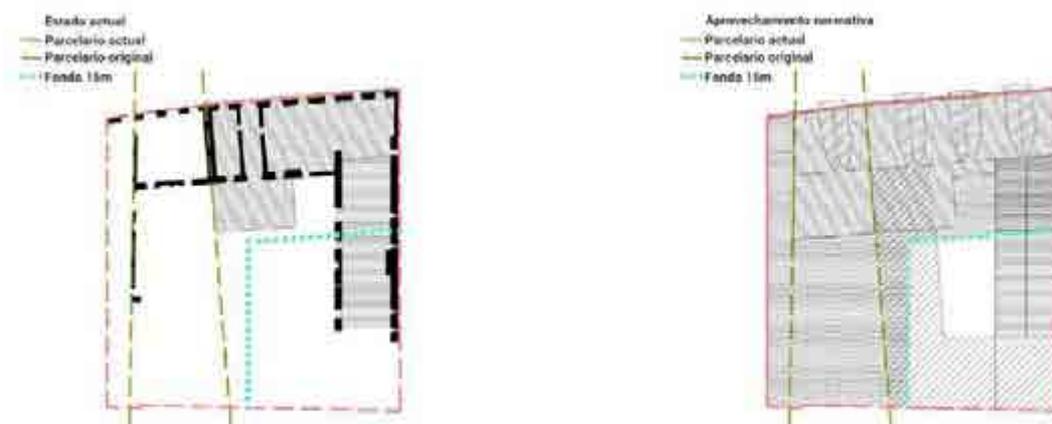


7.2.3 EL PATIO

Independientemente del camino a seguir de entre las mencionadas posibilidades para devolver a la Villa de Bueu un edificio con una fachada acorde con su frente marítimo, existe otro factor determinante como es el de devolver a este conjunto la tipología edificatoria entorno a un patio, que a lo largo de "toda" su historia le ha ido siempre acompañando.

Del último estado actual conocido e idealizado a través de la documentación y fotografías recabadas, sabemos que la configuración del patio último conocido no responde a la del patio original de la salazón y que entre estas dos configuraciones han existido varias modificaciones del mismo según el uso ha ido requiriendo modificarlo.

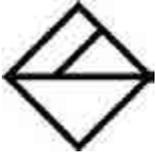
A día de hoy, tras la construcción de la manzana Massó y el abandono de las edificaciones, medianamente se conservan la edificación nº115, parte de la edificación Este y los restos de muros de otras edificaciones; por lo que el patio se ve condenado a desaparecer, a menos que las intervenciones se orienten hacia su recuperación.



Por otro lado, el planeamiento en cuanto al aprovechamiento susceptible de la parcela es claro, establece un fondo máximo de 15 m edificables y una altura máxima de B+I+PBC que se puede obtener hasta los 15 m de fondo.

La incertidumbre se manifiesta de manera significativa en relación con los edificios que han desaparecido en parte alrededor del patio. En este contexto, el estudio de detalle previsto por la normativa se presenta como una herramienta esencial para reorganizar los volúmenes edificables. Este proceso busca una distribución más planificada y consciente del aprovechamiento, teniendo en cuenta todas las fases previas del desarrollo. La meta es retomar e incorporar la tipología tradicional de estos edificios, especialmente en lo que respecta a la disposición en torno a un patio central.

Restaurar la presencia del patio no solo brinda coherencia arquitectónica, sino también una oportunidad para apreciar y valorar la historia y la configuración original de estos edificios. Sin obviar que su restauración ayudaría también a mitigar el impacto visual que produce una medianera carente de atractivo en el conjunto.



8. VALORACIÓN DEL ESTADO ACTUAL

Tras exponer brevemente los puntos más relevantes en la transformación que han ido sufriendo la parcela y sus edificios, el siguiente paso es intentar aclarar el estado documentado que debería guiar el proceso para poder ordenar los volúmenes nuevos con los existentes.

En este caso cabe citar al Arquitecto Fernando Távora que decía: "*A arquitetura deve se basear na tradição, mas não deve ser uma cópia cega do passado.*"; definir qué tiene valor para contar lo que realmente posee interés debe ser la base para construir un estado ideal de lo protegible sobre el que poder organizar el resto de volúmenes, no simplemente recurrir al último estado conocido sin evaluar objetivamente su valor.

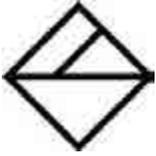
De toda la información expuesta con anterioridad, donde se ha pretendido ser lo más exhaustivo posible, se puede obtener una relación objetiva de los elementos que tienen valor cultural y arquitectónico:

1º En relación a la antigua salazón, se conservan dos elementos significativos: la vivienda principal y parte de la edificación Este. La vivienda principal ha experimentado transformaciones y ampliaciones a lo largo del tiempo, lo que ha alterado su forma y estado original. Sin embargo, su presencia sigue siendo de gran interés para la configuración del frente portuario de Bueu, formando parte integral de su fisionomía. Cabe destacar que la vivienda se encuentra catalogada debido a su valor ambiental en la configuración de este característico entorno.

En cuanto a la edificación Este, desafortunadamente, no se han conservado vestigios que permitan evidenciar su actividad pasada cuando formaba parte de la salazón original. A pesar de ello, el hecho de que su estructura haya llegado hasta nuestros días subraya su valor y justifica su preservación. Durante la construcción de la manzana Massó, esta edificación sufrió daños; no obstante, se conocen las características de su forma original, tamaño y ubicación, lo que abre la posibilidad de mantener viva su imagen a lo largo del tiempo. Esta iniciativa resulta especialmente significativa, aportando un interés destacado al conjunto en su conjunto.

2º En lo que respecta a las viviendas, cabe destacar que ambas están catalogadas y forman parte del imaginario tradicional de las edificaciones del frente portuario de Bueu. Su conservación, en cuanto a su aspecto ambiental, no genera dudas. Estas viviendas representan un valor significativo en términos de patrimonio arquitectónico y contribuyen a la preservación de la identidad cultural y estética de la zona portuaria de Bueu. Por tanto, es fundamental asegurar su protección y mantenimiento en armonía con su entorno.

3º El patio, como resultado directo de la organización constructiva que alberga en su interior un espacio, ha sido un elemento presente desde los inicios de la antigua salazón. A lo largo de su historia, ha experimentado diversas transformaciones, manifestándose en formas, dimensiones e incluso usos diferentes. Sin embargo, su presencia ha perdurado a lo largo del tiempo, constituyendo un elemento constante en el conjunto arquitectónico. El patio ha sido testigo de los cambios y evoluciones de estas construcciones, manteniendo su relevancia a lo largo de toda su historia.



En cuanto al resto de construcciones, ya sea aquellas que existen parcialmente a día de hoy o que han desaparecido por completo, no presentan un interés particular en sí mismos. En contraste con los edificios previamente enumerados y cuyas razones para su conservación han sido explicadas, estos edificios no poseen atributos o características que justifiquen su preservación.

Es importante destacar que, en el análisis de cada edificio, se ha seguido la misma línea argumentativa para evaluar su relevancia y determinar si merecen ser conservados. Sin embargo, en el caso de estos edificios en particular, su ausencia de interés radica en la falta de elementos distintivos o significativos que aporten valor al conjunto arquitectónico.

Entendemos correcto el preservar, rehabilitar y restaurar aquellos edificios que poseen un valor histórico, cultural o arquitectónico reconocido, asegurando así su conservación y apreciación.

De esta manera:

De toda la información expuesta con anterioridad, donde se ha pretendido ser lo más exhaustivo posible, se puede obtener una relación objetiva de los elementos que tienen valor:

Por el contrario, de esa información se desprende que hay otros elementos carentes de valor:

1º La edificación desaparecida en la zona Sur de la parcela, a excepción del periodo en el que formaba parte de la salazón, ha sido utilizada para usos auxiliares o complementarios de las viviendas. Si bien la calidad de su construcción, al menos según las fotografías disponibles, no revela ningún valor constructivo, arquitectónico e incluso histórico, siendo necesario señalar que esta estructura última no es la original, sino una construcción relativamente reciente que ocupó el lugar de la edificación original de la salazón.

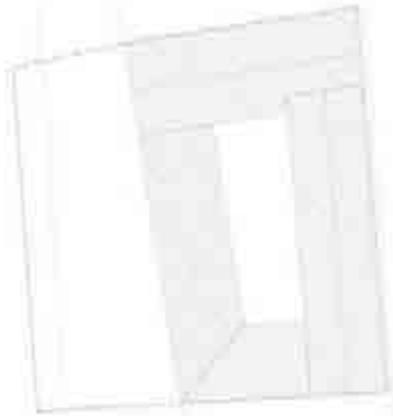
El interés particular que esta edificación puede representar radica en su contribución a mantener al entorno construido alrededor del patio, ya que forma parte del conjunto de elementos que han permitido la existencia del propio patio. No radica ni en su forma, ni en su volumen o característica material alguna, simplemente como configurador del patio.

2º La edificación ubicada al Oeste presenta características similares a la mencionada anteriormente. No se trata de una construcción de calidad que justifique una reconstrucción no contemplada por la normativa. Estas dos edificaciones han sido levantadas recientemente, de manera un tanto improvisada. Han surgido de forma confusa, entrelazadas y conectadas entre sí sin seguir las pautas tipológicas de las edificaciones principales ni representar un valor arquitectónico destacado que justifique su conservación.

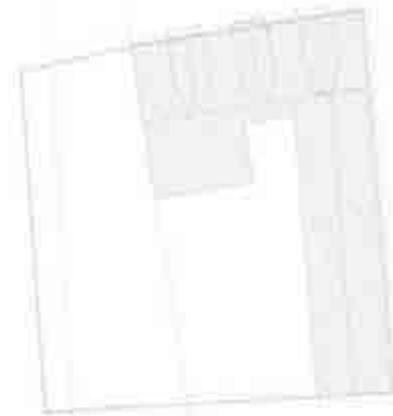
Estas construcciones inexistentes a día de hoy, originalmente no han sido concebidas con una visión arquitectónica elevada ni han sido diseñadas con la intención de perdurar en el tiempo como testigos significativos de la historia. Por tanto, su valor individual y su contribución al patrimonio construido son limitados. En este contexto, su reconstrucción no parece justificada, ya que carecen de características arquitectónicas similares a las edificaciones protegidas, no parece razonable el reconstruir en bloque de hormigón pintado, fibrocemento y chapa metálica ondulada unas edificaciones que a día de hoy en su mayoría no existen.



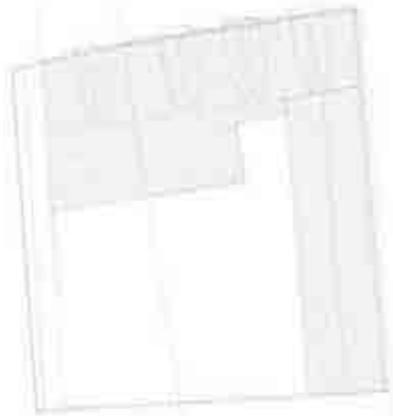
A partir de todo este proceso, es posible identificar varios hitos que se encuentran debidamente documentados para finalmente extraer un estado representativo de su evolución y de su valor.



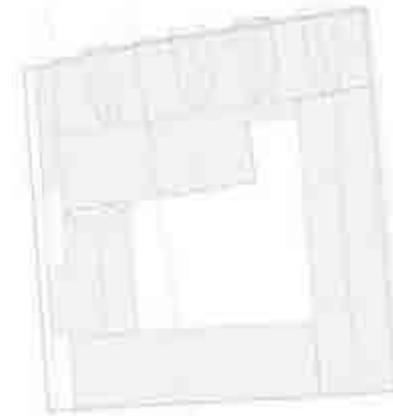
Salazón original del S.XIX



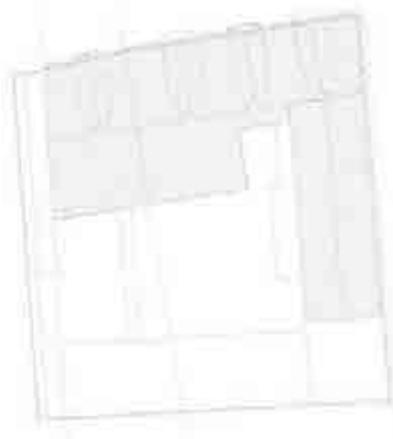
Vivienda de 1864



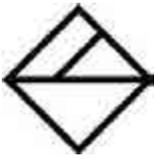
Vivienda de 1928º



Años 40/50



Estado S.XXI

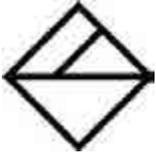


8.1 PLANO RESUMEN DEL ESTADO ACTUAL



	ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE
	ALINEACIÓN
	LÍNEA DE FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
	VIVIENDA TRADICIONAL
	EDIFICACIÓN AUXILIAR TRADICIONAL
	VIVIENDA TRADICIONAL EN RUINAS
	MURO TRADICIONAL EN RUINAS
	EDIFICACIÓN AUXILIAR NO TRADICIONAL EN RUINAS
	OTRAS EDIFICACIONES NO TRADICIONALES

- ① VIVIENDA DE LA SALAZÓN DE JUAN VERGÉS COLL AMPLIADA EN 1844
- ② EDIFICACIÓN AUXILIAR DE LA SALAZÓN DE JUAN VERGÉS COLL DEL SEGUNDO CUARTO DEL S.XIX
- ③ RUINA DE LA VIVIENDA DE GASPAR MASSÓ 1928
- ④ MURO DE CIERRE DEL PARCELARIO DE LA VIVIENDA DE GASPAR MASSÓ
- ⑤ RESTO DE EDIFICACIÓN AUXILIAR DE MEDIADOS DEL S.XX
- ⑥ RESTO DE EDIFICACIÓN AUXILIAR DE MEDIADOS DEL S.XX
- ⑦ CONSTRUCCIÓN DE HORMIGÓN DE LA MANZANA MASSÓ EN 2005

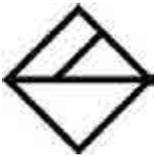


8.2 INFORMES EXTERNOS

Con la finalidad de facilitar una evaluación más amplia del significado de estos edificios, se han solicitado informes a historiadores independientes. Este enfoque busca obtener una perspectiva que arroje luz sobre la importancia intrínseca de este conjunto arquitectónico, esperando que dichos informes aporten valiosa orientación a la hora de juzgar el criterio utilizado en la propuesta que se presenta.

Incorporando consideraciones acerca de las medidas más apropiadas para asegurar la preservación del valor de los edificios catalogados, especialmente en el marco de posibles intervenciones y expansiones.

8.2.1 Arturo Sánchez Cidrás



Arturo Sánchez Cidrás, con DNI nº 35275262R na súa calidade de cidadán e investigador da historia e patrimonio de Bueu quixera aportar algúns argumentos para evitar, no posible, continúe o desangramento do legado urbanístico que ven padecendo Bueu dende hai décadas e non desaparezan un dos últimos elementos deste como son as que se coñecen neste pobo coma '*casas Massó*'. Polo que dende esta escrita propóñome apoiar a recuperación do complexo de vivendas da familia Massó nesta localidade sempre que esta sexa o máis fidedigna posible coa utilidade do espazo orixinal e se concugue cos cambios na habitabilidade sufridos ao longo do s. XX.

Sen menoscabo dos criterios profesionais das administracións competentes no patrimonio da nosa Comunidade, así como das dificultades técnicas que un proxecto de tales características ten, desexaría aportar tamén algunhas consideracións emanadas do meu paso polos arquivos e hemerotecas, ás que habería que engadir a tradición oral e o coñecemento directo nos últimos máis de corenta anos.

A transcendencia das *casas MASSÓ* para a vila de Bueu é moi significativa tanto dende a visión urbanística como referente do poder económico-industrial deste pobo nos últimos dous séculos.

Se facemos un brevisimo percorrido pola historia das vivendas Massó comezaríamos por mirar que están localizadas na fronte marítima ao pé da praia do centro da vila. Nese lugar estableceuse a primeira casa, de planta baixa, formando conxunto cum almacén de salga construído polo calellesques Juan Vergés Coll a mediados do s. XIX.

Con posterioridade, vivenda e instalacións serían mercadas pola sociedade "*Salvador Massó e Hijos*" o que implicou a primeira das modificacións relevantes (1864) que afectaron aos niveis (coa ampliación das plantas) e distribución das estancias do que sería a primeira das casas que hoxe (nº 115) coñecemos como "*da familia Massó*"; e o que era a salga propiamente dita (morto, claro e chanca) ocupaban a zona do patio interior destas (ver foto nº 1 plano).

Esta salga era, cos seus barcos da arte e do xeito, o "buque insignia" da empresa ata que montaron, en sociedade cos franceses Dargenton e Domingo & Cia, a fábrica *La Perfección* (1883).

Co paso do tempo os irmáns Gaspar e Salvador Massó Ferrer finalizaron esa relación comercial cos franceses e lideraron unha nova sociedade empresarial da familia Massó. Eles que eran os verdadeiros xestores da sociedade, ao casarse precisaban un espazo diferenciado para vivir coa súa recén formada familia polo que promoveron cambios e construcións nas vivendas familiares existentes polo que ao carón da primeira casa indicada construíuse outra de características arquitectónicas

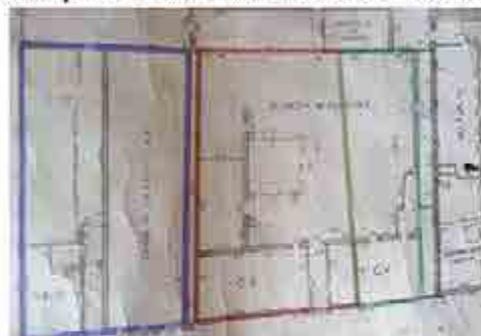
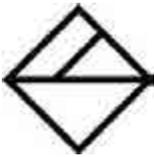


Foto 1
Plano das Casas Vivendas (C.V) e salga. Familia Massó



semellantes (A partir do 1929 pasaría o mesmo cos fillos de Gaspar Massó Ferrer, Gaspar e José M^{al}, ao facerse cargo estes da xestión dunha nova fábrica, e que pasaron a vivir coma donos nesas casas).

En canto á utilización dos materiais (pedra, madeira, tella...) nas vivendas máis antigas de Bueu presentan nas fachadas principalmente a pedra núa pero ao longo do tempo estiveron estas cubertas con cal ou rebocado branco coa dobre finalidade de protección hixiénica contra a enfermidades pandémicas e, por outra banda, para protección e conservación da mesma pedra contra o sal que arrastra o aire mariño e/o os depósitos que destes había nos alfolíns de case todas as construcións do litoral urbano de Bueu. Hai que ter en conta a convivencia do rebocado e a pedra, sobre todo no exterior, non é unha excepción no urbanismo do fronte marítimo de Bueu. No caso concreto das *casas Massó* isto pode comprobarse simplemente vendo as fotografías n^o 2 e 3 polo que na futura remodelación non sería condicionante calquera das dúas opcións.

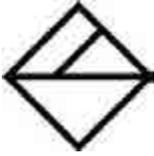


Foto 2
Vivendas familia Massó anterior a 1920



Foto 3
Vivendas Familia Massó - 1920

¹ Aínda que Gaspar Massó García xa estaba desde 1925 na xestión co seu pai e co tío Salvador. Indicar que tamén Antonio Masco, irmán de Gaspar e José M^{al} Massó García pasou a edificar estas vivendas, tamén na mesma zona do fronte marítimo pero ao carón dereita de entrada á nova fábrica.



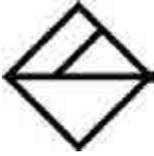
Vendo as mesmas fotografías nº 2 e 3 pode servir de referente para o que no seu momento foi un canellón de separación de vivenda e fábrica e que posteriormente foi utilizado para unha ampliación da vivenda lindante. Hoxe en día dá a unha rúa de entrada na praza Massó polo que a actuación posible terá que vir dada polos materiais como a pedra e non tanto polos criterios estéticos definidos previamente xa que non define o fronte marítimo de por si.

Para rematar quixera pór de manifesto a sensibilización que hai nos colectivos e cidadanía polo futuro das *casas Massó* polo que estes están á espera do que se vaia facer con estas e, no posible, evitar que se perdan ou esteticamente se desnaturalicen en demasia e así se perda o que se considera en Bueu, xunto á casa “dos Dominguez” (en Pescadoira) como último selo identitario do patrimonio urbanístico do fronte marítimo a recuperar. Indicar que para perdurar no tempo tal e como foron concibidas nos distintos momentos non é posible; pero si o é que se facilite por parte das institucións que as *'casas Massó'* poidan seguir a conformar o espazo urbano bueués mantendo, do que é un referente, o fronte das mesmas conservando ou reconstruíndo o maior número de elementos posibles, como as estruturas da galería, as mansardas, etc. que farán a actuación máis en liña coa singularidade definida pola xeografía, orientación e utilización do espazo. Este fronte é fundamental pois é o que une memoria colectiva e patrimonio pois determina unha contorna de ambiente do que é esta vila pesqueira co pasado industrial. Neste punto non teño en conta as zonas interiores da parcela, o que no seu momento fora salga, da que por alteracións ao longo do tempo e polos cambios de uso desapareceron practicamente na súa totalidade ou sufriron fondas modificacións, e podería ser un artificio reinventar agora.

Polo interese que me suscitaba o futuro destas vivendas e o perigo da súa desvirtualización, ou mesmo da desaparición, solicitei información, a unha empresa que me indicaron, das propostas que había para a actuación nas mesmas e, para sorpresa miña (eu non os coñecía, xa que nin tiña nin teño ningún tipo de relación) facilitáronseme como cidadán explicacións e ata proxectos alternativos (segundo o período a magnificar) que denotaban coñecemento da historia e significación das vivendas dentro da confrontación do espazo urbano de Bueu.

Tamén se me indicou que un dos atrancos principais veñen polas fachadas sur e oeste das ditas vivendas. Algo que pode ser considerado elemento menor e xa descontextualizado polo proceso de reutilización histórica dun espazo que foi suprimindo e adaptado ás necesidades dun momento, nada que ver coa súa orixe, e si dentro dun proceso de decadencia económica e abandono familiar, que pode conceptuarse de ‘feísmo’. Os elementos de cemento, chapas de fibrocemento etc. non teñen, ou non deberían ter ao noso entender, lugar que os identifique ou estea acorde coa ‘fasquia’ edificativa que máis se consolidou desde os inicios da construción da casa de Gaspar Massó.

Por todo, sen pretender dar voces de alarma nin publicidade temperará a un proxecto que nos dignifique como pobo e nos reconcilie co pasado pido, a quen corresponda, se acelere a rehabilitación, evitando así o deterioro, e se teña en conta un peche



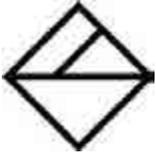
exterior que magnifique ás propias vivendas pero lonxe de perpetuar os “galiñeiros progresistas” que os anos 1960-90 fixeron tanto dano no patrimonio urbanístico mariñeiro do noso pobo.

Por todo o exposto considero solicitar da persoa ou entidade responsable téñanse en conta os proxectos que faciliten a preservación das *casas Massó* e axilicense os trámites precisos para así atallar o seu deterioro e/ou evitar a desaparición das mesmas o que provocaría, como xa se dixo, unha perda irreparable do patrimonio e configuración do fronte urbano de Bueu.

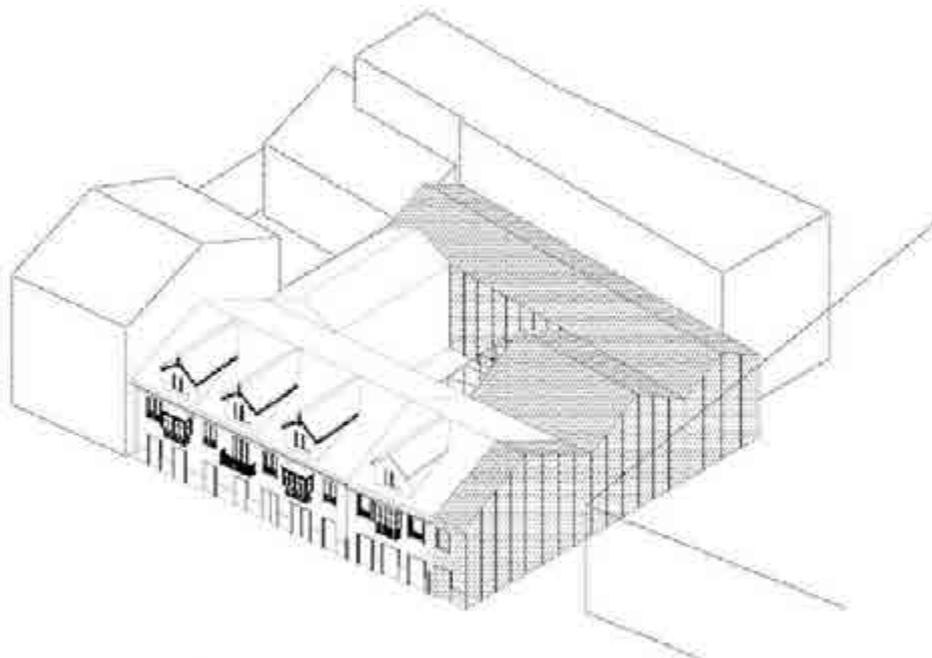
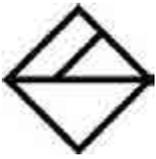
Atentamente

Bueu 20 de decembro de 2023

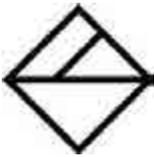
Asinado: Arturo Sánchez Cidrás



8.2.2 Antón Fernández Malde

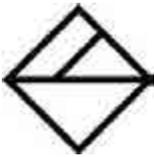


INFORME TÉCNICO PARA O "ESTUDIO DE DETALLE PARA
REORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES EN LA
PARCELA Nº115-117 DE LA AVENIDA MONTERO RÍOS"
Avaliación histórica do valor patrimonial



00.- INDICE DE CAPITULOS

01.- INTRODUCCIÓN	2
01.1.- Obxectivos.....	2
01.2.- Metodoloxía e crítica da documentación	2
01.3.- Criterios de proxección xeográfica	5
02.- CONTEXTO HISTÓRICO	5
03.- CONTEXTO CONSTRUTIVO	7
03.1.- Esquema construtivo.....	7
03.2.- Exemplos próximos. Armacén de Piñeiro e casa Cabanillas	8
04.- ESTADO DOCUMENTADO	11
04.1.- Predio unificado.....	11
04.2.- Configuración e distribución	11
05.- USOS SEGUNDO AS EVIDENCIAS	21
06.- VALOR CULTURAL	22
06.1.- Segundo o ordenamento	22
06.2.- Valor cultural en conxunto.....	25
06.3.- Estimación do valor cultural específico	26
07.- AVALIACIÓN DA PROPOSTA	27
08.- INDICE DE PLANOS	28



01.- INTRODUCCIÓN

01.1.- Obxectivos

Este informe técnico avalia o valor cultural das casas Massó (n 0. 115 e 117) emprazadas na avenida Montero Ríos da vila Bueu para INFORME o "estudio de detalle para reordenar los volúmenes edificables en la parcela nº115-117 de la avenida Montero Ríos"

O traballo parte da equipa que realizou as escavacións arqueolóxicas previas nos dous predios e fixera unha aproximación documental contida no proxecto arqueolóxico. O redactor do informe, Antón Fernández Malde, é licenciado en Xeografía e Historia.

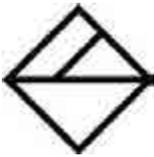
No presente traballo analísase o desenvolvemento histórico destas edificacións tendo, tamén en conta, o contexto urbano inmediato.

01.2.- Metodoloxía e crítica da documentación

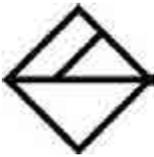
O informe vai contrastar a documentación, a cartográfica será xeorreferenciada, que permita ter unha visión obxectiva, evitando conxecturas, da configuración e comportamento dese sector da trama urbana.

A documentación non é moi abondosa nen elaborada e adoece da falta de detalle:

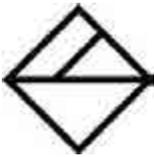
- a) SÁNCHEZ CIDRÁS, FERNÁNDEZ ALONSO, B., CERVIÑO MEIRA, X.M., ALDAO PORTAS, M., ALDEGUNDE, X.L. & SEIJAS OTERO, J. (1993): "A Salazón en Bueu". O Candil 14, Colexio público de Bueu, 51 pp.
 - Esta obra aporta aspectos relevantes do contexto histórico e construtivo das salgadeiras en Bueu.
 - Constitúe un documento relevante.
- b) Plano de 1926 de Rafael Picó Cañete.
 - Tan só se representan os lindes dos predios falta o detalle das plantas das edificacións.
 - A xeorreferenciación indica falta de precisión na delimitación dos predios.
 - Non permite determinar o plan construtivo das edificacións.



- c) Plano datado entre os anos 1926 e 1946 de Bueu contido na documentación aportada polo promotor
- Plano de detalle da zona en estudo con indicacións dos usos dos diversos locais. Realizado posteriormente construción do edificio nº. 117 e fábrica anexa dos Massó (1926-1929) antes do ano 1946.
 - Permite determinar o plan construtivo das edificacións.
 - Constitúe un documento relevante
- d) Plano de 1940 de Bueu realizado polo Instituto Geográfico y Estadístico.
- De gran precisión topográfica da configuración xeral de Bueu mais sen detalle construtivo.
 - Non permite determinar o plan construtivo das edificacións.
- e) Ortofoto de 1946 do cadastro de Rústica (voo americano serie A).
- A pesar da falta de clareza permite recoñecer a estruturación das edificacións.
 - Constitúe un documento relevante.
- f) Ortofoto de 1956 do cadastro de Rústica (voo americano serie B).
- O fotograma aínda a estar xeorreferenciado é confuso (pouco nítido).
 - Non permite determinar o plan construtivo das edificacións.
 - Constitúe un documento relevante para xeorreferenciar.
- g) Plano 1:50.000 de 1942 (Minutas MTN50 Vigo 0223).
- Escala moi grande que impide detalle.
 - Non permite determinar o plan construtivo das edificacións.
- h) Ortofoto de 1981 (PNOA-H V-INTERM 1973-86).
- Fotografía nítida en branco e negro, que permite recoñecer a estruturación das edificacións. Houbo que re proxectala.
 - Constitúe un documento relevante.
- i) Ortofoto de 1989 (Vuelo 1989-1991 Costas).



- Fotografía nítida en cor, que permite recoñecer a estruturación das edificacións. Houbo que re proxectala.
 - Constitúe un documento relevante.
- j) Ortofoto de 1989 (Vuelo 1989-1991 Costas).
- Fotografía nítida en cor, que permite recoñecer a estruturación das edificacións. Houbo que re proxectala.
 - Constitúe un documento relevante.
- k) Cartografía (plantas e alzados) do 1998 do proxecto de modificación puntual das normas subsidiarias de planeamento municipal de Bueu do cuarteirón onde se emprazan os edificios Massó.
- Primeira cartografía con detalle realizada con criterios técnicos. Houbo que xeorreferenciala.
 - Constitúe unha documentación relevante.
- l) Ortofoto de 2004-2005 (PNOA 2004_2005_h10_0223_1-1).
- Fotografía nítida en cor, que permite recoñecer a estruturación das edificacións. Xeorreferenciada polo Instituto Geográfico Nacional.
 - Constitúe un documento relevante.
- m) Ortofoto de 2008 (PNOA 2008_h5_0223_2-1).
- Fotografía nítida en cor, que permite recoñecer a estruturación das edificacións. Xeorreferenciada polo Instituto Geográfico Nacional.
 - Constitúe un documento relevante.
- n) Ortofoto de 2020 (PNOA 2020_GAL_W_18-15cm_OB_comp_hu29_h05_0223_2-1).
- Fotografía nítida en cor, que permite recoñecer a estruturación das edificacións. Xeorreferenciada polo Instituto Geográfico Nacional.
 - Constitúe un documento relevante.
- o) Documentación gráfica do PXOM de Bueu
- p) Levantamento topográfico recente dos predios 115 e 117.
- Permite coñecer con detalle os restos das edificacións.
 - Constitúe un documento relevante.



01.3.- Criterios de proxección xeográfica

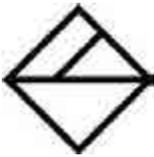
Como base para a xeorreferenciación da cartografía temos escollido o documento mais recente, as ortofotos xeorreferenciadas polo IGN dos anos 1956 (IGN) e 2020 (PNOA). Temos descartado a cartografía do Catastro por mor dunha discrepancia na proxección que se traduce no desprazamento das entidades xeométricas (non na súa deformación).

02.- CONTEXTO HISTÓRICO

1. En 1816 Salvador Massó Palau adquire o edificio do Armacén do Rei (antigo depósito de sal) no actual predio do Museo do Mar. É a primeira salgazón da familia Massó chegada a Bueu a mediados do século XIX.

...cedeuna, para ser utilizada e sen pagar aluguer algún, á sociedade Massó e Hijos. Pedro del Río xestionaría entre 1857 e 1860 a salgazón dos seus sogros denominada posteriormente como 'almacén de Piñeiro', dividíndose na actualidade entre o desaparecido economato Massó e a casa dos "Cabarillas" (Sánchez Cidrás e outros, 1993: 32).

2. En 1883 converteuse en fábrica de conservas.
3. Conforme con Sánchez Cidrás e outros (1993: 33) o predio nº 115 foi edificado por Juan Vergés Coll instalando unha salgadeira no século XIX fronte a rambla-varadeiro de Bueu. Co tempo, a familia Massó adquiriría todos estes bens, instalando no lugar a nova fábrica de conservas.
4. Parece que a compra da salga de Vergés (aparece cunha datación de 1864) puido ser posterior a adquisición do Armacén do Rei que Salvador Massó Palau comprou en 1816 e no ano 1883 converteuse en fábrica de conservas.
5. Nos anos 1924-1926 levántase a nova fábrica de conservas; unha gran nave de estrutura metálica. Nesa época foi construído o edificio do predio nº 117 (1929?) por Gaspar Massó García. Entre a edificación nº 117 e fábrica de conservas (contigua) existía un caleixón hoxe incorporado ao predio.



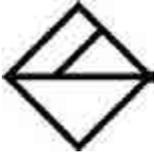
6. Con efecto, no plano urbano datado entre 1926 e 1946 pódese apreciar que os predios nº. 111 (armacém de Piñeiro), os nº. 115 e 117 (Casas Massó) e o nº 119 (Fábrica massó) están intercomunicados [plano INF_HIST_P01.]



Ilustración 1: Plano de Domingo Fontán de 1845 co emprazamento interior do núcleo de Bueu.



Ilustración 2: Sen edificacións na praia de Sospios (denominada naquela época)



03.- CONTEXTO CONSTRUTIVO

03.1.- Esquema construtivo

Segundo Sánchez Cidrás e outros (1993: 14) o esquema construtivo destes inmóbeis correspóndese co estrutura das salgadeiras da vila de Bueu compostas por unha edificación (salgadeira no baixo e vivenda no primeiro andar) cun patio anexo:

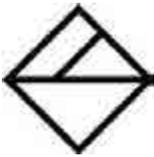
Outro elemento característico dos almacéns de salazón é a existencia neles dunha vivenda. As condicións, tamaño e mobiliario da mesma variarán en función da finalidade coa que fose sido construída, como vivenda familiar habitual ou como un cuarto sinxelo no que albergar unha cama e os enseres necesarios para cocinar e xantar nas ocasións precisas. No primeiro caso, a vivenda adoita ser de dúas plantas: a baixa disposta para adega, almacén ou incluso chanca¹, e a alta preparada para ser habitada. No caso de tratarse dunha vivenda utilizada ocasionalmente durante os traballos da salazón, esta ten como característica o seu piso terreo.

A vivenda tan só ocupa unha parte dun recinto amurallado, normalmente a súa fachada, coa cal se confunde...

A outra parte do recinto constitúea un patio, de tamaño variable e relacionado directamente co tamaño do mesmo almacén. Neste espacio, e concretamente nos laterais libres de edificacións uns cubertos de teila albergan nos seus baixos o morto, a chanca e posiblemente os alfolles, a carpintería, os pozos do saín ou a fonte do manancial (só nos casos de que esta exista).

Visto desde a entrada, a normalidade sitúa a chanca á esquerda do edificio (aínda que se sitúe na adega da vivenda) e o morto á súa dereita. Se existe unha fonte de manancial propia aparecerá situada no fondo do patio, xusto no seu centro. Nos espazos mortos, aqueles ocos inútiles, localízanse os vellos alfolles, a carpintería e outros almacéns.

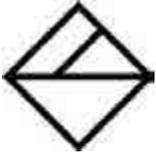
¹ Depósito de salmoira nas fábricas de salgação (diccionario Estravis).



03.2.- Exemplos próximos. Armacén de Piñeiro e casa Cabanillas

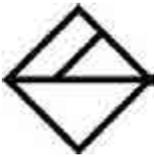
Este esquema pódese verificar a escasa distancia no armacén de Piñeiro ou armacén do Rei (predio nº 111) instalación construída integramente con perpiaños de granito, incluso os pavimentos son empedrados espallándose até os muros. Segundo a información de 1946 a instalación presentaba o seguinte esquema [plano INF_HIST_P01]:

1. O predio está delimitado por muros de construción (denominado recinto amurallado por Cidrás). En planta pódense distinguir dou ámbitos; no lado este emprázanse as edificacións fabrís; mentres que no lado Oeste sitúase un corredor que conecta a fachada dianteira cunha edificación traseira.
2. A zona fabril emprazábase na planta baixa a rentes de chao. A edificación tradicional prolongábase para a parte traseira en forma de nave diáfana.
3. O primeiro andar puido ter outro uso (vivenda e/ou locais de xestión).
4. No lateral Oeste o corredor descorría un corredor de 2.5 m. de anchura e uns 36 m. de lonxitude aproximada. Certas zonas do corredor estaban cubertas por transitar por edificacións mais na zona central do mesmo existía un pequeno patio con xardín de 15 m. de lonxitude cun ancho aproximado de 2.5 m. Un pequeno patio segregado da zona fabril encostado contra o muro do predio nº 113.



Detalle dos pilos de saiga do armacén de Piñeiro.

Detalle da pavimentación do local do armacén de Piñeiro.



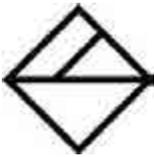
Un esquema semellante puido ter existido na Casa Cabanillas (predio nº 113):

Segundo a cartografía de antes de 1981 [plano INF_HIST_P01]:

1. Frente á avenida da Praia (hoxe rúa Montero Ríos) ergulase a fachada dianteira dunha edificación tradicional que segue o deseño da veciña edificación nº 111 parecendo configurar un conxunto (aínda a ser pezas independentes). Esta edificación estaba composta por unha planta a rentes de chao e un primeiro andar cuxo balcón prosigue pola edificación nº 111.
2. Xunto ao muro Oeste existía unha nave (pendello cuberto) que prolongaba a planta baixa da edificación principal.
3. Xunto ao muro Este, que limita co predio nº 111, existía un patio con xardín parcialmente coincidente co patio do predio nº 111. Porén os dous están separados por un muro representado da planimetría de 1926-1946 e observábel na ortofoto de 1946.
4. As obras realizadas neste predio (antes de 1981) das que resultou a nova edificación actual implicaron a demolición ou derrube da cuberta da nave traseira e a conversión deste ámbito nun patio.

Depois de 1981 (ortofoto do voo interministerial de 1973-1986) indica cambios no predio que se corresponden coa realidade de edificación actual [plano INF_HIST_P03]:

1. O antigo edificio tradicional é derrubado e substituído por un outro recente.
2. Tamén é demolida unha cuberta agrandando o patio aberto.



04.- ESTADO DOCUMENTADO

04.1.- Predio unificado

1. A cartografía histórica representa os predios 115 e 117 como una unidade:

- A pesar da falta de precisión do plano de 1926 de Rafael Picó Cañete o documento parece mostrar a existencia de certa unidade dos predios 115 e 117. [plano P00, figura A]
- No plano de detalle de 1926-1946 contido na documentación aportada polo to (fichas de evolución) representase os predios 115 e 117 como unha unidade: fachada corrida e patio traseiro [plano P00, figura B].

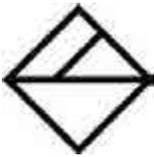
2. As ortofotos históricas corroboran que os predios 115 e 117 configuran unha unidade [plano P00, figuras C & D]

04.2.- Configuración e distribución

O predio ten unha orientación Norte-Sul (fachada-traseira); está delimitado lateralmente por muros e/ou construcións entorno a un amplo patio interno.

O cotexo da documentación gráfica permite delimitar a configuración e distribución básica e pezas construtivas auxiliares e/ou efémeras.

1. Tanto na cartografía de 1926-1946 como na ortofoto de 1946 e planimetría das fichas de bens protexidos do proxecto de modificación puntual das MSPM para o cuarteirón dos edificios Massó (1999) a fachada dos edificios 115 e 117 é corrida e pretendendo uniformidade [plano P00]. A fachada do edificio 117 de finais dos anos 20 do século XX pretende dar continuidade ao modelado do edificio 115 (segundo inscrición 1864?) [plano INF_HIST_P00].



2. No lateral Norte, encostado contra as fachadas traseiras dos edificios 115 e 117, nas ortofotos desde 1946 figura unha construción que resulta ser unha extensión do primeiro andar en forma de galería apoiada sobre un porticado aberto ao patio [plano INF_HIST_P02].



Ilustración 3: Vista actual do patio interno. Porticados dos laterais Norte e Este.

3. No lateral Este existe unha edificación que, a teor do detalle construtivo (tamaño dos sillares, disposición e erosión), parece máis antiga que as fábricas das edificacións da fachada (1864 segundo inscrición). Podería corresponderse cos restos murarios da instalación de Vergés que foi adquirida polos Massó na segunda metade do século XIX. As sondaxes arqueolóxicas realizadas no ano 2022 non revelaron ningún tipo de indicio construtivo semellante ao musealizado no armacén de Piñeiro (xunto ao museo Massó)².

² As sondaxes foron realizadas onde indicaron os/as técnicos da delegación de Pontevedra da Consellaría de Cultura.

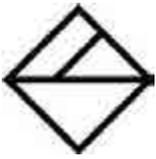


Ilustración 4: Restos da edificación do lateral Este.

No plano de datado entre 1926-1946 pódese observar a presenza de escaleiras que dan acceso ao primeiro andar que se abre para o patio por medio dun balcón corrido sobre un porticado. Este andar está edificado sobre a antiga fábrica do edificio Este.

Nas ortofotos, desde o ano 1946 até o 2008, o tellado desta estrutura tiña uns 24 m. de lonxitude chegando até a edificación traseira usada como depósito de madeira [plano INF_HIST_P02].

En 1999 a reforma do cuarteirón da trama urbana supón o desmantelamento da fábrica Massó e construción, entre outras, dunha praza traseira (praza Massó) onde a garaxe e o edificio nº 20 que implican a demolición de uns 8 m. da antiga construción. O antigo muro de pedra da antiga estrutura fica desmochado.

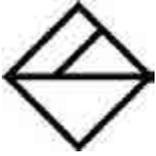


Ilustración 5: Contexto construtivo. Muro Oeste, desmochado, a cimentación pérdese a unha cota de - 1 m. desde o pavimento actual, como no interior da edificación. Da mesma maneira pódese apreciar como o pavimento (losa de formigón) repousa sobre unha camada de area.

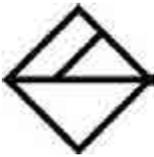
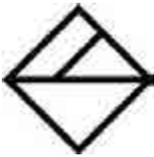


Ilustración 6: Zona demolición do edificio auxiliar Oeste (traseira do nº 115).

15



4. Segundo a cartografía de 1926-1946, o lado traseiro Sul foi ocupado por unha edificación destinada a almacén de madeira. Na actualidade non existe; foi demolida e ocupada por unha soleira e un edificio (nº 20 da praza Massó).

Conforme coa escala da cartografía de 1926-1946 a cuberta tiña unha anchura de case 7 m. Na ortofoto de 1946 e posteriores (até a demolición) o tellado ten unha anchura de 14 m. Esta construción está parcialmente encostada contra a edificación do lateral Oeste de tal maneira que, quizá ao demoler esa construción traseira (no lado Sul) tamén foi afectada a edificación encostada do lado Oeste parcialmente demolida que ten os muros desmochados nese sector.

Esta edificación estaba comunicada con edificio encostado as fachadas traseiras dos predios 113 e 111.

A comunicación continuaba por medio dunha pequena edificación con pasaxe para a Fábrica Massó (predio nº. 119) [plano INF_HIST_P02].

5. No lado Oeste, na traseira do predio 117, pode observarse nas ortofotos a partir de 1946 unha edificación lateral que entra en contacto coa construción do lado Sul. Esta edificación non consta na cartografía de 1926-1946, polo que consideramos que é posterior [plano INF_HIST_P02].

Na actualidade está en ruínas e se observan caracteres construtivos modernos: uso de cemento ou abovedado moderno no porticado.

6. Existe un pequeno caleixón lateral Oeste entre os muros do predio 117 e a fábrica de conservas, sempre de carácter privado a auxiliar entre as dous predios. Realmente o muro divisor é o da fábrica de conservas que lida coa rúa Kaytel, mentres que o muro interior corresponde á edificación Oeste (dos anos 40 do século XX) [plano INF_HIST_P02].

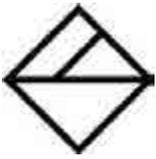


Ilustración 8: *Lateral Oeste. Detalle do porticado do edificio porticado auxiliar do lateral Oeste.*



Ilustración 9: *Lateral Oeste. Detalle de escaleira recente de acceso ao primeiro andar do edificio porticado auxiliar do lateral Oeste.*

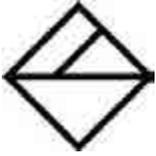


Ilustración 10: Zona de encontro entre o edificio lateral Oeste coa edificación Sui (demolida).

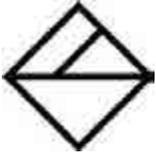
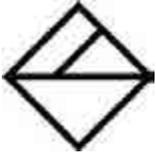


Ilustración 11: Detalle de abovedado moderno no porticado da edificación auxiliar Este (do edificio 117), a carón do patio.



Ilustración 12: Bóvedas de formigón sobre perfís de ferro no porticado do edificio auxiliar do lateral Oeste.

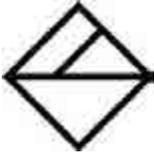


7. Patio traseiro.

- Na cartografía de 1926-1946 aparece representado un gran patio traseiro usado como almacén de salga que se espalla entre o edificio Este e o muro divisor coa fábrica Massó no lado Oeste [**plano INF_HIST_P02**].
- Na ortofoto de 1946 aparece unha construción encostada ao muro divisor Oeste que reduce a superficie do patio.
- Na ortofoto de 1946 até a actualidade o patio é utilizado como xardín.
- O sentido de patio e referendado polos porticados das edificacións laterais Este e Oeste.
- O patio foi escavado arqueoloxicamente ano 2022. Como resultado documentouse que os empedrados son modernos; unha antiga fosa séptica que comprometía o subsolo da metade Oeste; do pavimento; a ausencia de restos construtivos e refugallos cerámicos, a disposición dunha cama de terra negra sobre a camada de area local (coincidente cos resultados do estudo xeotécnico).



Ilustración 13: Patio interior. Vista xeral do estado actual.



05.- USOS SEGUNDO AS EVIDENCIAS

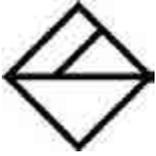
1. O primeiro uso documentado é o relativo á construción a salgadeira que constrúe Juan Vergés Coll no século XIX.

Os restos daquel establecemento poden ser, con seguridade, a edificación Este a teor da composición da fábrica dos muros. Porén, a intervención arqueolóxica realizada no ano 2022 non documentou restos construtivos que indicaran a presenza dunha instalación como no viciño armacén do Rei ou de Piñeiro. Certamente, por baixo do empedrado³ foron documentados unha sucesión de pisos⁴ con escasa presenza de materiais de cronoloxía moderna, quer dicir, relacionados co uso da construción.

2. Na planimetría de 1926-1946 aparecen a escaleiras de acceso ao primeiro andar que confirman a súa presenza para aquelas datas.
3. A familia Massó adquire esta e outras propiedades. Quizá a ese momento corresponde a inscrición co ano 1864 sita na fachada traseira casa nº. 115. Esta edificación mostra unha fábrica cuxa composición e estado de conservación é mais moderna que o edificio Este.
4. En 1883 os Massó transforman en fábrica de conservas as antigas instalacións próximas ao armacén do Rei ou de Piñeiro.
5. Se a partir de 1883 a produción está localizada nos predios nº. 109 e 107, o uso fundamental das casas Massó é residencial e de apoio á nova factoría construída en 1928 (que desliga aínda mais ás casas como espazos fabrís).
6. A planimetría de 1926-1946, na que se especifica o uso dos diversos locais, indica a inetercomunicación dos edificios dos predios 111, 115, 117 e 119 sendo usados como depósitos de materiais, garaxe, etc., ligados á actividade produtora centrada nos predios 119 (fábrica) e 109 (conservaeira).

³ De carácter non antigo a teor do rexuntado con cemento e a presenza de materiais modernos por baixo.

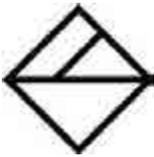
⁴ De terra compactada.



06.- VALOR CULTURAL

06.1.- Segundo o ordenamento

O valor patrimonial xeral é especificado nas fichas de arquitectura do PXOM de Bueu. Os edificios nº. 115 e 117 fan parte do catálogo de bens culturais (fichas B-50 e B-51) con grao de protección ambiental.



CONCELLO DE BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

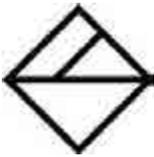
CATÁLOGO DE BENS CULTURAIS NATURAIS E PAISAXÍSTICOS

EPICLIXIA:	ARQUITECTURA CIVIL	CÓDIGO:	B-50
		Nº DE PLANO:	2-29
DENOMINACIÓN:	EDIFICIO NO CUARTERÓN Nº115 RUA MONTERO RÍOS	SITUACIÓN (COORD. UTM):	
LOCALIZACIÓN:	BUEU VLA	X	817.619
PAROQUIA:	SAN MARTÍN DE BUEU	Y	4.506.316
TITULARIDADE:	PRIVADA		
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BO		
GRAO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL		
CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA:	S2		REN INVENTARIADO
USOS E ACTIVIDADES:	NORMATIVA: ARTÍCULOS 135.E.136		EN B.O. MUNICIPAL

Edificio de planta rectangular de gran altura, planta baixa e un andar, situado na Rúa Montero Ríos na vila de Bueu. Ten características formais máis avanzadas que as da arquitectura popular circundante, murallas revocadas e cuberta a dúas augas de terra na que salientan as buxías de gran pedra. A fachada presenta un compoñente sinuoso, sobresaídas e balcones e os miradoiros de madeira do primeiro andar. Os seus soportais interiores están rematados con arcos redondeados. Destaca así a súa planta baixa tipo de edificios residenciais. Caracteres do modelo, forma sen unido cos edificios da zona próxima de Bueu.

22 JUN 2017

Ilustración 14: Ficha B-50 do catálogo de arquitectura do PXOM de Bueu.



CONCELLO DE BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

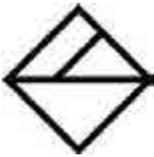
000096

CATÁLOGO DE BENS CULTURAIS NATURAIS E PAISAXÍSTICOS

EPILOGÍA	ARQUITECTURA CIVIL	COORD.	B-51
BRANDEGACIÓN:	EDIFICIO DO CUARTERÓN Nº117 RUA MONTERO RÍOS	Nº DE PLANO:	328
LOCALIZACIÓN:	BUEU (VIA)	SITUACIÓN (COORD. UTM):	
PARROQUIA:	SAN MARTÍN DE BUEU	X:	473 812
TITULARIDADE:	PRIVADA	Y:	4 586 313
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BAILO		
GRADO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL		
CLASIFICACIÓN ESTADÍSTICA:	B1		
USOS E ACTUACIÓN:	NORMATIVA: ARTIGOS 130 E 136		BEN AVENIPIADO NRSI MUNICIPAL

Edificio de planta rectangular, planta baixa e un andar, situado na rúa Montero Ríos de vila de Bueu. Ten características formais máis próximas que as da arquitectura popular circundante e, asíntese do número 115, marca o tránsito e cuberta a área sobre do telo na que asantaron tres torres de gran porte. A fachada principal ten composicións salientada abobiscando os encaixados das ventás e a espesura do muro no primeiro andar. Os muros do primeiro planta están rematados con azulex rebolado mentres que os da planta baixa teñen azulex rectangular. Ca portada de entrada. Forme conxunto co edificio da fronte posterior de Bueu.

Ilustración 15: Ficha B-51 do catálogo de arquitectura do PXOM de Bueu.



08.2.- Valor cultural en conxunto

O desenvolvemento das industrias pesqueiras desde finais do século XVIII incentivou o espallamento da trama urbana da vila de Bueu.

Os restos destas actividades non só están protexidos como patrimonio industrial senón que constitúen un alicerce fundamental da vila que da conta da súa historia e numerosas pezas arquitectónicas.

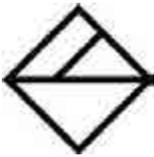
Se ben é certo que intervencións arqueolóxicas realizadas nas proximidades das casas Massó permitiron documentar interesantes restos romanos, non menos certo foi a ausencia de datos obras como o do edificio nº 113 ou a desaparición da fábrica de conservas Massó en 1999 logo dunha modificación puntual das NSPM.

Neste contexto a conservación das casas Massó é prioritario; para alén de ser pezas arquitectónicas singulares teñen un gran valor documental e urbanístico, depois da perda da factoría Massó e do edificio nº 113 acrescentan o interese.

Os predios nº 115 e 117 non foron edificadas ao mesmo tempo e a configuración actual é o resultado de varias reformas. A teor da estruturación arquitectónica uniforme e do uso de certos materiais de construción as casas deben ser valoradas en conxunto:

- As fachadas e bufardas constitúen unha unidade e teñen un indubidábel valor arquitectónico e organizador no fronte litoral da vila
- A parte traseira é tamén unitaria; organizada entorno a un patio beirado con tres pórticos. Son pezas de edificacións diferentes de distintas épocas⁵ pero configurado un espazo claramente uniforme.
- Desde punto de vista, non é deseñábel a proposta de recuperar a edificación Sul que completa o encerramento construtivo orixinal do patio.

⁵ Edificios auxiliares Norte (galerías), Este (posíbel saíña de Vergés) e Oeste.

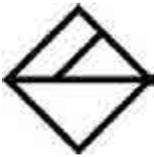


- A intervención arqueolóxica do ano 2022 puxo de manifesto a inexistencia de restos de actividades industriais no patio. Este espazo estivo destinado a xardín⁶ e os pavimentos son modernos.
- O caleixón que media entre o predio 117 e a fábrica de conservas sempre foi privado, integrado no esquema construtivo. A ocupación do caleixón non implica cambios na configuración de fachadas segundo consta nos alzados da cartografía da modificación puntual das NSPM de 1999.

06.3.- Estimación do valor cultural específico

- a) As fachadas dos edificios 115 e 117 resultan pezas relevantes na configuración do fronte portuario de Bueu e constitúen elementos históricos salientábeis a nivel xeral e local.
- b) As galerías da edificación Norte, se ben entendemos que son unha adición, forman parte do ambiente tradicional das fachadas traseras, por tan son un elemento xenuíno destas edificación e teñen valor patrimonial.
- c) O edificio auxiliar Este parece corresponderse coa instalación de Vergés o que supón un gran valor patrimonial, aínda que ten sido obxecto de intervencións posteriores: adicións modernas dun porticado, pavimento interno moderno, actuación no primeiro andar, desmochado dun muro...
- d) O edificio Sul, ten desaparecido sendo substituído por unha soleira de formigón. Este edificio (pendello) completaba a delimitación do patio no lado Sul.
- e) O edificio Oeste foi claramente unha construción auxiliar; non figura na planimetría antiga, é de escasas dimensións e construído por unha mestura de materiais (escasa coherencia construtiva). Consideramos, que non ten valor patrimonial, para alén de dar remate ao lateral Oeste do patio interno.

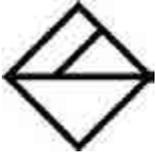
⁶ Cunha ampla camada de terra vexetal alóctona disposta sobre as áreas litorais endóxenas.



07.- AVALIACIÓN DA PROPOSTA

Tendo en conta o valor patrimonial dos restos podemos, xenericamente, avaliar a proposta:

1. Neste ámbito conséctase un proceso construtivo dinámico vencellado ao contexto socio-económico que supuxeron usos e desusos de edificación e a construción e desaparición de inmóbeis.
2. É moi positivo que una iniciativa privada asuma a rehabilitación dun ámbito de evidente valor histórico e arquitectónico que desde hai tempo está en ruínas.
3. Non se observan grandes modificacións da composición de fachadas, actuación que supón rehabilitación dunha parte salientábel do fronte portuario. Evítanse imitacións historicistas que nas historia da arte son denominadas como pastiches.
4. A proposta restauro supón a recuperación de elementos (p.e. bufardas) e pezas arquitectónicas (p.e. edificio Sul) orixinais.
5. Establecese unha clara diferenciación entre os edificios existentes e as ampliacións, que evita os pastiches.
6. A nova fachada lateral é produto da apertura da rúa Kayrel, orixinalmente foi un muro divisor interno, nunca unha fachada principal, carácter que fica recreado na proposta.



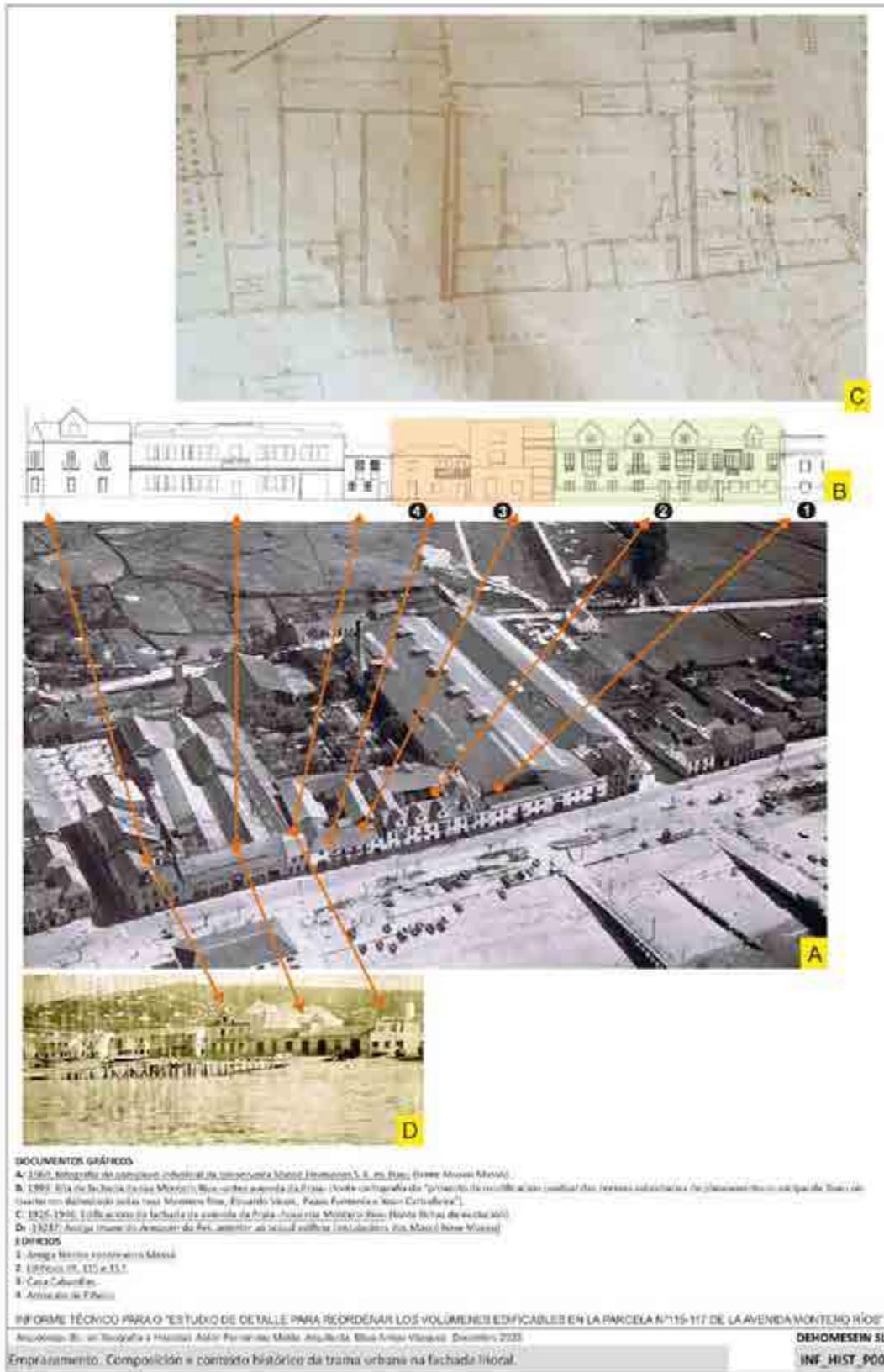
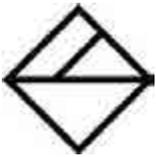
08.- INDICE DE PLANOS

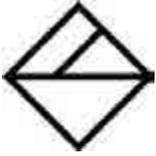
INF_HIST_P00: Emprazamento. Composición e contexto histórico da trama urbana na fachada litoral.

INF_HIST_P01: Parcelario histórico.

INF_HIST_P02: Detalle do parcelario histórico (1926-1946).

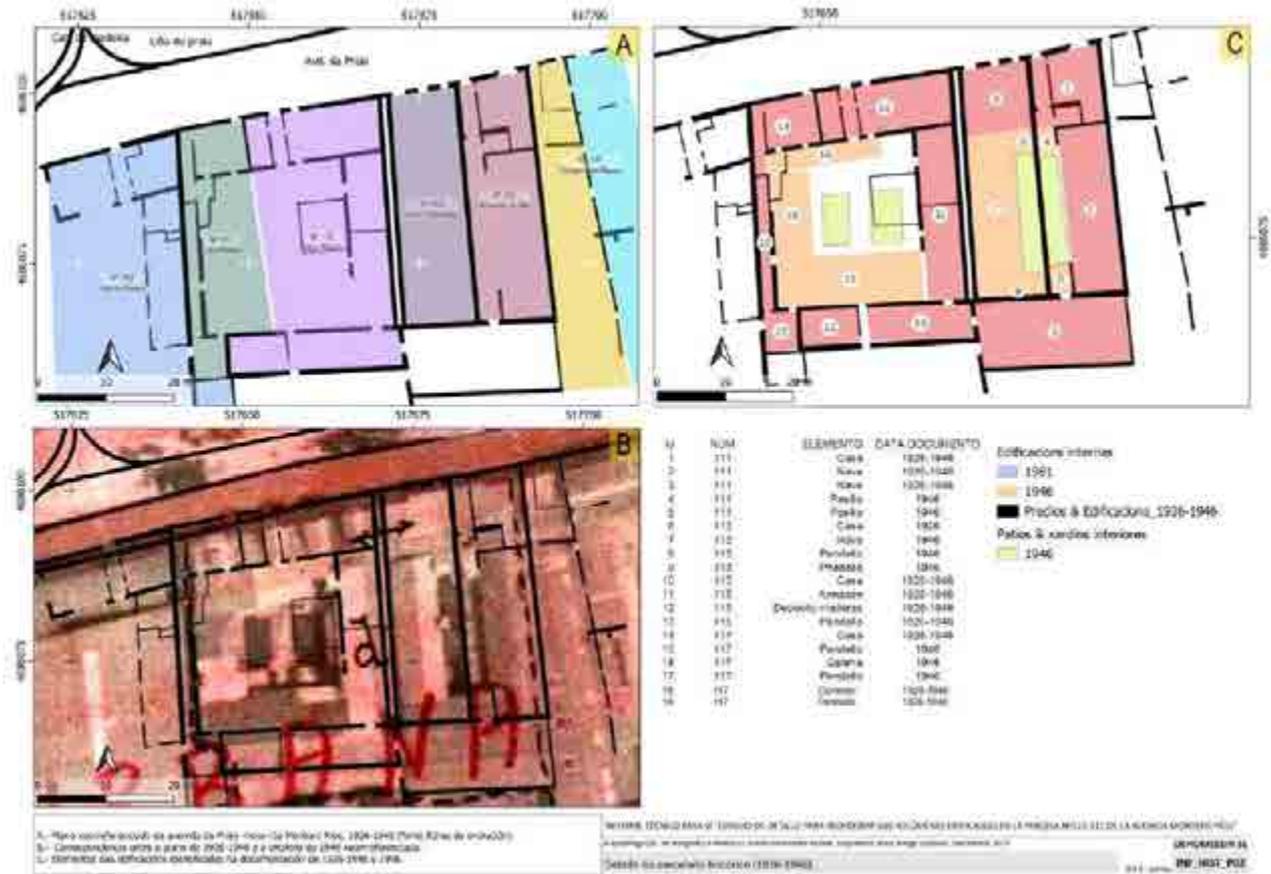
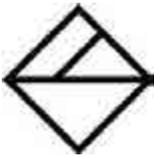
INF_HIST_P03: Detalle do parcelario histórico (1981-2003).

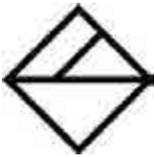


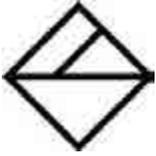


A. Plano urbanístico do ámbito de Plan. Plan. de Roberto Sola. 1926 (Plan. de Roberto Sola).
 B. Plano urbanístico do ámbito de Plan. Plan. de Roberto Sola. 1926 (Plan. de Roberto Sola).
 C. Plano urbanístico do ámbito de Plan. Plan. de Roberto Sola. 1926 (Plan. de Roberto Sola).

DIRECCIÓN XERAL DE ENXEÑAMENTO DO GOBERNO DE GALICIA (DIXE) - DIRECCIÓN XERAL DE ENXEÑAMENTO DO GOBERNO DE GALICIA (DIXE) - DIRECCIÓN XERAL DE ENXEÑAMENTO DO GOBERNO DE GALICIA (DIXE)
 DIRECCIÓN XERAL DE ENXEÑAMENTO DO GOBERNO DE GALICIA (DIXE) - DIRECCIÓN XERAL DE ENXEÑAMENTO DO GOBERNO DE GALICIA (DIXE) - DIRECCIÓN XERAL DE ENXEÑAMENTO DO GOBERNO DE GALICIA (DIXE)
 DIRECCIÓN XERAL DE ENXEÑAMENTO DO GOBERNO DE GALICIA (DIXE) - DIRECCIÓN XERAL DE ENXEÑAMENTO DO GOBERNO DE GALICIA (DIXE) - DIRECCIÓN XERAL DE ENXEÑAMENTO DO GOBERNO DE GALICIA (DIXE)







9. INTERVENIR EN EL PATRIMONIO

Basándonos en diversas fuentes y textos relacionados con la intervención en el patrimonio arquitectónico, a continuación se presentan una serie de puntos clave o guías a tener en cuenta al realizar una intervención.

1º La rehabilitación se aplica especialmente a inmuebles con valor histórico, arquitectónico y ambiental, ubicados en zonas urbanas o rurales de importancia patrimonial, que no son considerados monumentos pero cuya permanencia está ligada a la preservación del entorno y la imagen urbana.

2º La reutilización en la rehabilitación arquitectónica implica un enfoque respetuoso y cuidadoso hacia lo existente, valorando su carácter social, cultural y material. Al mismo tiempo, requiere adaptaciones y cambios selectivos para asegurar que el edificio pueda satisfacer las necesidades contemporáneas y mantener su relevancia en el futuro.

Revista PH Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico n.º 104 octubre 2021 pp. 144-162

Las posibilidades de la rehabilitación en el ámbito de la arquitectura pueden "equipararse al término 'reparación' por aplicarse a cualquier objeto, no solo a los objetos culturales (...) pero lleva implícita una fuerte componente funcional que permite establecer la equivalencia con el 'volver a poner en funcionamiento' o 'en eficiencia' (...), lo que llevaría a su aplicación especialmente en el campo de la arquitectura y el urbanismo" (Díaz Berrio 2002, 44).

Persiste entonces de manera importante la idea de conservar las cualidades físicas y arquitectónicas principales –de ahí su afinidad con el ámbito de la conservación– pero, al mismo tiempo, implica acciones para mejorar las condiciones de uso, habitabilidad y seguridad, lo que representa la incorporación de elementos o cambios puntuales para adaptarlos a las nuevas funcionalidades. Este campo está dirigido en especial a un amplio espectro de inmuebles con valor histórico, arquitectónico y ambiental ubicado en zonas urbanas o rurales de valor patrimonial, que no entran en la clasificación de lo monumental pero cuya permanencia está unida indispensablemente a la preservación del entorno, la imagen y paisaje urbanos de dichos sitios.

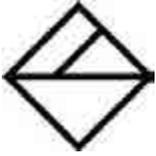
La reutilización, en este rubro, implica un respeto importante a lo existente, a su carácter social, cultural e incluso formal y material, pero al mismo tiempo requiere de cambios o adiciones para su adecuado funcionamiento; "incluye simultáneamente la 'conservación' (...) y la 'transformación' (...) para dotarla [a un área urbana existente] de elementos adecuados a sus características arquitectónicas y para otorgarle mejores condiciones de habitabilidad y uso" (González-Varas 2003, 545). El proceso de diseño encaminado a rehabilitar un inmueble puede establecerse como un punto intermedio entre la restauración y la renovación, conserva las características físicas, materiales, funcionales y de apariencia principales, pero también transforma de manera selectiva.

3º En la arquitectura popular, las limitaciones impuestas por los sistemas constructivos tradicionales y la utilización de materiales disponibles en el entorno inmediato contribuyen a la homogeneidad de las edificaciones y a la imagen armónica de los núcleos.

4º Un problema común derivado de la falta de criterio en el uso de nuevas técnicas y materiales es la aparición de soluciones imitativas. Esto implica tratar de imitar la apariencia de una solución o material tradicional utilizando materiales o soluciones de naturaleza distinta, generalmente de calidad inferior o menor costo.

GUÍA DE BOAS PRÁCTICAS PARA AS ACTUACIÓN NOS CAMIÑOS DE SANTIAGO (XUNTA DE GALICIA)

Na arquitectura popular, as limitacións impostas polos sistemas constructivos tradicionais e a utilización dos materiais dispoñibles nun ámbito inmediato contribúe –xunto con outras pautas comúns– á homoxeneidade das edificacións e á imaxe harmónica dos núcleos. O feito de tratarse de solucións que xorden como resposta aos fortes condicionantes, é o que lles dá a autenticidade e o prestixio do que goza a arquitectura popular.



Problemática

Na actualidade, a dispoñibilidade dunha gama de materiais de construción elaborados moi ampla –ladrillo, bloque, prefabricados, aplacados etcétera– abre multitude de posibilidades antes inexistentes. Ao desaparecer os condicionantes impostos polo uso de materiais e sistemas construtivos próximos ao lugar onde se constrúe e non seren substituídos por pautas e criterios axeitados, aparecen solucións discordantes ou fallidas, incapaces de acadar o nivel arquitectónico desenvolvido pola arquitectura popular nun proceso de séculos. Un problema habitual, froito desta falta de criterio para o uso das novas técnicas e materiais, son as solucións imitativas. Consiste en tratar de imitar a aparencia dunha solución ou dun material tradicional, utilizando materiais ou solucións de natureza distinta, que polo xeral son dunha calidade inferior ou dun custo máis reducido.

Criterios

Como norma xeral deben evitarse as solucións nas que se trata de imitar o aspecto ou a aparencia dun material ou unha solución tradicional utilizando outros materiais ou técnicas construtivas.

5º La reutilización en arquitectura implica un enfoque contemporáneo que respeta los elementos significativos del lugar y aporta nuevos valores, sin limitarse a la mera conservación patrimonial. Se busca comprender el entorno físico e inmaterial, considerando aspectos funcionales, formales y sociales, con el objetivo de crear espacios arquitectónicos que se integren armónicamente y transmitan una identidad propia.

Revista PH Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico n.º 104 octubre 2021 pp. 144-162

“La reutilización se visualiza entonces, como un proyecto contemporáneo de arquitectura, que respeta y se apropia de los elementos significativos del lugar, aquellos que le dan precisamente el ‘valor’ que justifica su preservación, pero simultáneamente ha de aportar lo propio como parte del proceso de ‘apreciar’, ‘acumular’ y ‘transmitir’ valor. No se trata entonces de un trabajo de mera conservación del carácter patrimonial de un sitio determinado, sea este orden histórico, estético, ambiental o económico.

Incluye estos valores, por supuesto, pero también implica entender e interpretar el entorno donde se actúa tanto en lo físico, como lo inmaterial, en su lógica funcional, formal y tectónica, sin olvidar la importancia de la percepción subjetiva y la significación social en la construcción y uso como nuevo espacio arquitectónico” (Soria y Guerrero 2016, 138).

Revista PH Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico n.º 104 octubre 2021 pp. 144-162

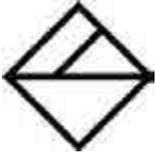
La conservación del entorno construido, en especial aquel que está considerado como patrimonio por su importancia histórica, cultural, social, económica y, desde luego, ambiental, pasa entonces por su utilización como espacio habitable, capaz de albergar funciones para la sociedad contemporánea, adaptándose a las condiciones actuales –y cada vez más dinámicas– de uso, pero simultáneamente, preservando sus características y valores esenciales. Supone un enorme reto, pero el contexto actual demanda soluciones concretas, sensibles y creativas. La reutilización sostenible del patrimonio edificado se convierte en un proceso de diseño e intervención que puede y debe contribuir a preservar y mejorar nuestros espacios de vida como sociedad, contribuir a disminuir el impacto negativo sobre el entorno natural y aportar al desarrollo económico de la comunidad.

6º Es esencial lograr un equilibrio entre el uso social y económico del patrimonio arquitectónico, evitando su abandono, y contar con un profundo conocimiento histórico y técnico para realizar intervenciones exitosas.

Víctor Manuel Cabrera García / Esther Valiente Ochoa

Es imprescindible convertir al patrimonio arquitectónico en un recurso activo, ya que, abandonado, inactivo o en ruinas no sirve de nada, por lo tanto, es necesario encontrar un equilibrio entre el aprovechamiento social y económico de los edificios históricos incorporando medidas orientadas a la mejora de la calidad de vida de las personas.

El profundo conocimiento de la historia, del marco legislativo, de las tipologías constructivas, de los materiales de construcción de los edificios además de poseer una cierta sensibilidad en la realización de las actuaciones que se pretendan llevar a cabo serán las herramientas imprescindibles para realizar algunas intervenciones en el patrimonio arquitectónico con altas dosis de acierto.



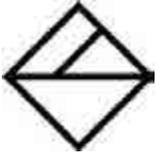
7º La arquitectura contemporánea se adapta creativamente a las necesidades cambiantes de la sociedad, equilibrando lo local y lo universal, y abrazando movimientos creativos sorprendentes.

Pedro de llano

La solución, desde el ámbito de la arquitectura, estará sin duda en afrontar nuestro trabajo creativo, no desde un rígido conjunto de recetas de uno u otro tipo, sino desde una rigurosa reflexión sobre su posible papel en nuestro contexto social. En asumir, como punto de partida, que una arquitectura para ser racional deberá siempre adaptarse a las características geográficas, sociales o culturales de su medio, resolviendo positivamente las posibles contradicciones citadas entre localismo y universalismo.

Ahora, la arquitectura, abandonando las viejas tipologías, tiene ya que responder a las necesidades de una nueva sociedad y de una nueva cultura, así como a la acelerada metamorfosis vivida por el tejido urbano, aceptando la presencia de mestizos, atractivos y sorprendentes movimientos creativos.

La idea clave para la intervención en el patrimonio arquitectónico es lograr un equilibrio entre la preservación de su valor histórico y ambiental, y su adaptación a las necesidades contemporáneas. Es fundamental respetar los elementos significativos del lugar y utilizar un enfoque creativo que integre nuevos valores, sin comprometer la identidad y la armonía del entorno. El objetivo es revitalizar y reutilizar el patrimonio de manera sostenible, promoviendo su uso social y económico, y contribuyendo al desarrollo de la comunidad.



9.1 APUNTE SOBRE LA RESOLUCIÓN DE PATRIMONIO

En este punto, surge una contradicción en el proceso de intervención en el patrimonio arquitectónico en relación con lo establecido en la resolución:

"É a consideración das edificacións no interior da parcela que delimitan o patio como anexos que contribúen á definición ambiental do ámbito a que permite a reconstrución destas construcións, que debería ser o máis próxima posible ao estado documentado. Este criterio non se aplica ao volume que delimita o patio polo Oeste onde non se respecta o volumen orixinal que, malia a obriga de ampliálo cara ao exterior ata a nova liña de edificación establecida no planeamento, debería manter cara ao patio o volume, altura e relación co resto das edificacións."

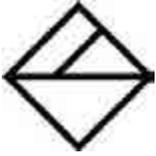
Como se mencionó anteriormente, los anexos situados detrás de las edificaciones catalogadas en el frente portuario de Bueu no tienen ningún impacto en la configuración ambiental de la zona, ya que nunca han formado parte visible ni definitoria de dicho entorno. Añadir además que son construcciones relativamente recientes destinadas a usos auxiliares y construidos con materiales de nulo valor como el bloque de hormigón pintado, chapa ondulada y de fibrocemento.

Por lo tanto, la reconstrucción de estos anexos carece de justificación tanto desde un punto de vista ambiental, al no contribuir a la configuración original del área, como desde una perspectiva cultural, al no poseer un valor intrínseco que justifique su reconstrucción. Incluso si estuvieran catalogados, esto no sería motivo suficiente para llevar a cabo su reconstrucción de manera automática, especialmente considerando que apenas se conservan unos restos de los mismos en el mejor de los casos.

En lo que respecta a la edificación Oeste, se acepta su ampliación en términos de alineación sin cuestionamientos, ya que se ajusta a las normas oficiales vigentes. Sin embargo, se critica la propuesta de ampliación en profundidad (a pesar de que la ley permite la construcción de hasta 15 metros) que la propuesta no ocupa dando mayor importancia a marcar el límite original de la salazón y el parcelario original.

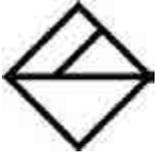
El impedimento para esta ampliación carece de fundamentos sólidos, dado que la edificación en cuestión no cuenta con ninguna protección especial debido a su falta de valor intrínseco (recordar una vez más que está construida en bloque pintado y cubierta de chapa ondulada de fibrocemento). Por último, cabe destacar que la edificación prácticamente no existe en su forma actual (como se puede apreciar en las imágenes adjuntas anteriormente) se conservan restos de muros en planta baja. Por tanto, no existe ninguna razón ni impedimento para llevar a cabo una ampliación en profundidad o incluso la construcción de un nuevo edificio en su lugar.

Resulta llamativo que se haya dado tanto énfasis a una ampliación en profundidad, como es la de este caso; y que se vea tan llanamente aceptada las ampliaciones de edificios con adición de planta a lo largo de las ciudades, a pesar de que es una opción menos invasiva en comparación con la ampliación en altura, que afecta en mayor medida la apariencia exterior, el volumen y el valor cultural y patrimonial del entorno existente.



9.2 EJEMPLOS

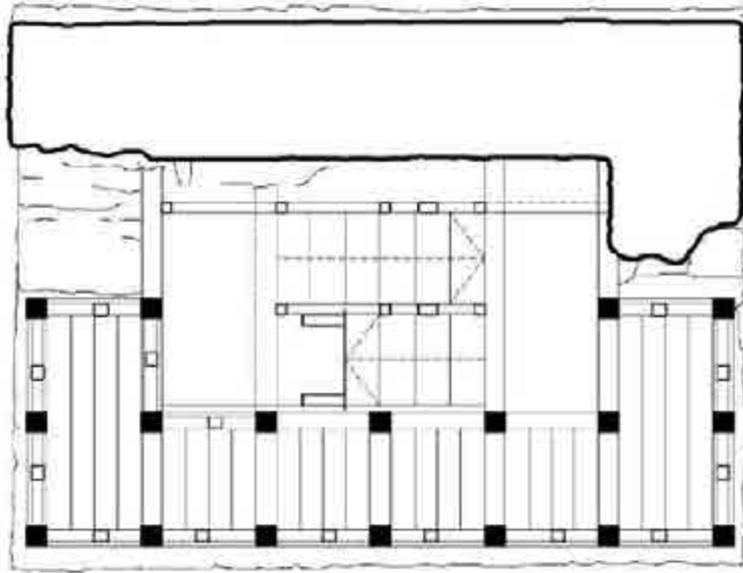
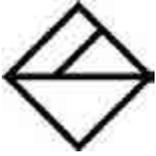
A continuación, se describen diversas intervenciones en distintos edificios con el propósito de ilustrar el enfoque que se busca alcanzar en esta intervención. El objetivo primordial es realzar el valor de las edificaciones existentes y su historia, mientras se procura ampliar y dotar de nuevo uso al resto de la parcela. Se pretende restaurar la disposición original de las edificaciones alrededor del patio, destacando de manera clara y diferenciada cada una de las unidades existentes.

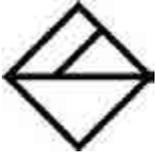


9.2.1 RECOVERY OF MEROLA'S TOWER - CARLES ENRICH

Se plantean dos líneas básicas de actuación: por un lado, la consolidación de los restos que han pervivido, y por otro, el refuerzo de la estructura medieval. Este refuerzo se configura a través de una estructura de madera con 18 perfiles de sección cuadrada de 14cm que resiguen el perímetro del muro de piedra y que, a modo de andamio, permite estabilizar estructuralmente el lienzo existente, recuperar la volumetría original y restablecer su función como punto de observación y defensa del territorio. La nueva estructura resuelve los condicionantes funcionales de refuerzo y establece una relación de diálogo con el muro de piedra preexistente, evidenciando la intervención respecto a la construcción original.



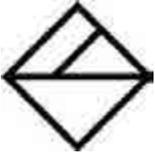


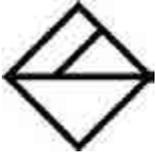


9.2.2 JAMES SIMON GALERIE - DAVID CHIPPERFIELD ARCHITECTS

El lenguaje arquitectónico de la Galería James Simon adopta elementos preexistentes de la Isla de los Museos, principalmente de la arquitectura al aire libre, como la topografía construida, las columnatas y las escaleras exteriores. Sin embargo, se desarrolla un edificio auténticamente contemporáneo a partir de este contexto, cuyo lenguaje arquitectónico refleja la arquitectura clásica sin copiarla. La materialidad del edificio en piedra reconstituida con agregado de piedra natural se integra con la paleta de materiales policromados de la Isla de los Museos, con sus fachadas de piedra caliza, arenisca y revestimiento.







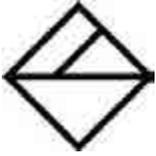
9.2.3 SWISS EMBASSY EXTENSION BERLIN – DIENER & DIENER

Una intención clave detrás de la ampliación del ala este era complementar y enmarcar el edificio palaciego existente como un fragmento urbano. Con este fin, el nuevo edificio se encuentra junto al palacio original como un segundo edificio separado. Una simetría libre determina la composición de su fachada.

El nuevo edificio no parece estar como un volumen autónomo sino como un ala desarrollada en estrecha correlación e interacción formal con el edificio existente. Lo antiguo y lo nuevo se unen para formar un todo arquitectónico. El presente y el pasado histórico permanecen igualmente presentes.

La calidad material del exterior del anexo también contrasta con el edificio palaciego existente. Esto crea una correspondencia entre el edificio histórico y el nuevo sin negar la distinción temporal en su lenguaje arquitectónico. La obra de arte enmarcadora de Helmut Federle completa la fachada oeste del desarrollo, otorgando al muro sus características únicas. El relieve ortogonal de cemento crudo cubre toda la fachada, su calidad escultórica combina de manera armoniosa con la arquitectura. Este relieve forma parte integral del edificio y representa lo que falta. El muro ya no representa la casa destruida que solía estar aquí. En cambio, las masivas bandas de cemento contienen inscrita en ellas la memoria de las duraciones temporales. Esto se expresa de manera duradera en la forma del relieve.

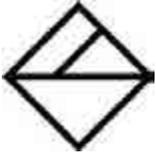




9.2.4 MUSEO DE LAS PERIGRACIONES – MANUEL GALLEGO JORRETO

Tras la fachada del antiguo edificio del Banco de España se inserta una estructura ligera, dotando al museo con nuevas salas expositivas. Sus espacios diáfanos son iluminados cenitalmente desde la cubierta, en la que además se practican estrategias de abertura en busca de las mejores vistas de la catedral. Al colmatar el volumen disponible, el museo emerge en un lateral mostrando su naturaleza ligera, materializada en una envolvente vítrea, en solución de continuidad con la ciudad de granito.



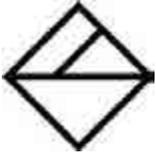


9.2.5 GALLERY XAVIER HUFKENS

El nuevo edificio se destaca como una figura monolítica con un lado completamente separado de su vecino.

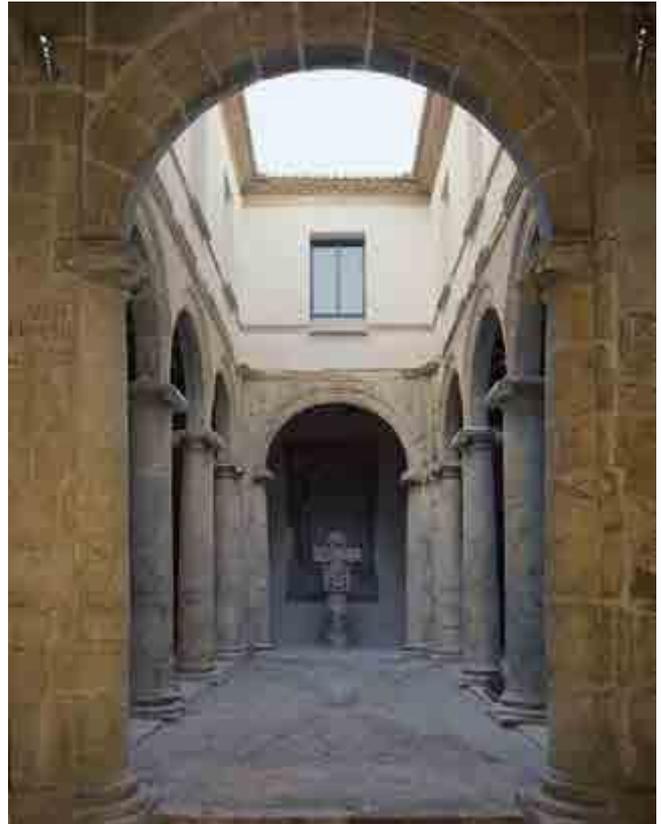
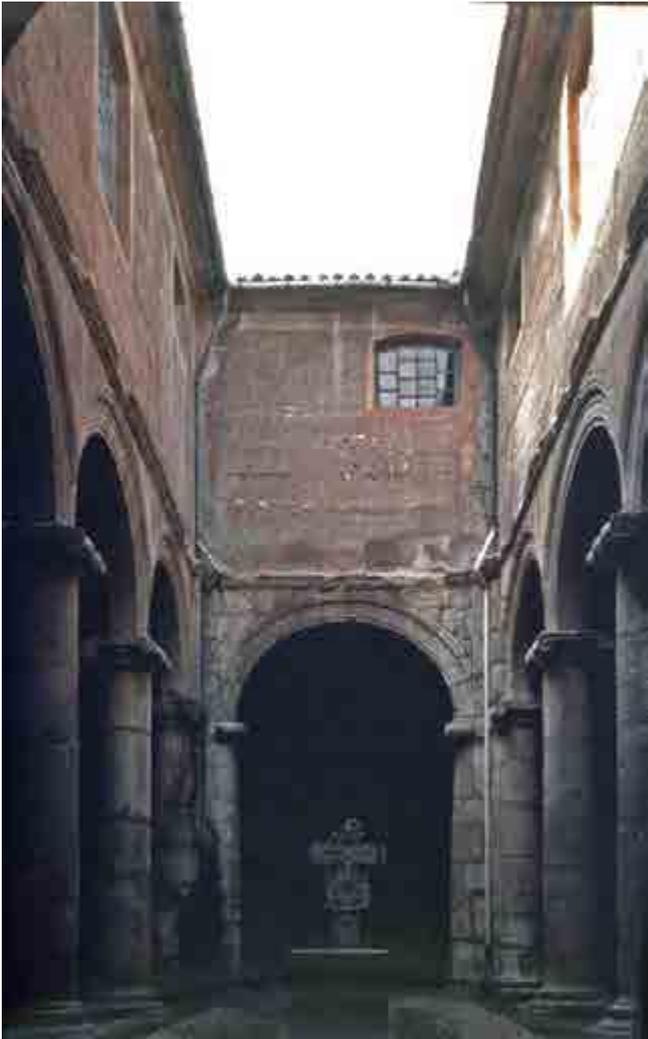
La arquitectura toma la forma de cuatro cajas apiladas, interrumpidas solo por un par de ventanas: una cuadrada y otra rectangular. Estas cajas se alinean con los detalles existentes de la fachada, creando una sutil relación entre lo antiguo y lo nuevo.

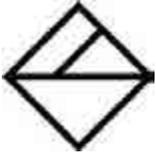




9.2.6 RESTAURO E RIABILITAZIONE DELL'ALMUDÍN DI XÁTIVA COME MUSEO MUNICIPALE - GIORGIO GRASSI

A finales del siglo XIX, el edificio se convirtió en un museo arqueológico. En 1918, se amplió para incluir una pequeña pinacoteca municipal y se convirtió en un museo municipal. Durante esta ocasión, se reconstruyeron las paredes perimetrales del patio en el piso superior y se abrieron ventanas, tanto hacia el patio como hacia la calle, de diferentes tamaños según las necesidades de los objetos expuestos. También se invirtió la pendiente del techo hacia la fachada principal para permitir la colocación de un gran retablo gótico.





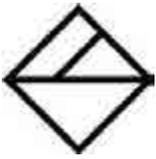
9.2.7 PROPERTY REGISTRATION OFFICES - IRISARRI + PIÑERA ARQUITECTOS

La nueva sede de los Registros de la Propiedad de Vigo se sitúa en el centro histórico de la ciudad y rehabilita un ámbito ocupado por cuatro antiguos edificios domésticos. Siguiendo estrategias de rehabilitación, reestructuración y sustitución parcial, la obra busca el equilibrio entre la unidad conceptual que requieren los edificios públicos y la conservación de los valores históricos y ambientales de las preexistencias urbanas. El proyecto se organiza en torno a un claustro distribuidor, resultado de la suma de los patios preexistentes, que adquiere una escala pública e identitaria y aglutina todas las funciones de la obra.

Los restos de los muros caídos o alterados dejan su 'traza' vista, como un recuerdo de la evolución histórica de las fincas. Los huecos no se modifican, pero se les atribuye una materialidad diferente cerrándolos con vidrio de carpintería oculta, de manera que la poderosa sombra del espeso muro es capaz de evidenciar tanto el paso del tiempo en el centro urbano como el cambio de uso que ha experimentado el conjunto.

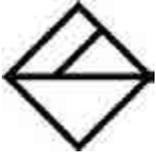
Al apoyarse sobre los antiguos muros, convenientemente saneados y reforzados para asumir las nuevas sobrecargas de uso, éstos conservan su función estructural y su valor catastral histórico. Así, el proyecto se desarrolla de tal modo que cada elemento funciona para aquello que fue diseñado, sin necesidad de plantear una falsa estructura superpuesta. Para cerrar el patio se utiliza una fachada de vidrio con una carpintería metálica practicable y cubierta con lamas de madera móviles, lo que permite optimizar la iluminación y la ventilación de las oficinas y las áreas de circulación.





ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117
Severo Rodríguez Somoza, Arquitecto

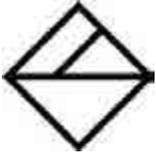
CONCELLO DE BUEU
Aprobación Inicial, Julio 2024



9.2.8 TEMPLO DE DIANA DE MÉRIDA – JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ GARCÍA

El proyecto recupera el entorno del Templo de Diana en Mérida que constituía el antiguo foro o centro de la ciudad en época romana. El reto de actuar en un lugar con una carga histórica y arqueológica tan importante ha supuesto trabajar desde el principio tanto con las trazas existentes como con las que existieron en época romana y que siguen teniendo vigencia. De ese modo, la obra responde a dos periodos históricos, recuperando un espacio de época romana que siempre sirvió de marco al templo de Diana y, a la vez, incorporando mediante un lenguaje contemporáneo aquellas necesidades programáticas –culturales, económicas y sociales– propias de nuestro tiempo, permitiendo que el nuevo centro cívico se mantenga vivo y cargado de uso. La estructura perimetral se coloca en el borde del solar, alejada del templo, liberando así el mayor espacio posible. De este modo se recupera el vacío existente en época romana respetando los elementos arqueológicos que constituyen el antiguo espacio sacro, que ahora quedan incorporados a la plaza.

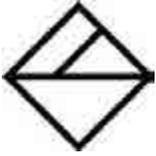




9.2.9 THERMAL BATHS SAO PEDRO DO SUL – MENDES RIBEIRO

El proyecto de valorización, rehabilitación y conservación se basó en la recuperación del edificio, proponiendo la mínima intervención necesaria para su uso y correcta percepción.



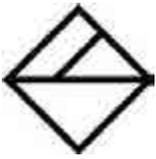


9.2.10 A CASA DE ALDAN – PENELA ARQUITECTO

Proyecto de rehabilitación de la antigua fábrica de salazón para convertirla en casa de turismo rural.

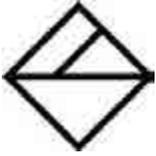
El inmueble tiene dos edificaciones principales que aparecen unidas por un gran patio porticado que desde el exterior tiene alzado de muro de cantería. El patio tenía en otra época utilidad de entrada y primer procesamiento del pescado. En la actualidad los sillares para sostén del antiguo tornillo continuo se mantienen como elemento retórico de la obra y junto a ellos se encuentra un luminoso salón comedor y una sala de estar con muebles de piel de tonos neutros.





ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117
Severo Rodríguez Somoza, Arquitecto

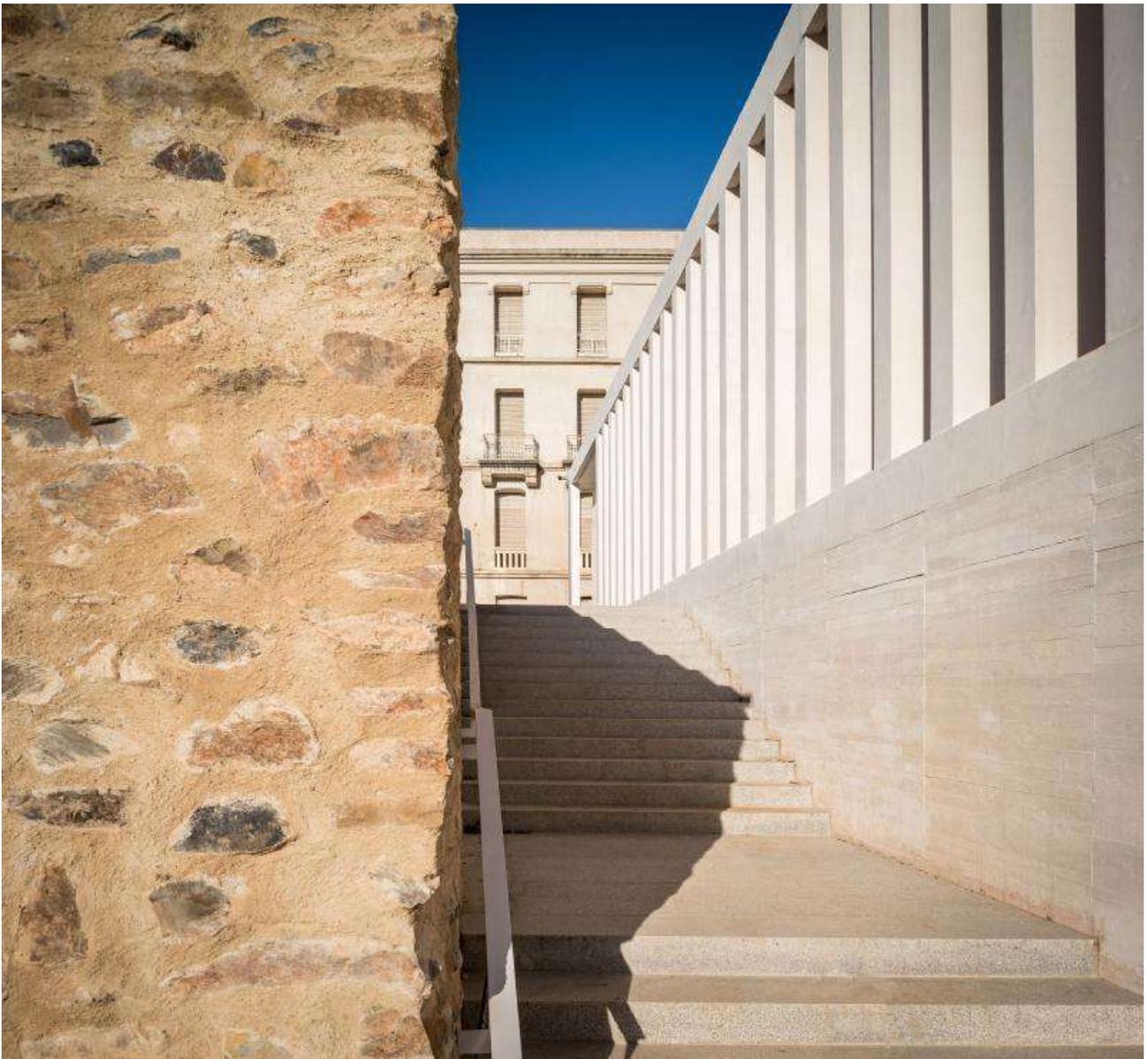
CONCELLO DE BUEU
Aprobación Inicial, Julio 2024

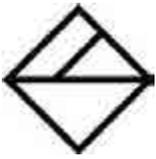


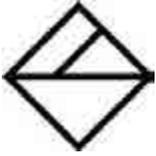
9.2.11 MUSEUM OF CONTEMPORARY ART HELGA DE ALVEAR - TUÑÓN ARQUITECTOS

El proyecto de la sede de la Fundación Helga de Alvear en Cáceres se llevó a cabo en dos etapas: la rehabilitación de la Casa Grande y la ampliación del edificio que ocupaba su antiguo jardín trasero, y la construcción de un nuevo edificio en la parcela anexa. El proyecto es consciente de su ubicación y desea conservar el funcionamiento tradicional de la ciudad, sin comprometer una comprensión nueva y contemporánea de la misma. Por lo tanto, se basa en una estrategia en la que lo nuevo y lo reconocible pueden coexistir; un nuevo conjunto de reglas dictadas por las circunstancias dadas.

El edificio propuesto pretende llegar a ser una atracción cultural versátil, con una imagen distinta y equilibrada de sí mismo. Está hecho de pilares de hormigón armado blanco, lo que establece un diálogo preciso con la Casa Grande.







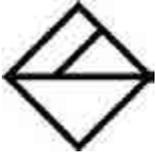
9.2.12 SEDE DE LA UVIGO EN LA RIBERA DEL BERBÉS - ABALO ALONSO ARQUITECTOS

El proyecto presenta un enfoque arquitectónico que fusiona un volumen de madera con los soportales de piedra, elementos remanentes de construcciones previas. La estructura de madera, inspirada en la construcción naval tradicional, incorpora sistemas industrializados para optimizar el uso del material. La elección del material y el sistema constructivo logra una integración armoniosa en la tradición local con toques contemporáneos.

En la fachada oeste, se restauran los soportales y partes de la fachada de piedra, sirviendo como apoyo a la nueva construcción. Tres criterios guían la intervención en las fachadas, adaptando y reforzando elementos originales con sensibilidad. La altura se completa con una celosía de pilares de madera laminada que combina estructura, protección solar e imagen institucional.

La fachada este, entre plazoletas y callejuelas interiores, se resuelve de manera similar, aligerada por la reducción del impacto solar. El remate del conjunto incluye tres cubiertas longitudinales a cuatro aguas de zinc con lucernarios que aportan luz natural. El programa funcional es flexible, con espacios de trabajo, reunión y exposición distribuidos en diferentes niveles, manteniendo la huella del antiguo parcelario.





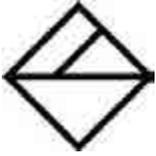
9.2.13 MUSEO DE ARTE SACRO DE LA COLEGIATA – MANUEL GALLEGO JORRETO ARQUITECTO

Inaugurado en 1990, el Museo Sacro de la Colegiata de Santa María es un edificio de nueva construcción diseñado por el arquitecto Manuel Gallego Jorreto. Ocupa un solar de 32 metros cuadrados, con dimensiones de 8x4 metros.

El diseño del museo presenta una disposición cuidadosa, con una escalera que se erige como elemento central, formando descansillos que a su vez configuran los diferentes pisos. Esta disposición precisa genera pequeños espacios que albergan elementos sacros procedentes de la cercana iglesia.

La fachada que da a la calle, de carácter macizo, se organiza mediante bandas geométricas de granito. Estas bandas no solo reducen la escala del edificio, sino que también logran integrarse de manera perfecta en el núcleo histórico circundante. La precisión en el diseño y la armonización con el entorno reflejan la atención meticulosa prestada por el arquitecto en la concepción de este museo.





9.2.14 MUSEO DE LAS COLECCIONES REALES - MANSILLA + TUÑÓN ARQUITECTOS

El Museo de las Colecciones Reales se concibe como un edificio discreto y casi invisible desde la explanada que se extiende entre la catedral y el Patio de Armas del Palacio Real. Esta visión estratégica busca integrarse de manera respetuosa en su entorno, reconociendo la importancia del contexto.

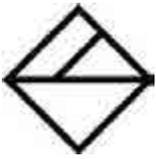
Su arquitectura se caracteriza por ser lineal, sencilla y compacta, respondiendo a la idea de que la máxima flexibilidad es alcanzable dentro de un orden riguroso. Este planteamiento refleja una conciencia clara de los principios arquitectónicos fundamentales.

La construcción del museo se rige por una sobriedad consciente y una austeridad ajustada, asumiendo la responsabilidad de su inserción en el contexto histórico, pero también reconociendo el momento contemporáneo en el que se materializa.

Las exigencias particulares del Museo imponen una estrategia de composición estructural que se asemeja a la de las grandes infraestructuras contemporáneas. Este enfoque confiere a la edificación un realismo pragmático, evitando excesos formales innecesarios.

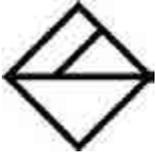
La elección del material y el sistema constructivo se orientan hacia la integración en la tradición local, logrando, al mismo tiempo, mantener una dosis justa de contemporaneidad. Este equilibrio refleja la intención de armonizar con el entorno histórico mientras se aporta un toque de modernidad al Museo de las Colecciones Reales.





ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117
Severo Rodríguez Somoza, Arquitecto

CONCELLO DE BUEU
Aprobación Inicial, Julio 2024



10. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

10.1 OBJETO DEL ESTUDIO

El estudio de detalle se redacta como requisito para la ampliación de un edificio protegido de acuerdo con el Art. 136. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral. del Plan Xeral de Ordenación Municipal de Bueu.

PXOM BUEU - Art. 136. Edificios, conxuntos e elementos obxecto de protección non integral.

3. Obras permitidas.

Cando a cualificación correspondente ao edificio protexido permita a adición de plantas ata alcanzar a máxima permitida ou outras **adicións permitidas**, manteranse as condicións estruturais da planta do edificio, interpretando no volume engadido a composición, ritmo de ocós, e demais características arquitectónicas do edificio existente, con solucións materiais acordes co criterio de posta en valor do edificio catalogado. Nestes supostos **será obrigatoria a redacción dun Estudo de Detalle para ordenar os volumes edificables** e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación e do conxunto resultante.

En la Resolución de la Dirección Xeral De Patrimonio de Junio de 2022, referente al Proyecto Básico de Marzo 2022, se hace constar también su necesidad:

"Compre considerar a aplicación do establecido na Ordenanza de aplicación que recolle que no caso de adicións será obrigatoria a redacción dun Estudo de Detalle para ordenar os volumes edificables e concretar as condicións estéticas e de composición da edificación e do conxunto resultante."

La normativa establece la necesidad de realizar un Estudio de Detalle en situaciones como la presentada en este caso. Esta exigencia se justifica por la naturaleza de intervenciones particulares que requieren soluciones específicas, adaptadas a las circunstancias, y que permitan, a través de la redistribución de la edificabilidad, lograr una disposición armoniosa de los volúmenes añadidos con los edificios protegidos.

10.2 REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Los estudios de detalle quedan regulados por:

Ley 2/2016, del suelo de Galicia - Artículo 79. Estudios de detalle.

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:

- Completar o reajustar las alineaciones y rasantes.
- Ordenar los volúmenes edificables.
- Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento

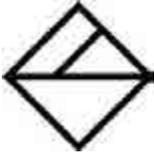
DECRETO 143/2016 - Artículo 192. Estudios de detalle

1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:

- Ordenar los volúmenes edificables (artículo desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales,

ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117
Severo Rodríguez Somoza, Arquitecto

CONCELLO DE BUEU
Aprobación Inicial, Julio 2024



podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes 79.1.b) de la LSG).

Los estudios de detalle que tengan como finalidad la ordenación de volúmenes podrán comprender los siguientes contenidos:

- b.1) La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables, cuando tal previsión no se contenga en el plan.
- b.2) La reordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento (artículo 79.1.c) de la LSG).

Los estudios de detalle que tengan por finalidad la concreción de las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones podrán referirse, de conformidad con el planeamiento que resulte de aplicación, a los siguientes contenidos:

- c.1) Condiciones de integración de las edificaciones en su entorno.
- c.2) Condiciones de intervención en los inmuebles del patrimonio, o en las edificaciones objeto de protección urbanística y en su entorno. En este caso, el estudio de detalle se someterá a informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acuerdo con la normativa de aplicación en dicha materia, antes de su aprobación definitiva.

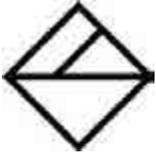
10.3 LIMITACIONES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

En cuanto a las limitaciones que se establecen para la aplicación de los estudios de detalle, éstas quedan definidas en el Art. 192. Estudios de detalle del DECRETO 143/2016.

DECRETO 143/2016 - Artículo 192. Estudios de detalle

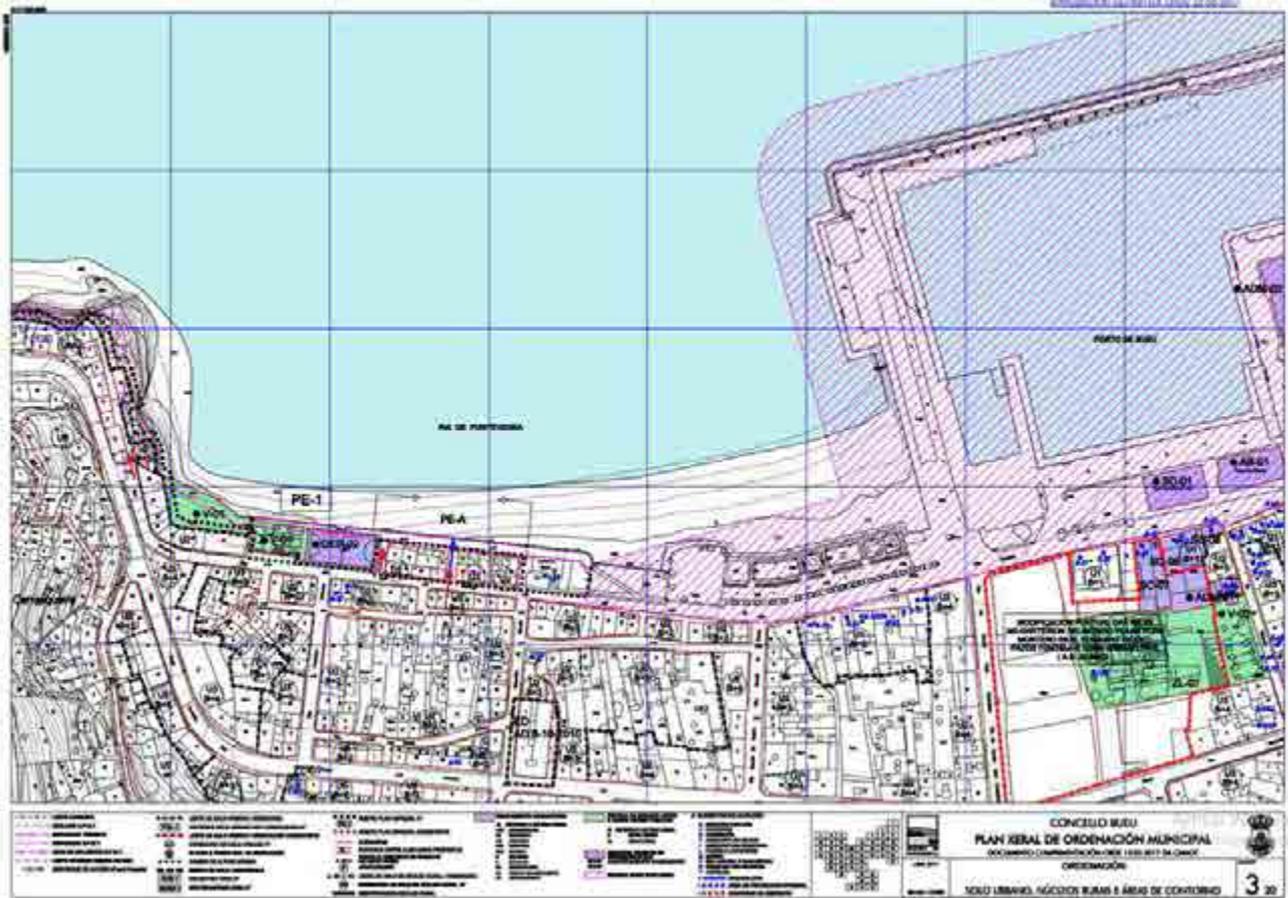
2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:

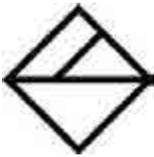
- a) Alterar el destino urbanístico del suelo (artículo 79.2.a) de la LSG.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico (artículo 79.2.b) de la LSG.
- c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas (artículo 79.2.c) de la LSG.
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen (artículo 79.2.d) de la LSG.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso (artículo 79.2.e) de la LSG.
- f) Parcelar el suelo (artículo 79.2.f) de la LSG.
- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan (artículo 79.2.g) de la LSG.
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas (artículo 79.2.h) de la LSG



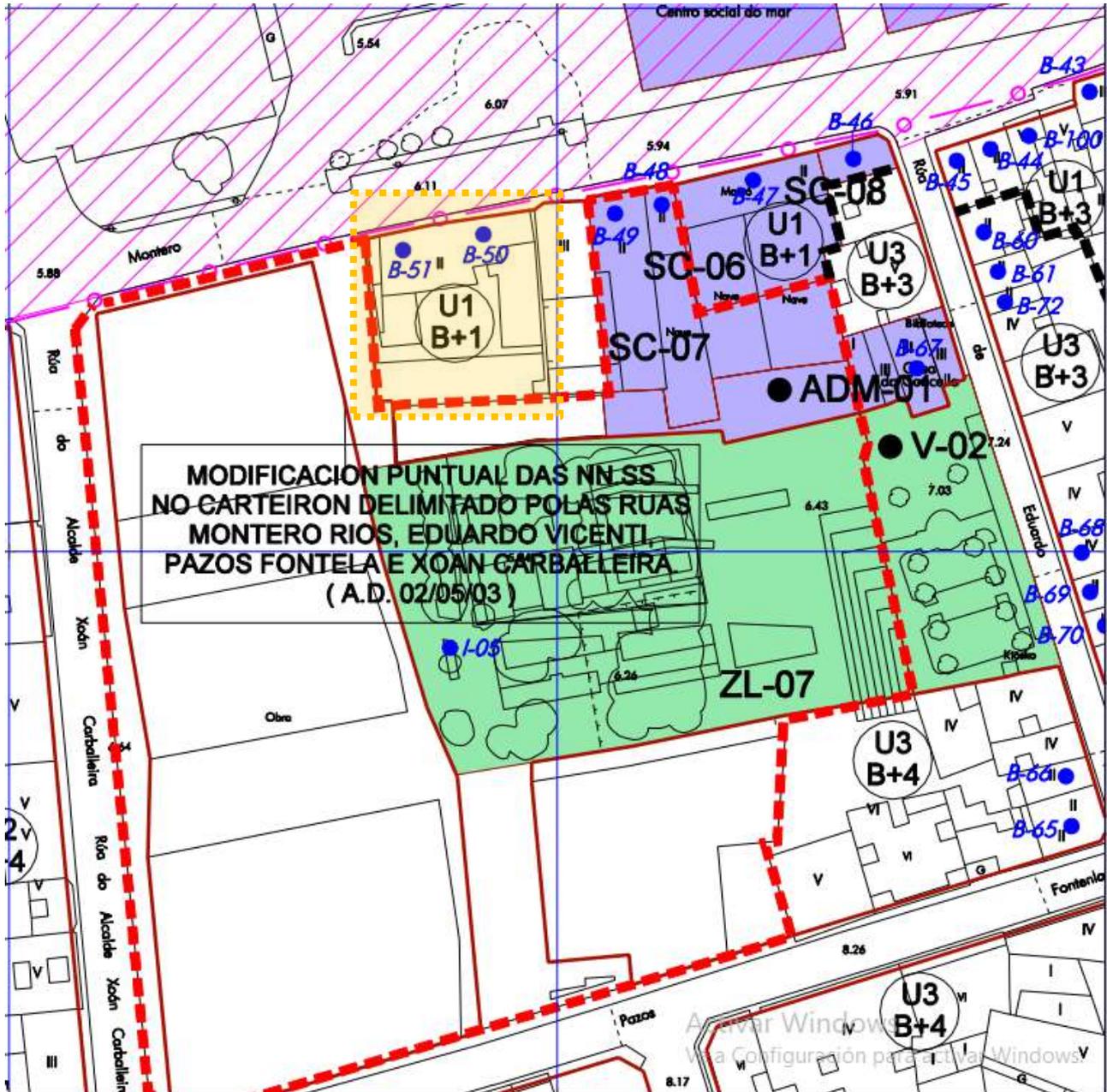
10.4 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

En aplicación del Plan Xeral de Ordenación Municipal de Bueu.

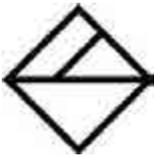




Se recuadra el ámbito afectado por el Estudio de Detalle, concerniente a la parcela en Avenida de Montero Ríos Bueu 115-117, cuya ordenanza de aplicación es la Ordenanza U1. De conservación da estrutura da edificación.



Dicha parcela, a su vez, contiene en su interior las edificaciones catalogadas B-51 y B-50 con números 117 y 115 respectivamente.

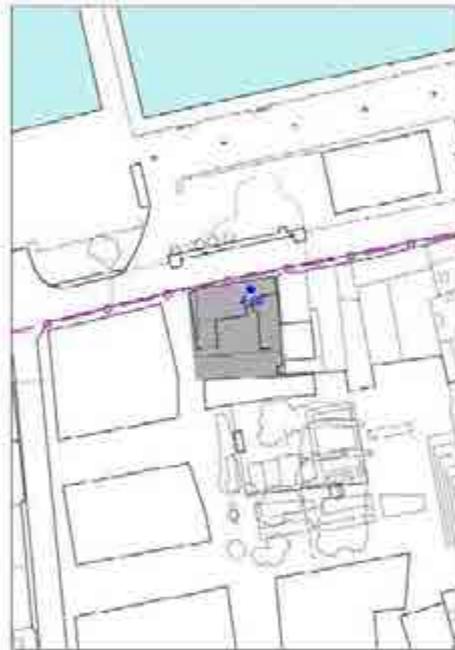


CONCELLO DE BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DOCUMENTO REFINIDO
APROBACIÓN DEFINITIVA
ORDE 22-09-2017

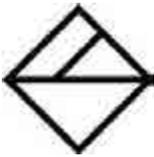
CATÁLOGO DE BENS CULTURAIS NATURAIS E PAISAXÍSTICOS

TIPOLOXÍA	ARQUITECTURA CIVIL	CÓDIGO	B-50
		Nº DE PLANO	3.20
DENOMINACIÓN:	EDIFICIO NO CUARTEIRÓN Nº115 RUA MONTERO RIOS	SITUACIÓN (COORD. UTM):	
LOCALIZACIÓN:	BUEU VILA	X	517.819
PARROQUIA:	SAN MARTIÑO DE BUEU	Y	4.686.315
TITULARIDADE:	PRIVADA		
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	BO		
GRADO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL		
CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA:	SU UT		DEB INVENTARIADO
USOS E ACTUACIÓNS:	NORMATIVA ARTIGOS 135 E 136		NN.SS. MUNICIPAIS



Edificio de planta rectangular de gran tamaño, planta terra e un andar, situado na rúa Montero Rios da vila de Bueu. Ten características formais máis avanzadas que as de arquitectura popular circundante, muros revocados e cuberta a dúas augas de tella na que salientan tres butaridas de gran porte. A fachada principal ten composición simétrica sobresaíndo o balcón e os miradores de madeira do primeiro andar. Os ocos da planta primeira están rematados con arcos rebaxados mentres que os da planta baixa teñen sección rectangular. Carpinterías de madeira. Forma conxunto cos edificios da fronte portuaria de Bueu.



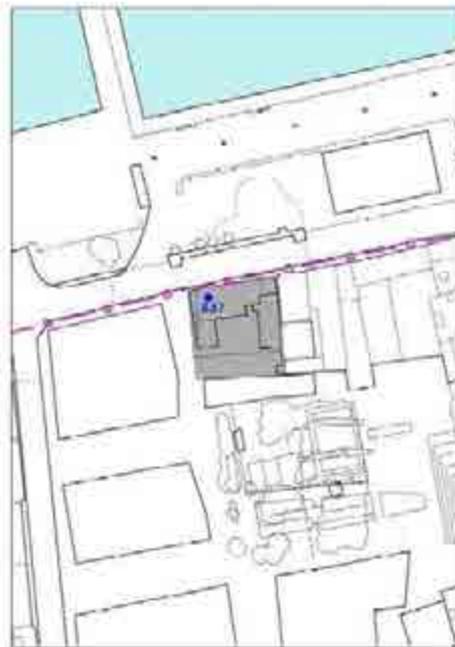


CONCELLO DE BUEU
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DOCUMENTO REFERENCIAL
 APROBACIÓN DEFINITIVA
 ORDE 22-09-2017

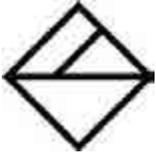
CATÁLOGO DE BENS CULTURAIS NATURAIS E PAISAXÍSTICOS

TIPOLOXÍA:	ARQUITECTURA CIVIL	CÓDIGO	B-51
DEIXOMINACIÓN:	EDIFICIO NO CUARTEIRÓN Nº117 RUA MONTERO RÍOS	TP DE PLANO	3.20
LOCALIZACIÓN:	BUEU VILA	SITUACIÓN (COORD. UTM)	
PARROQUIA:	SAN MARTIÑO DE BUEU	X	517.812
TITULARIDADE:	PRIVADA	Y	4.686.313
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	MALO		
GRAO DE PROTECCIÓN:	AMBIENTAL		
QUALIFICACIÓN URBANÍSTICA:	SU U1	BEN # INVENTARIADO	
USOS E ACTUACIÓNS:	NORMATIVA. ARTIGOS 135 E 136	INVS. MUNICIPAIS	



Edificio de planta rectangular, planta terra e un andar, situado na rúa Montero Ríos da vila de Bueu. Ten características formais máis avanzadas que as da arquitectura popular circundante e similares ás do número 115, muros revocados e cuberta a dúas augas de lella na que saíren tres bufordas de gran porte. A fachada principal ten composición simétrica sobresaíndo os entreceados das ventás e o mirador de ferro do primeiro andar. Os ocios da planta primeira están rematados con arcos rebaxados mentres que os da planta baixa teñen sección rectangular. Carpinterías de madeira. Forma conxunto cos edificios da fronte portuaria de Bueu.





En aplicación del DECRETO 143/2016 - Artículo 192. Estudios de detalle, se justifica que la solución propuesta para ordenar los volúmenes edificables y concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones y del conjunto resultante cumple:

10.4.1 Alterar el destino urbanístico del suelo (artículo 79.2.a) de la LSG.

No afecta al destino urbanístico del terreno; la parcela que alberga las edificaciones número 115 y número 117 en la calle Montero Ríos sigue siendo suelo urbano, manteniendo inalterado su destino inicial.

10.4.2 Incrementar el aprovechamiento urbanístico (artículo 79.2.b) de la LSG.

No incrementa el aprovechamiento urbanístico, que de acuerdo al Artículo 32. Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano del DECRETO 143/2016 es el resultante de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre la parcela.

DECRETO 143/2016 - Artículo 32. Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano

El aprovechamiento urbanístico de los propietarios del suelo urbano será:

a) En los terrenos incluidos por el plan en la categoría de suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre la parcela.

Los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o tras la normalización de fincas (artículo 22.a) de la LSG).

DECRETO 143/2016 - Artículo 236. Concepto y cálculo

3. En los supuestos en que el plan general no establezca la edificabilidad por medio de un coeficiente, el aprovechamiento tipo deberá deducirse de la edificabilidad resultante por aplicación de las condiciones generales de la edificación

El mismo DECRETO en su Artículo 64. Límites de sostenibilidad, establece las reglas para la determinación de la superficie edificable.

DECRETO 143/2016 - Artículo 64. Límites de sostenibilidad

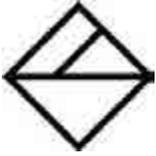
5. Para la determinación de la superficie edificable total habrán de tenerse en cuenta las siguientes reglas (artículo 41.4 de la LSG).

a) Se computarán todas las superficies edificables de carácter lucrativo, cualquiera que sea el uso al que se destinen, incluidas las construidas en el subsuelo y los aprovechamientos bajo cubierta, con la única excepción de las superficies construidas en el subsuelo con destino a trasteros de superficie inferior a 10 metros cuadrados vinculados a las viviendas del edificio, a aparcamientos o a instalaciones de servicio como las de calefacción, electricidad, gas o análogas (artículo 41.4.a) de la LSG).

A estos efectos, la superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta se computará a partir de una altura mínima de 1,80 metros.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos se computarán al 50 % de su superficie, salvo que estén cerrados por tres o cuatro orientaciones, en cuyo caso computarán al 100 %

Se aplican las reglas del DECRETO para la parcela junto con los parámetros de la ordenanza.



10.4.3 Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas (artículo 79.2.c) de la LSG.

Las áreas destinadas a viales, espacios libres y dotaciones públicas no experimentan reducciones. La intervención se limita exclusivamente al interior de la parcela.

10.4.4 Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen (artículo 79.2.d) de la LSG.

No se aberturan vías de uso público.

10.4.5 Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso (artículo 79.2.e) de la LSG.

No se aumenta la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso.

10.4.6 Parcelar el suelo (artículo 79.2.f) de la LSG.

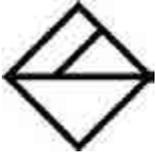
No se altera el parcelario.

10.4.7 No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan (artículo 79.2.g) de la LSG.

No se infringen las demás limitaciones que impone el plan.

10.4.8 Establecer nuevos usos y ordenanzas (artículo 79.2.h) de la LSG

No se establecen nuevos usos y ordenanzas, se respeta la Ordenanza U1 de aplicación así como sus usos permitidos.



10.5. DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La solución presentada cumple con las condiciones reglamentarias establecidas para los estudios de detalle, Artículo 193. Documentación de los estudios de detalle del DECRETO 143/2016.

DECRETO 143/2016 - Artículo 193. Documentación de los estudios de detalle

1. Los estudios de detalle contendrán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen y, como mínimo, los siguientes:

a) Memoria justificativa de la conveniencia de su redacción, y explicativa de las soluciones adoptadas y de su adecuación a las previsiones del plan que complementen, así como del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias que les sean de aplicación.

Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la superficie edificable resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo dispuesto en el punto 2 del artículo anterior de este reglamento.

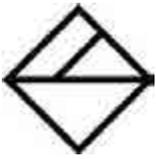
b) Planos de información de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

c) Planos de ordenación a escala adecuada y, como mínimo a 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, modifican o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior, y análisis gráfico de los volúmenes ordenados, en su caso, comprensivo de su ámbito y de su entorno.

d) Cualquier otro documento que pueda contribuir a la justificación de la propuesta.

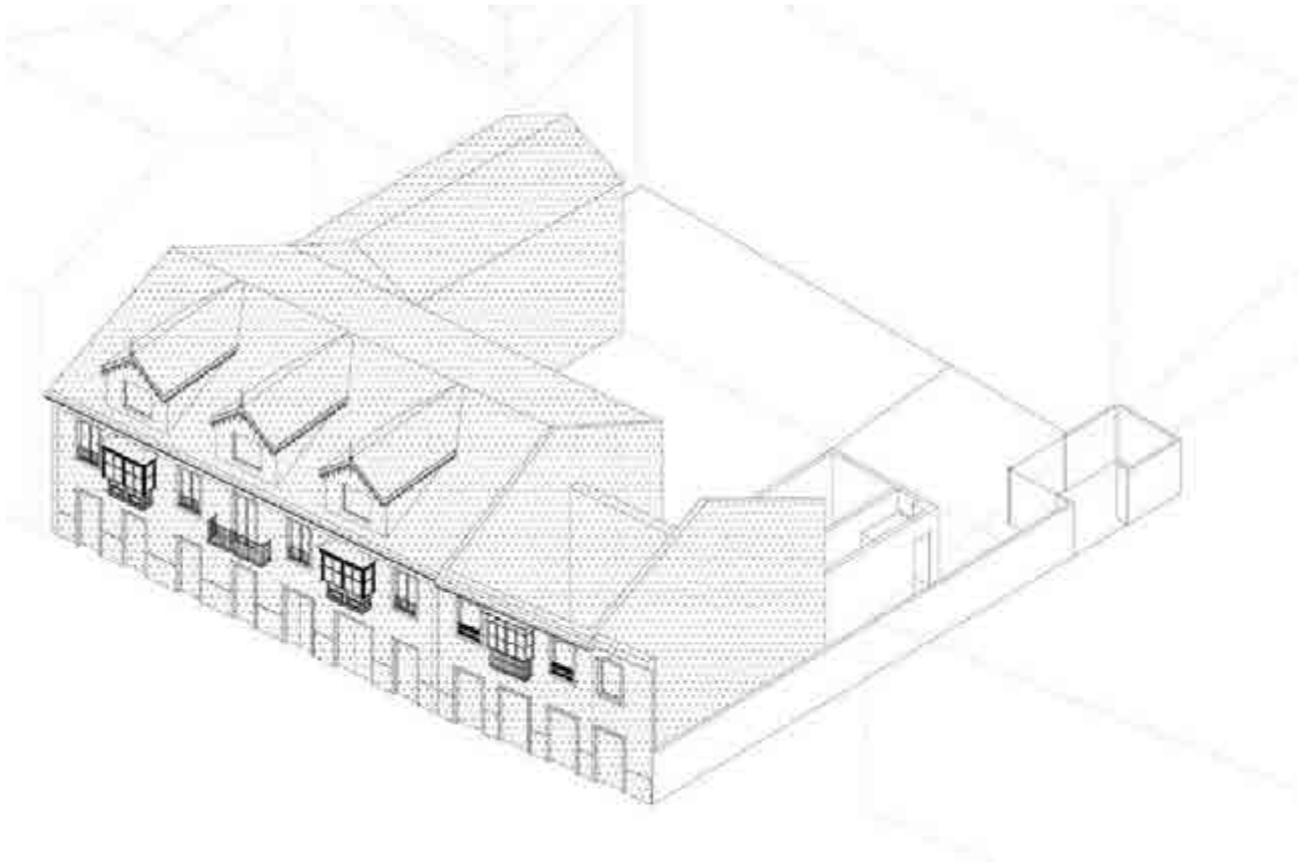
Este documento cumple con el contenido exigido para dicho instrumento urbanístico, a la vez que se completa con documentación relativa, aclaraciones basadas en documentos anteriores, interpretaciones normativas, ejemplos de proyectos,...; con el fin de obtener una visión amplia de todo el contexto implícito en la intervención y conseguir un resultado acorde.

La propuesta incluye un cuadro comparativo que demuestra que la superficie edificable justificada por los parámetros de la ordenanza no se ve excedida por la superficie edificable resultante de la reordenación. Además, cumple con los requisitos generales y específicos de estética e integración ambiental establecidos en la normativa, tanto para edificios sin protección como para edificios con protección no integral.



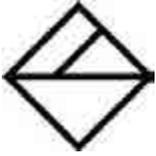
11. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se presenta propuesta para la re-ordenación de los volúmenes edificables y concreción de las condiciones estéticas y de composición de la edificación y del conjunto resultante, en cumplimiento del artículo 136.3 del PXOM, cuyo apartado c) exige como requisito la redacción obligatoria de un Estudio de Detalle en el supuesto de adición de planta u otras adiciones permitidas en edificaciones con protección no integral.



La propuesta se puede dividir, a grandes rasgos, en dos áreas principales de intervención:

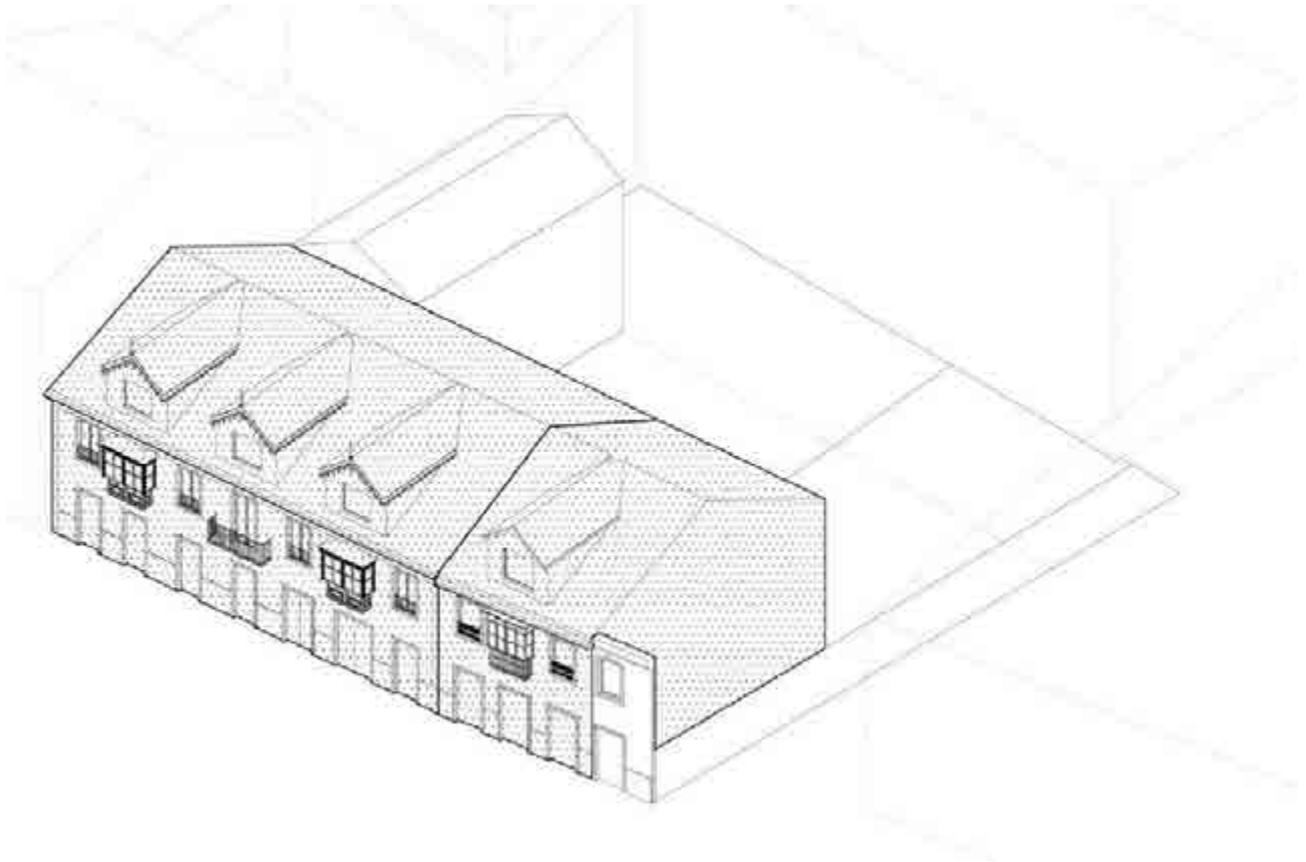
- 1º Reestructuración de los edificios catalogados nº115 y 117, pertenecientes al conjunto de edificios protegidos del frente portuario de Bueu, e incorporación de la edificación Este a este conjunto de actuación.
- 2º Ampliación de los edificios catalogados, con recuperación de la tipología a dos aguas y la configuración histórica de construcciones alrededor de un patio central.



11.1 ÁREAS DE INTERVENCIÓN

11.1.1 REESTRUCTURACIÓN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS Nº115 Y 117

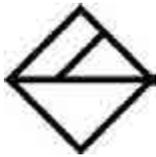
La parcela alberga dos edificaciones catalogadas en su interior: la edificación con el número 115 de la calle Montero Ríos, con el código de catalogación B-50, y la edificación con el número 117 de la misma calle, con su correspondiente código de catalogación B-51.



Tanto la edificación con el número 115 como la que lleva el número 117 en la calle Montero Ríos están catalogadas debido a su valor ambiental en la configuración del entorno del frente portuario de Bueu. Estas comparten similitudes con otros 28 elementos, conformando así una tipología específica que contribuye a la fisonomía característica de este ambiente.

La propuesta que se realiza sobre estas dos edificaciones es, dentro de su grado de protección, especialmente conservadora.

Se proponen actuaciones de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración para estos edificios, todas ellas autorizadas según el nivel de protección que ostentan.



Para tal fin, este documento incorpora en la sección 6.1 FICHAS DESCRIPTIVAS, las cuales detallan el estado de conservación de los edificios y sus elementos.

En términos generales, toda esta información se podría organizar en grupos de elementos sobre los que se concentran actuaciones concretas:

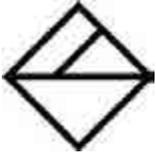
1. Fachada principal
2. Cubierta
3. Estructura edificatoria

11.1.1.1 ACTUACIONES SOBRE LA FACHADA PRINCIPAL

Las fachadas principales de estos edificios engloban casi la totalidad de los elementos enumerados como protegidos por su valor cultural en las fichas de catálogo:

- Muros revocados
- Composición simétrica
- Balcones
- Miradores
- Huecos
- Carpinterías
- Enrejados

Para cada uno de estos elementos, el Estudio de Detalle se dedica, en primera instancia, a labores de conservación con reparación en caso de ser necesario. En situaciones inevitables, se procedería a la sustitución del elemento de manera tan fiel como sea posible a su condición original. Esta actuación integral de restauración en la fachada asegura la continuidad y el valor ambiental, evitando cualquier menoscabo de sus elementos. Como parte de esta intervención, se eliminan elementos incoherentes, como el relleno de ladrillo en los antepechos de los huecos inferiores.



11.1.1.2 ACTUACIONES SOBRE LA CUBIERTA

Las fichas de catálogo también hacen referencia a las cubiertas, constituyendo otro de los grupos protegidos, detallando:

- Forma de la cubierta a dos aguas
- Material de cubrición en teja
- Mansardas de gran tamaño

En el caso de las cubiertas las actuaciones que se requieren exceden a las de restauración dado el estado de deterioro de las mismas e incluso el colapso total de la cubierta del nº117.

Por lo que en este caso se procede a la reestructuración, manteniendo la definición de volumen y forma de las cubiertas.

Señalar que en el proceso de reestructuración de la cubierta del nº115, se plantea la conformación de un volumen limpio a dos aguas y así recuperar la planta rectangular mencionada en las fichas de catálogo, alineado con la recuperación de la tipología del bien catalogado. Esta propuesta busca eliminar encuentros complejos con la edificación Este derivado de las sucesivas modificaciones a lo largo del tiempo, mejorando la comprensión y apreciación del bien protegido en aras de realzar su valor.

La actuación sobre la cubierta engloba que las mansardas de gran tamaño, destacadas en referencia a las cubiertas, se renueven conservando su volumen y forma.

En cuanto al material, las cubiertas conservan la teja como material de cubrición.

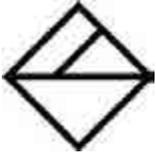
Todas las actuaciones mencionadas reafirman el compromiso con la integridad y la estética original del conjunto arquitectónico.

11.1.1.3 ACTUACIONES SOBRE LA ESTRUCTURA EDIFICATORIA

Estos elementos son mencionados en las fichas refiriéndose a:

- Planta rectangular de gran tamaño
- Altura de planta baja y un piso
- Muros revocados, en este caso aludiendo a los de fachada principal.

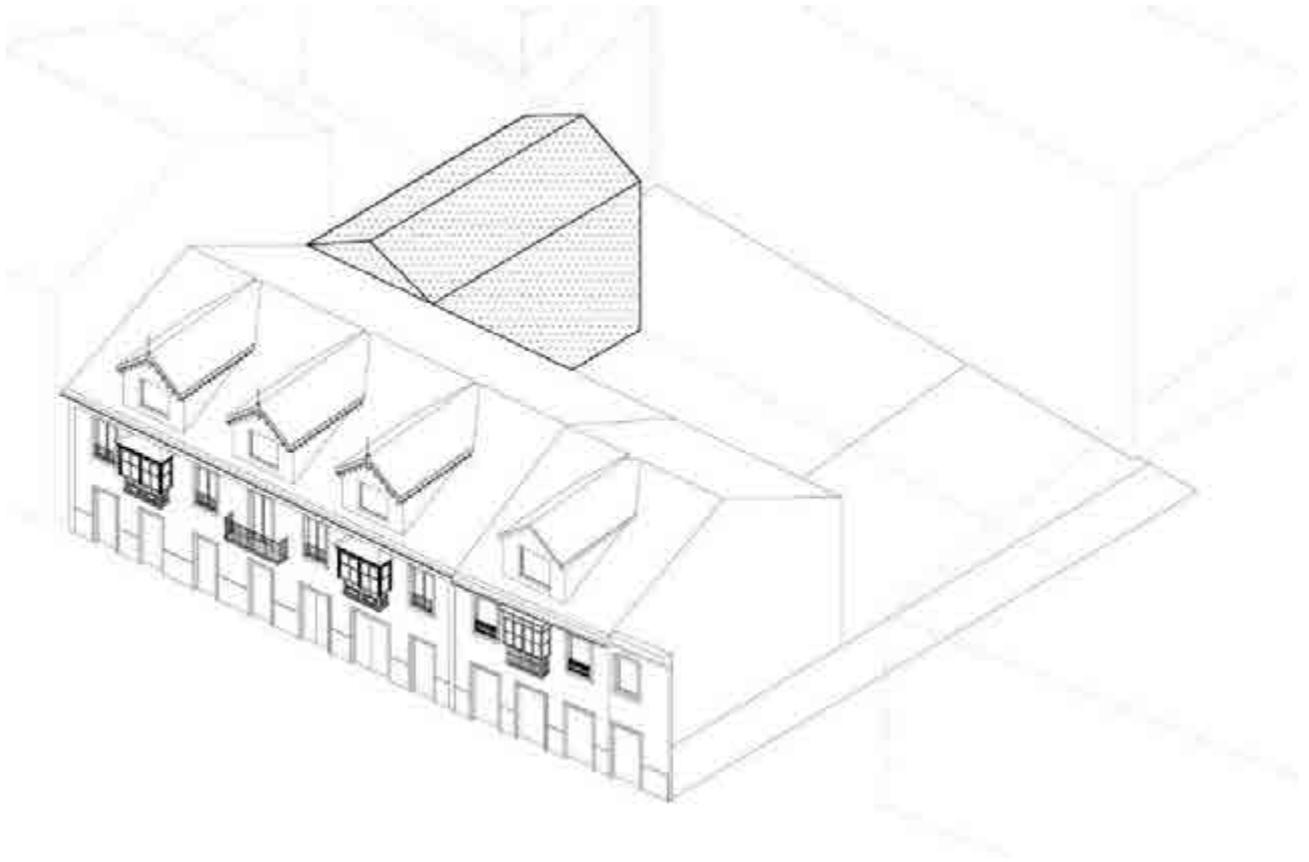
En este caso se mantienen las condiciones estructurales de las plantas de los edificios protegidos y se actúa sobre la estructura de muros en línea con su conservación mediante su restauración.

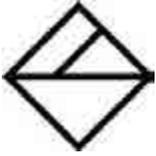


11.1.2 EDIFICACIÓN ESTE

La propuesta conservadora diseñada para las dos edificaciones catalogadas pretende expandirse a la edificación Este, implicando en este caso una reestructuración integral, todo ello manteniendo la integridad de su envolvente.

Vemos adecuado el enfoque propuesto para intervenir en un edificio que, según nuestras investigaciones, probablemente tenga un papel fundamental en los inicios de la actividad de salazón. La intervención se basa en el reconocimiento de la importancia histórica del edificio, sobre todo de la planta baja donde la composición de huecos irregular en el muro de mampostería se conserva y en la planta primera se adapta interpretando la composición, ritmo de huecos y demás características arquitectónicas del edificio existente.





11.1.3 AMPLIACIÓN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

Definidas las volumetrías y las actuaciones sobre las edificaciones catalogadas y la edificación Este, se procede a describir el modo de actuar en el resto de la parcela, dicha actuación se debería centrar en dos focos:

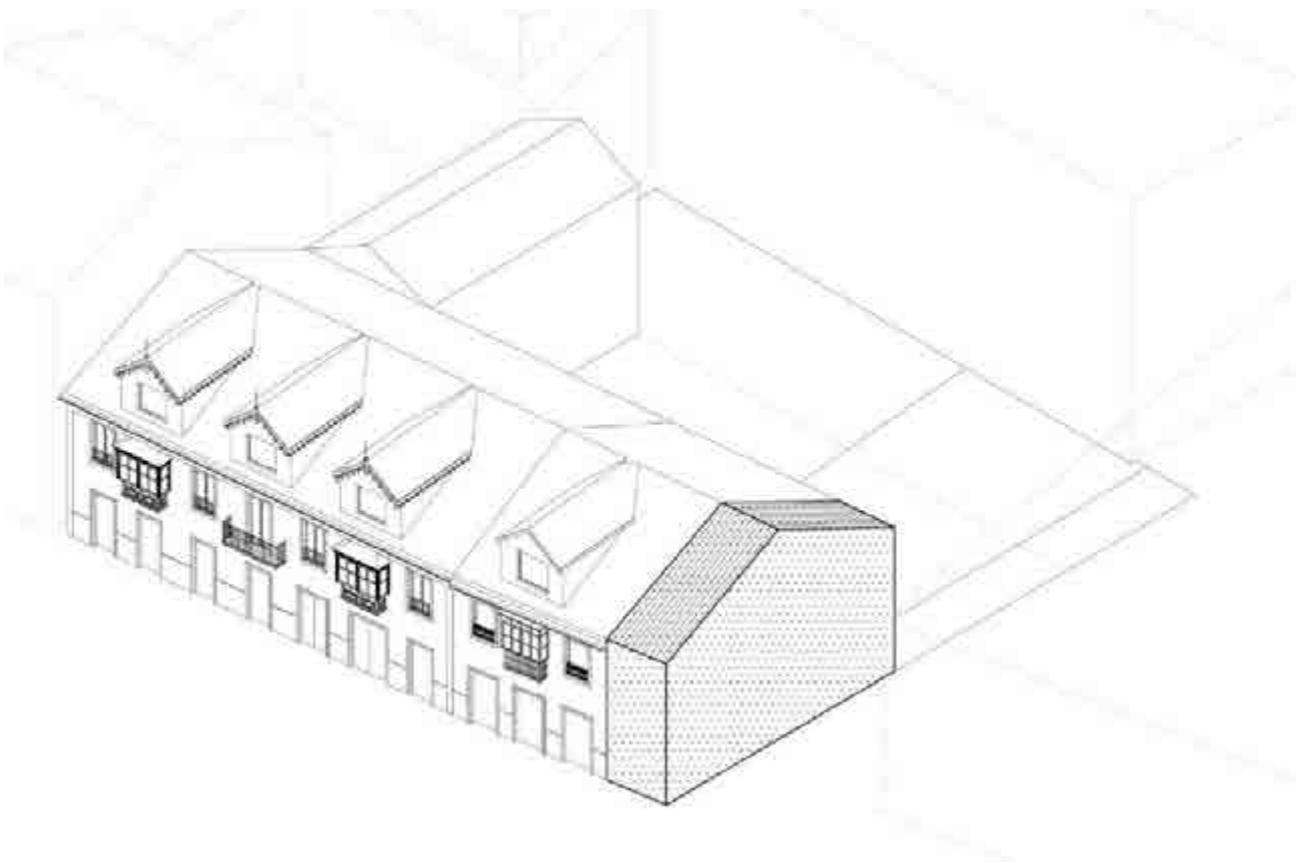
1º Dotar a la calle Kayrel de una fachada.

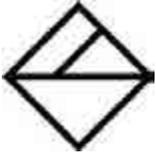
2º Recuperación de la tipología original en torno a un patio.

11.1.3.1 FACHADA CALLE KAYREL

Basándonos en el trabajo previo, y haciendo hincapié en la sección 7.2 ADECUACIÓN HISTÓRICA, donde se detalla la condición reciente de esta calle y cómo su apertura impactó en la continuidad del frente portuario de Bueu, proponemos una intervención que, en consonancia con la normativa, de una solución arquitectónica adecuada para abordar el problema planteado.

Buscando marcar y continuar las edificaciones catalogadas se proyecta una nueva medianera mediante la ampliación del edificio número 117 hasta la alineación de la calle Kayrel. Acto que perpetúa una realidad anterior y evidencia un suceso, como la interrupción de la continuidad en el frente marítimo, poniendo de manifiesto una brecha en la estructura urbana con la medianera vista.





Hasta ahora, la propuesta de intervención no deja lugar a ninguna duda de que cada actuación ha sido llevada a cabo con el firme propósito de preservar el valor cultural de las edificaciones protegidas.

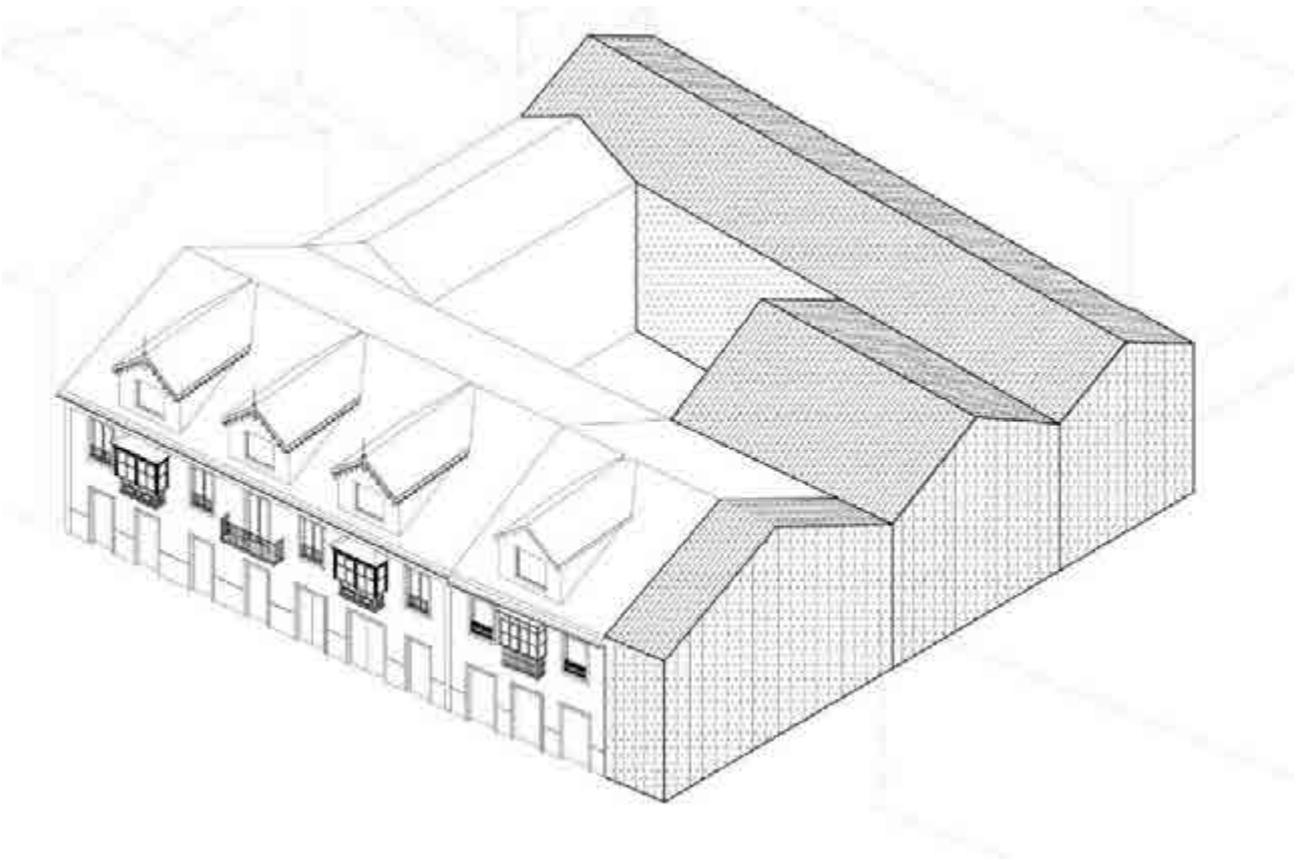
Intervenimos para proponer una solución a la nueva fachada, teniendo como punto de partida la normativa que nos guía:

- interpretando en el volumen añadido la composición, ritmo de huecos y demás características arquitectónicas del edificio existente, con soluciones materiales acordes al criterio de realce del edificio catalogado.
- no se permitirá que hipotéticas agregaciones de parcelas resulten en un tratamiento unitario del conjunto agregado, debiendo mantenerse a lo largo de toda la altura de fachada de cada unidad parcelaria original una relación interna de composición con los elementos de la fachada de conservación obligatoria del edificio en cuestión.

Ambos enunciados trabajan en conjunto para asegurar que cualquier adición o modificación respete la estética y los elementos arquitectónicos clave del edificio existente, al tiempo que evita un tratamiento uniforme del conjunto y preserva la coherencia interna en cada unidad parcelaria original.

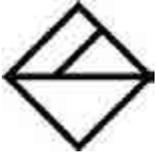
Siguiendo esta premisa, la propuesta asegura la coherencia interna de cada unidad parcelaria en la calle Montero Ríos. La del número 115 se conserva con su estética distintiva, la del número 117 mantiene la suya, y la ampliación, que en su momento se integró visualmente con el número 117, ahora se distingue como una tercera unidad.

Esta tercera unidad interpretará la composición, ritmo de huecos y demás características del edificio existente, aunque con la particularidad de su simplificación en comparación con las características más elaboradas de los edificios protegidos. Los elementos más avanzados de estos últimos no se reproducen de manera idéntica debido a la limitada dimensión de esta tercera unidad. Es por esta razón que esta unidad se alinea más con la tipología básica del frente portuario de Bueu. Se propone, como rasgo diferenciador y con el objetivo de evitar un tratamiento uniforme del conjunto, que su acabado sea diferente pero armonizando con los materiales existentes.



La continuación de la propuesta implica reconocer y adoptar esta distinción en tres unidades. Las dos primeras unidades están integradas por las edificaciones catalogadas, considerándose dos y media si incluimos la edificación Este. La tercera unidad corresponde a la ampliación.

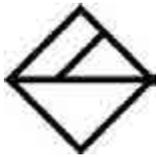
Esta tercera unidad aborda la totalidad de la ampliación y configura el resto de la nueva fachada y utiliza la repetición de la medianera a dos aguas existente para identificar tanto los tramos de edificación que existieron en su momento en el interior de la parcela, reinterpretar las mansardas de las edificaciones catalogadas, recordar su pertenencia al frente marítimo y evocar el aspecto fabril preexistente.



Las ventajas de aplicar este concepto a la parte ampliada no se limitan solo a una intención proyectual. Al observar el resultado de la propuesta desde una perspectiva tanto espacial como temporal, como se puede apreciar en la fotografía antigua de Bueu mostrada abajo, se evidencian varios aspectos importantes. La fotografía muestra la configuración de la villa en un estadio temporal más primitivo, antes de las alteraciones que ha sufrido con el tiempo.

En la imagen, se puede notar la presencia de las medianeras a lo largo de la villa. Estas medianeras no solo son visibles en la extensión de la villa, sino también en su profundidad, evidenciando un método de agregación ampliamente utilizado. Esto refleja claramente que la propuesta presentada respeta la coherencia del lugar y se integra de manera armoniosa en el entorno existente, manteniendo un ambiente tranquilo y respetuoso con la historia y el carácter original de la villa.



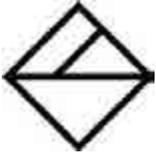


11.1.3.2 CONDICIONES DE ESTETICA Y DE COMPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y DEL CONJUNTO RESULTANTE

Siguiendo las pautas de la Ordenanza de Aplicación, que establece las condiciones estéticas para los edificios de nueva planta o no protegidos como también las condiciones para adiciones de planta en edificios protegidos, la intervención busca marcar las pautas que regirán el futuro proyecto de intervención:

- Establecer en la ampliación una composición y ritmo de aberturas en armonía visual con las construcciones preexistentes y protegidas. Por lo que, a través de los planos de ordenación, se presenta una propuesta base de composición para la nueva fachada que seguirá la estructura compositiva de ejes, macizos y huecos existentes en los edificios protegidos con adaptación a las dimensiones de la nueva geometría.
- Evitar la introducción de tipologías discordantes y garantizar la coherencia mediante el uso de materiales tradicionales. En lugar de la mera imitación de los elementos compositivos de las fachadas protegidas se opta por la interpretación simplificada de estos elementos con el objetivo de obtener una distinción clara entre lo original y lo nuevo, precepto que se encuentra alineado con lo dispuesto en el artículo 104 de LOUG que induce a evitar imitaciones historicistas de arquitecturas correspondientes a épocas pasadas.
- Seleccionar para la ampliación los materiales, tratamiento, disposición, textura y color que mejor se adapten al ambiente dominante y que armonicen con el conjunto a proteger.
- Ajustar en la medida de lo posible aleros, cornisas, molduras e impostas, entre otros elementos de los existentes a los edificios circundantes.
- Integrar los locales comerciales en la planta baja armoniosamente en la composición general de la fachada, contribuyendo al carácter cohesionado del conjunto.
- Ajustar las cubiertas en pendiente, culminación y materiales con las existentes, asegurando así una continuidad estética en el conjunto arquitectónico.

La intervención resultante seguirá los condicionantes establecidos en la normativa, al implantarse armoniosa y delicadamente tanto en el ambiente como en el conjunto.



11.1.3.3 RECUPERACIÓN DEL PATIO

Después de establecer un criterio fundamentado para la intervención en la nueva fachada de Kayrel, el siguiente paso es integrar este concepto con una de las premisas esenciales: la recuperación del patio que ha acompañado a este conjunto a lo largo de toda su historia.

Para lograr esto, es necesario cerrar el lado sur del patio con una nueva edificación, completando así su perímetro. Esta acción no es improvisada, ya que siempre ha existido una construcción en ese espacio. Con la aparición de la medianera vista del bloque, la incorporación de un edificio en ese lugar se vuelve más indispensable que nunca, para evitar que una medianera, resultado de una burda intervención urbanística, se integre como parte de este conjunto de edificios tradicionales. Es importante aclarar que la intención no es reconstruir edificios desaparecidos, sino restaurar una característica esencial del conjunto: el patio.

Aunque originalmente la edificación este se prolongaba hasta el final y la edificación sur era más ancha y baja, la nueva construcción en el lado sur se concibe como parte inseparable de la ampliación, manteniendo la unidad y el criterio de la intervención. Esta nueva edificación conserva en toda su estructura las características formales y volumétricas derivadas del análisis previo y desarrolladas para la intervención, cumpliendo con la Ordenanza de Conservación de la Estructura Edificatoria y preservando la tipología edificatoria existente, típica del frente portuario de Bueu, caracterizada por construcciones de una planta baja y una planta alta con cubierta a dos aguas.

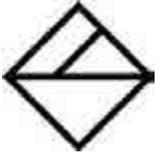
Este edificio forma uno de los tramos que configuran la propuesta del nuevo alzado de Kayrel y, aunque casualmente la forma de la nueva edificación coincide con la que hubo en un origen, no conserva sus dimensiones. Consideramos que no es necesario que la nueva construcción ocupe exactamente el mismo espacio ni tenga el mismo tamaño que la edificación original. Entendemos este planteamiento como correcto, ya que se alinea con el espíritu de la norma, que intenta evitar cualquier mimesis historicista de una construcción no catalogada, y en especial si nunca ha influido en la configuración del entorno. Además, una reconstrucción literal sería un sinsentido y contradiría las directrices establecidas para intervenir en el patrimonio.

Se reitera que no se trata de reconstruir literalmente lo que una vez existió, salvando así un conjunto desordenado de construcciones improvisadas a lo largo de la historia, sino de intervenir en el entorno de dos edificaciones catalogadas, completando el conjunto con una nueva edificación coherente con el entorno, que garantice una lectura clara de los edificios catalogados y que diferencie claramente lo original de lo nuevo de la manera más sencilla y fácil de interpretar. Siendo el reflejo de una nueva etapa en la vida del conjunto.

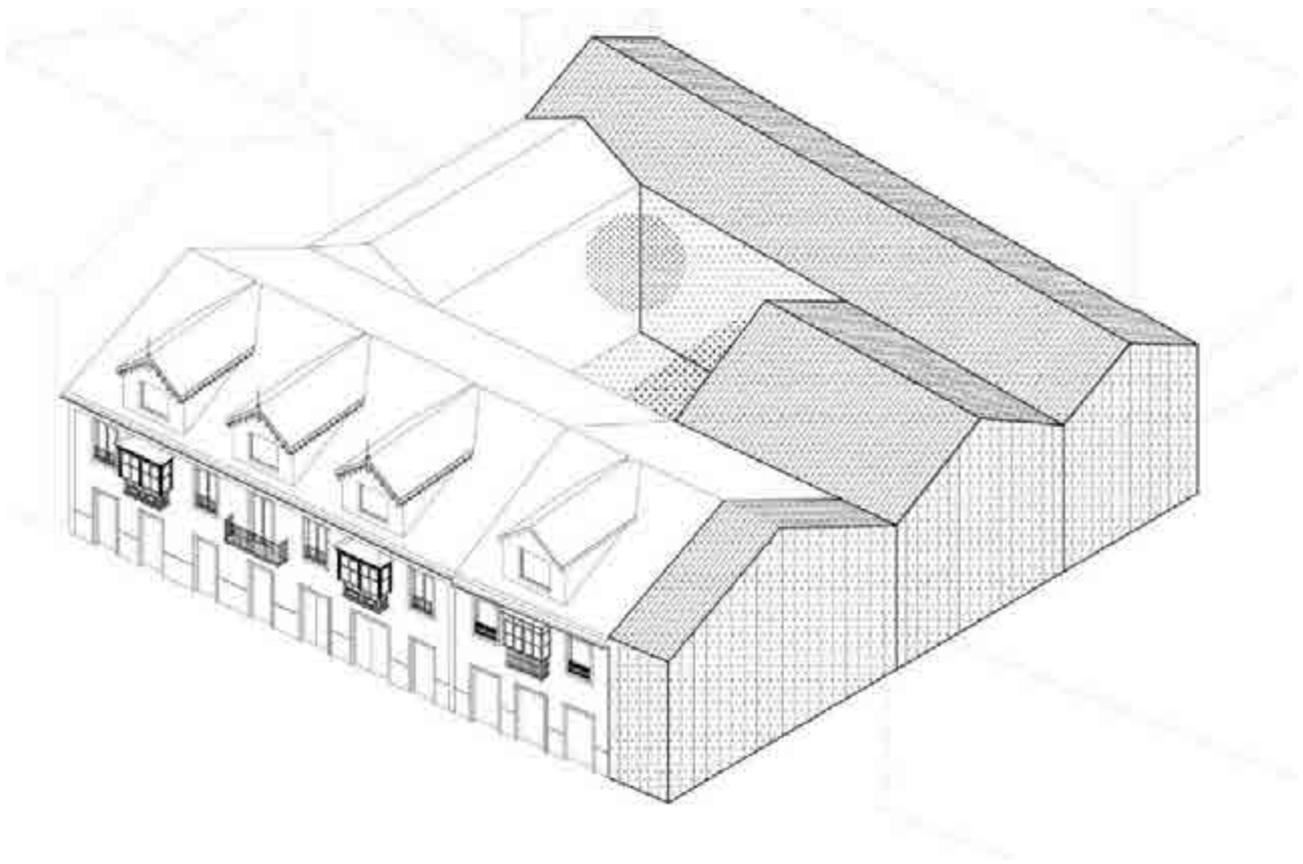
Con este enfoque, llevamos a cabo una correspondencia en el alzado vinculando la ampliación sobre el nº117, la edificación al oeste y la del sur. Esto se logra armonizando de manera consistente con las edificaciones protegidas, asegurando la coherencia en elementos como aleros, cornisas, culminación y pendiente de la cubierta, así como en los materiales utilizados.

La propuesta busca profundizar en la contextualización histórica mediante la autolimitación de la profundidad. Se considera esencial que el patio respete la línea del parcelario original de la salazón. En este sentido, la edificación al oeste se restringe a llegar hasta esta línea y no a la marcada por el planeamiento, contribuyendo, junto con la edificación nº117, a conservar un vestigio de este origen histórico y de la trama urbana.

El objetivo es evocar y narrar la historia de la salazón original sin recurrir a reconstrucciones imitativas.



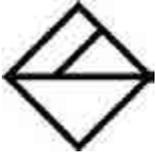
11.1.4 CONCLUSIÓN SOBRE LA PROPUESTA



Consideramos aquí especialmente acertada la frase de Fernando Távora: "Em arquitectura o contrário também é verdade", trabajando en una clara diferenciación entre lo existente y los nuevos volúmenes.

Esta propuesta ha surgido tras un detallado análisis de diversas estrategias de intervención tanto en la parcela como en su entorno, resultando una opción adecuada por los siguientes motivos:

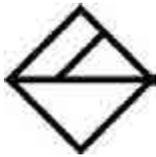
- Establece una clara diferenciación entre los edificios existentes y las ampliaciones. Aplicando el mismo criterio para la ampliación del nº117 que para el resto de edificios que compondrían la fachada nueva de la calle Kayrel marcando las trazas originales de la salazón.
- La recreación de las medianeras evoca la naturaleza original de esta nueva fachada, que nunca fue una fachada principal, sino que resolvió la apertura de una nueva calle.
- Mantiene y recupera la cubierta a dos aguas del frente marítimo de Bueu, siendo reseñable en la edificación Sur que en origen ya era a dos aguas.
- Mantiene el número de edificios que componían la fachada Oeste interpretando la heterogeneidad existente.
- La geometría de la nueva fachada interpreta y evoca elementos tan característicos como las mansardas de la fachada principal evitando imitaciones historicistas.
- Respeta el patio como elemento central en torno al que se organizan las edificaciones.
- Cuenta la salazón original a través de su patio.



Esta solución no es solo el resultado de un meticuloso análisis desde perspectivas normativas, históricas e interpretativas, sino también de un profundo entendimiento del estado documentado. En su génesis, destaca la recuperación de las edificaciones protegidas, evolucionando luego hacia la reconexión con la esencia histórica del edificio original. Aquí, proponemos la recuperación de la huella única de la salazón, como elemento originario y más característico del conjunto.

Después de todo este proceso entendemos la propuesta como una solución conceptual y volumétricamente clara; que aporta frescura al conjunto de edificios respetando y sin menoscabar la integridad de los edificios protegidos ni del conjunto resultante, reinterpretando las características arquitectónicas de los edificios catalogados, sobre todo sus mansardas como elemento arquitectónico más característico y creando una nueva fachada donde se refleja el pasado industrial de esta medianera con la antigua fábrica desaparecida.

En resumen, esta propuesta no solo aborda el desafío de recuperar las edificaciones protegidas y su entorno, sino que también el de contar una historia arquitectónica donde el proyecto actual es un capítulo más.



11.2 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se justifica a continuación el cumplimiento de las diversas normativas y leyes que afectan a la intervención.

11.2.1 ORDENANZA U1. CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA EDIFICATORIA DEL PXOM

1. Delimitación del ámbito.

Esta Ordenanza abarca ciertos enclaves exclusivamente urbanos en la Villa de Bueu y en la Playa de Beluso, según se especifica en los planos de ordenación que representan las preexistencias de los núcleos de identidad litoral señalados en el Plan de Ordenación Litoral (POL).

La delimitación se realiza en función de los edificios y conjuntos de edificios sujetos a protección no integral, así como otros anexos que, aunque no merezcan dicha protección, contribuyen a la definición ambiental del ámbito.

Los edificios ubicados en los números 115 y 117 de la Avenida Montero Ríos están catalogados debido a su inclusión en un enclave específico, que corresponde a las edificaciones tradicionales situadas en el frente portuario de Bueu.

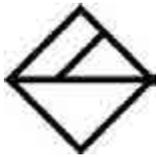
Estos edificios catalogados con grado de protección ambiental, junto con otros edificios anexos carentes de catalogación, contribuyen a la definición ambiental del ámbito portuario de Bueu.

Aclarar que en la interpretación del texto normativo al referirse a "aquellos otros anexos" alude a otros edificios en parcelas diferenciadas dentro del ámbito delimitado en los planos de ordenación que carecen de protección, pero que quedan incluidos dentro de este ámbito por contribuir a su definición ambiental, a la del ámbito del frente portuario, punto esencial y que se aclara rotundamente con un informe emitido por el equipo redactor del planeamiento urbano de Bueu.

Debe entenderse que las construcciones tras edificios objeto de protección ambiental, aun estando contenidas dentro de la parcela del edificio protegido, no forman parte del patrimonio protegido dado que no son partes visibles o evidentes que estén contribuyendo a la definición ambiental del ámbito urbano característico del frente portuario de Bueu y además no están incluidas en el catálogo.

En consecuencia, estas construcciones no colaboran en la configuración espacial o ambiental de dicho ámbito.

Los valores culturales a preservar están detallados en la ficha de catalogación, siendo casi exclusivamente elementos visibles desde el exterior, siendo estos: la planta rectangular de gran tamaño, planta baja y un piso, muros revocados y cubierta a dos aguas de teja en la que sobresalen tres buhardillas de gran tamaño. La fachada principal presenta una composición simétrica con un balcón destacado y ventanas de madera en el primer piso. Los vanos de la planta superior están rematados con arcos rebajados, mientras que los de la planta baja tienen sección rectangular. Carpinterías de madera.



INFORME ACLARATORIO EN RELACIÓN Á APLICACIÓN DA ORDENANZA DE SOLO URBANO U1 DE CONSERVACIÓN DA ESTRUCTURA EDIFICATORIA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BUEU

Se adjunta un informe aclaratorio sobre la interpretación de la Ordenanza U1 del Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM), elaborado por la Oficina de Planeamiento S.A., equipo redactor del mencionado PXOM de Bueu.

La interpretación correcta, según la Oficina de Planeamiento equipo redactor de la normativa, es que la referencia a "anexos" se refiere a edificios colindantes y no a construcciones anexas en la parcela.

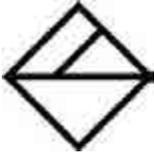
En secciones posteriores se aborda la implementación de la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia. Sin embargo, es relevante destacar su exposición de MOTIVOS III para prevenir malas interpretaciones de una normativa cuya elucidación debería recaer en los profesionales municipales. Esto se alinea con las directrices de la propia Ley de Patrimonio, que aboga por evitar una "visión paternalista, dirigista e intervencionista", fomentando, en su lugar, la confianza en el papel destacado de los ayuntamientos. Estos, lejos de ser tutelados, deben ejercer un grado de autonomía local reconocida constitucionalmente, incluso en el ámbito del patrimonio cultural, en defensa legítima de sus intereses.

Es el departamento de urbanismo del Ayuntamiento de Bueu el responsable de velar, por ser el mejor versado en la Norma y como organismo facultado para emitir los respectivos informes técnicos en aplicación del PXOM, de la evaluación de la propuesta y de su control preventivo con autonomía suficiente para evitar una intervención directiva que pueda perjudicar la confianza en el papel crucial de los ayuntamientos.

Asimismo, se minimizaría la falta de precisión derivada de la aplicación incorrecta de las normativas, evitando posibles interrupciones en los procesos y preservando la seguridad jurídica de los ciudadanos y cumpliendo con los motivos expuesto en la Ley de Patrimonio.

En la resolución del 21/02/2023 para el EXP: 3609/22 del Servicio de Coordinación Cultural de la Xefatura Territorial de la Concellería de Cultura, Educación, Formación Profesional e Universidades remitida donde no se autoriza la rehabilitación de los edificios en Montero Ríos 115-117, en sus conclusiones dice **"na propia Ordenanza urbanística U1 de Conservación da estrutura edificatoria que inclúe no seu ámbito ademais dos edificios obxecto de protección non integral os anexos que contribúen á definición ambiental do ámbito e que require conservar a tipoloxía edificatoria existente e establece condicións estéticas e de composición para as agregacións e ampliacións. É a consideración das edificacións no interior da parcela que delimitan o patio como anexos que contribúen á definición ambiental do ámbito a que permite a reconstrución destas construcións, que debería ser o máis próxima posible ao estado documentado"**

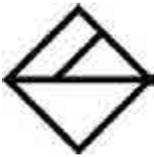
Entendemos queda aclarado, por lo propios redactores de la normativa, que lo establecido en la ordenanza U1 acerca de la delimitación del ámbito se refiere a los edificios anexas del frente marítimo y nunca a las edificaciones del interior de la parcela como se dice en la resolución de patrimonio.



Oficina de Planeamento, S. A.
Xosé Piñero, 106, 1º A-D
15006 A Coruña (España)

opps@odepsa.com
tel: (34) 981 272 151
fax: (34) 981 145 029

**INFORME ACLARATORIO EN RELACIÓN Á APLICACIÓN DA ORDENANZA DE
SOLO URBANO U1 DE CONSERVACIÓN DA ESTRUTURA EDIFICATORIA DO
PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BUEU**



Oficina de Planeamento, S. A.
Juan Flórez, 106, 1º A-D
15006 A Coruña (España)

opos@odeosa.com
tel: (34) 981 272 151
fax: (34) 981 145 629

INFORME ACLARATORIO EN RELACIÓN Á APLICACIÓN DA ORDENANZA DE SOLO URBANO U1 DE CONSERVACIÓN DA ESTRUTURA EDIFICATORIA DO PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BUEU

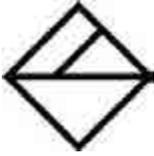
En data 29.11.2023 por parte do Departamento de Urbanismo, Medio Ambiente Urbano, Actividade de Supervisión e Patrimonio do Concello de Bueu se solicita informe aclaratorio sobre aplicación da Ordenanza de Solo Urbano U1 de Conservación da Estrutura Edificatoria do Plan Xeral de Ordenación Municipal en relación á interpretación do parágrafo que textualmente indica:

"1. Delimitación do ámbito (...). A delimitación realizase en base aos edificios e conxunto de edificios obxecto de protección non integral e aqueles outros anexos que sen merecer tal protección contribúen á definición ambiental do ámbito."

Indicar en primeiro lugar que este parágrafo é idéntico ao establecido no apartado 2.3.2.3.4. das antigas Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal de Bueu, aprobadas en 1986, e que se refiren á "ordenanza 13. Solo Urbano de conservación da estrutura edificatoria" de aplicación en ámbitos de similares características que os da ordenanza U1 que se analiza.

En segundo lugar, considerar como correcta a interpretación realizada polo departamento técnico e xurídico do Concello de Bueu no senso de que a referencia a "anexos" que se fai en dita ordenanza o é respecto de edificios, e non de construcións anexas na parcela, que non merecendo ningún grao de protección son colindantes a aqueles outros que si o merecen, de tal xeito que uns e outros, catalogados e non catalogados, conforman a definición ambiental do ámbito que se pretende preservar a través da conservación da súa estrutura edificatoria como establece o título da ordenanza.

Igualmente indicar que conforme ao establecido no art. 104 do RLSG o planeamento, en solo urbano consolidado *"favorecerá a conservación e recuperación do patrimonio construído, dos espazos urbanos relevantes, dos elementos e tipos arquitectónicos singulares, das formas tradicionais de ocupación do solo e dos trazos diferenciadores ou distintivos que conforman a identidade local"*, á vez que o artigo 114 pomenoriza o alcance da cualificación dos terreos.



Oficina de Planeamento, S. A.
José Pióroz, 106, 10º A-D
15005 A Coruña (España)

opoa@odepsa.com
tel: (34) 981 272 161
fax: (34) 981 146 629

Conforme a estas determinacións e ás correspondentes ao Plan de Ordenación do Litoral sobre identificación dos "núcleos de identidade do litoral", o Plan Xeral de Bueu establece a ordenanza U1 de conservación da estrutura edificatoria que, ademais duns parámetros de ordenación controlados, lle asigna unhas condicións estéticas e espaciais que perseguen a conservación, o mantemento das sinais de identidade, tanto dende o mar como dende a propia trama urbana na que se insire, completar a fachada marítima con calidade e procedendo na medida do posible ao esponxamento e conservar e valorizar o contorno patrimonial de interese (ver apartado D.10.5. da Memoria de Ordenación do Plan Xeral).

A Coruña, 14 de decembro de 2023

33834645N

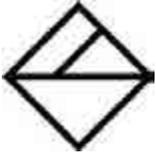
ALFONSO DIAZ

(R: A15030422)

www.mihogar.com
2023-12-14 10:00:00
2023-12-14 10:00:00
2023-12-14 10:00:00
2023-12-14 10:00:00
2023-12-14 10:00:00
2023-12-14 10:00:00
2023-12-14 10:00:00
2023-12-14 10:00:00
2023-12-14 10:00:00

Asdo.: Alfonso Díaz Revilla

Por Oficina de Planeamento, S.A.



2. Sistema de ordenación.

Se conservará la tipología edificatoria existente.

La tipología edificatoria es el conjunto de características arquitectónicas que se repiten en los edificios de una determinada área o contexto, que en este caso es el frente portuario de Bueu.

Se analizaron las características comunes de los 30 edificios que forman parte del conjunto de edificios protegidos del frente portuario. En cada uno de ellos se identificaron ciertos rasgos predominantes o invariantes.

Muchas de estas invariantes tipológicas quedan descritas en las fichas de catálogo B-50 Y B-51 de los edificios con protección en la parcela, junto con otras particulares a los mismos.

La planta rectangular, con altura de bajo y una planta, cubierta a dos aguas y composición simétrica de huecos y fachadas podrían definir la tipología que define este ámbito y sobre el que se construye cada uno de sus edificios que luego aportan sus propias singularidades.

La propuesta de ordenación incorpora de modo coherente dicha tipología como eslabón en la ampliación, y recupera el patio entorno al cual siempre pivotaron históricamente todas las construcciones que existieron en la parcela.

3. Parámetros y condiciones de la edificación.

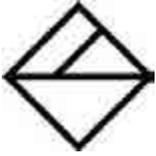
La definición volumétrica del aprovechamiento se regirá por lo establecido en los planos de ordenación y por la profundidad máxima genérica de edificación de 15 metros. Esta profundidad solo podrá ser superada cuando el edificio preexistente esté sujeto a protección y tenga una profundidad mayor. En este caso, si se va a completar el edificio en altura hasta el límite permitido, la altura añadida no podrá exceder la profundidad máxima de 15 metros.

La propuesta detallada del estudio reorganiza los volúmenes edificables sin aumentar la densidad urbanística, la ocupación del suelo ni las alturas máximas permitidas. En este proceso de reordenación y con la finalidad de preservar la integridad de los dos edificios catalogados dentro de la parcela, se plantea una redistribución de la edificabilidad que conserve intactos ambos edificios al mismo tiempo que recupera la configuración tipológica histórica de las construcciones alrededor de un patio central.

En el marco del proceso de redistribución y recuperación histórica, se toma la decisión de reducir la profundidad genérica establecida por el Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) de 15 metros, con el propósito de salvaguardar la integridad de los edificios catalogados y resaltar las trazas originales del parcelario y de la salazón. En concordancia con la disposición de la ordenanza que permite exceder este parámetro en presencia de preexistencias, la propuesta presentada aboga por aplicar el mismo criterio, incorporando racionalmente el uso de la tipología tradicional en la reimplantación de los edificios alrededor del patio.

Edificios que ya existían como se puede ver en la evolución histórica, la edificación Este llegaba hasta el fondo de la parcela y la Sur tenía 2 aguas y llegaba hasta el lateral de la parcela de la edificación 117.

Se busca recuperar y poner en valor un patio que siempre ha sido el resultado de una adaptación funcional, pero que las ampliaciones sucesivas de las que han sido objeto dichas edificaciones entorno a él, nunca fueron concebidas para poner en valor los edificios catalogados, como se pretende hacer ahora con esta propuesta. El objetivo es garantizar un conjunto armonioso interpretando en los volúmenes las características



arquitectónicas de los edificios existentes, principalmente alturas de cornisa, sistema de cubiertas y ritmo de huecos y al mismo tiempo mitigar el impacto negativo de la medianera del edificio colindante en el sur.

4. Alineaciones y rasantes.

Serán las indicadas en los planos de ordenación.

Las alineaciones y rasantes coinciden con las señas por el planeamiento.

5. Usos.

Los usos planteados son usos autorizados por el planeamiento: vivienda, comercial,..

6. Condiciones estéticas.

Dentro del ámbito de toda la ordenanza, no se permitirá que hipotéticas agregaciones de parcelas resulten en un tratamiento unitario del conjunto agregado, debiendo mantenerse, a lo largo de toda la altura de la fachada de cada unidad parcelaria de origen, una relación interna de composición con los elementos de la fachada de obligada conservación del edificio correspondiente.

Estas condiciones estarán sujetas al grado de protección de la edificación existente y al tipo de obra que se realice. Al menos, se exigirán las siguientes:

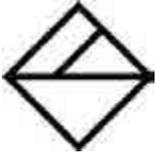
En edificios de nueva planta o no protegidos:

- Composición y ritmo de aberturas adaptados al carácter de la zona costera en la que se encuentran, en armonía con las construcciones preexistentes y protegidas.
- Los cerramientos de las aberturas se ubicarán en el plano de la fachada, ya sea en el lado interno o externo. No se permitirán tipologías extrañas al conjunto de aberturas predominantes (ventanas continuas, terrazas voladizas o no, etc.).
- La descomposición del cerramiento acristalado de las aberturas estará en coherencia con la derivada del uso de materiales tradicionales y la tecnología adecuada.
- Los materiales, su tratamiento, disposición, textura, color, etc., serán los predominantes en el conjunto a proteger, prohibiéndose aquellos que, siendo o no tradicionales, no se correspondan con los del conjunto.
- Los aleros, cornisas, molduras e impostas, etc., se harán corresponder en la medida de lo posible con los existentes en los edificios adyacentes.
- Se prestará especial atención al tratamiento de los pisos bajos con destinos comerciales, etc., los cuales deben integrarse en la composición general de la fachada evitando que los rótulos, luminosos, etc., interfieran en dicha composición.
- La cubierta se ajustará en su pendiente, culminación y materiales a los existentes.

En adiciones de planta en edificios protegidos:

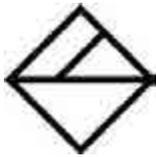
Además de lo anterior, se tendrá en cuenta:

- Se respetará en la medida de lo posible la disposición tipológica interna: accesos, comunicaciones verticales, etc., cuando se produzca una reestructuración en el edificio ya existente.
- No se permitirán modificaciones en aberturas, materiales de cerramiento y cubrición, etc., a menos que se justifique adecuadamente y no implique un cambio en el carácter compositivo.
- La/s planta/s añadida/s se colocarán en relación con las existentes y protegidas, en el ritmo de aberturas y materiales que, sin evitar la constatación de su diferente datación, no suponga una degradación de lo preexistente por la ausencia de calidad material o formal del añadido.



La propuesta manifiesta una clara intención de preservar la integridad de cada unidad original incluso evocar la desaparecida salazón marcando sus trazas de modo sutil en el patio. En este sentido, se respetan de manera integral las características de cada uno de los edificios protegidos.

La solución propuesta respeta el resto de condicionantes, como se evidencia en el último punto, donde la ampliación se integran en relación con las construcciones existentes y protegidas, reconociendo su distinta datación sin producir así degradación en la calidad del conjunto.



ACLARACIONES DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GALICIA SOBRE EL "CASO PARTICULAR MONTERO RÍOS 115-117 BUEU" -
CÓD. CONSULTA AS-045015

1. Protección ambiental

La ficha no precisa elementos a proteger y en la descripción solo recoge elementos visibles de fachada. Por lo tanto, al ser una protección ambiental, debe entenderse que son estos los elementos y características a conservar y no otros. El que la finca esté sometida a protección no quiere decir que todos sus elementos estén protegidos, sino solo aquellos concretados por la ficha.

2. Tipología edificatoria y su conservación

A falta de mayor precisión por parte del catálogo y su memoria o articulado del PXOM, es interpretación justificada del arquitecto.

3. Alineaciones y fachadas

La obligación de armonizar con el entorno, se pertenezca o no a un ámbito protegido, es obligatoria por ley. Armonizar, bien sabe que no requiere de mimesis y que ésta no se considera un modo de actuación apropiado en el patrimonio arquitectónico.

El cómo actuar, qué referencias tomar... es una decisión proyectual fundada en el análisis de las condiciones de contorno del problema a resolver.

4. Ampliación

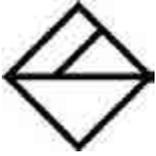
Las ampliaciones, por definición, no son autónomas, pues parten de un algo inicial, que es lo que se amplía. El PXOM abre la posibilidad de que la ampliación pueda tener un carácter independiente de la edificación inicial. Por ejemplo, un edificio con una entrada de carruajes a un patio... en su fondo podríamos levantar un edificio independiente del existente con acceso permanente desde esa entrada de carruajes.

Respecto al vaciado con conservación del volumen y forma... algo debe faltar, porque entonces estaríamos con una protección estructural más que ambiental. Si se permite la ampliación, esta debe ser respetuosa con los elementos objeto de protección, que según la ficha son solo los de fachada, por lo que no se requeriría preservar nada del interior.

5. Obra nueva o actuación en edificio existente

Las normas de zona están por encima de las generales y las normas de protección están por encima de cualquier otra. De lo que extrae del PXOM no se puede determinar qué se puede o no se puede hacer respecto a balcones, miradores y azoteas.

Las intervenciones en edificios y zonas históricas requieren un análisis profundo de lo existente y su evolución más allá de los parámetros normativos que pueda dar el plan. Una intervención bien fundada en tal análisis histórico difícilmente, muy difícilmente, incumplirá con el plan.



11.2.2 CAPÍTULO II. Normas Xerais de Edificación.

Art. 89. Actuacións nos edificios existentes.

1. Actuacións de ampliación.

Son aquelas actuacións encamiñadas á ampliación dun edificio existente, ben por incremento do fondo edificable ou por aumentar o seu número de plantas, sen modificar as súas aliñacións exteriores e os seus planos de fachada mantendo ou non a tipoloxía estrutural.

As actuacións de ampliación só poderán acometerse de modo independente cando o edificio presente unhas condicións axeitadas para o seu uso específico, en caso contrario haberá de executarse no marco de actuacións de rehabilitación ou reestruturación.

A adición de novas plantas efectuarase con criterio de integración e coherencia formal coas fachadas actuais e, en calquera caso, seguindo as directrices establecidas nas condicións xerais de estética e integración ambiental deste capítulo e as particulares de cada ordenanza.

Á ampliación seranlle de aplicación as Condicións Xerais reguladas neste capítulo e as particulares de zona.

2. Actuacións de reestruturación.

Son aquelas obras encamiñadas a unha renovación incluso dos elementos estruturais que impliquen variacións do tipo de estrutura, podendo incluír a demolición dos elementos estruturais ou en grao máximo o baleirado do edificio conservando os elementos de cerramento que definen o volume e forma do edificio, isto é as fachadas existentes ao exterior, interior e patios e a liña e tipo de cuberta.

En edificios que presenten situacións fóra de ordenación por total incompatibilidade, a reestruturación só procederá se se executan simultaneamente as obras de adecuación de tales situacións.

As obras de reestruturación haberán de cumprir as condicións xerais reguladas neste capítulo e as particulares da súa ordenanza respectiva.

La solución propuesta cumple con las determinaciones, no modifica las alineaciones exteriores existentes y se ajusta en su parte ampliada a la alineación marcada por el Planeamiento. La actuación se acomete conjuntamente con actuaciones de rehabilitación y reestructuración en los edificios catalogados.

Art. 91. Condicións xerais de estética e integración ambiental.

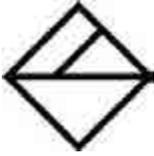
2. Protección dos ambientes urbanos e rurais.

e) En obras de reestruturación as fachadas visibles desde o espazo público deberán manterse conservando a súa composición e adecuándose aos materiais orixinais. En obras de ampliación a solución arquitectónica deberá adecuarse ao estilo ou invariantes da fachada preexistente, manténdose os elementos de remate que permitan identificar as características específicas do edificio, diferenciándoas das propias do novo engadido. En obras de reestruturación total deberán restaurarse adecuadamente a fachada ou fachadas exteriores a espazo público e os seus remates.

3. Fachadas.

a) Cando a obra afecte á fachada e se atope contigua ou flanqueada por edificacións obxecto de protección individualizada, adecuarase a súa composición ás preexistentes, harmonizando e integrando as liñas fixas de referencia da composición (cornixas, beirados, impostas, voos, zócolo, recercados, etc.) entre a nova edificación e as colindantes.

La solución propuesta cumple con las condiciones de estética, se conservan las fachadas a espacio público de los edificios catalogados sin más alteración que la que requieran sus trabajos de conservación y restauración, manteniendo íntegramente su composición y elementos característicos. La nueva fachada a Calle Kayrel se adecua a la preexistente, manteniendo sus elementos de remate. Lo existente y lo ampliado se diferencian claramente.



11.2.3 CAPÍTULO VII. NORMAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS, SISTEMAS NATURAIS E PATRIMONIO CULTURAL DEL PXOM

Art. 134. Los edificios, conjuntos y elementos de interés histórico-artístico, arquitectónico y/o ambiental, catalogados. Regulación general.

Así, las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del entorno en el que vayan a ubicarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 104 de la LOUG. Con este fin, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, posición de paramentos, ritmos, dimensiones de aberturas y masas, composición, materiales, color y detalles constructivos, recomendándose como norma general la mayor simplicidad y evitando la imitación historicista de arquitecturas correspondientes a épocas pasadas.

La propuesta se distingue por su meticulosa armonización de la ampliación con las edificaciones ya catalogadas. Se propone un sistema de cubiertas por agregación acorde con la tipología de dos aguas, preservando así la estructura y número de volúmenes en torno al patio y respondiendo a la apertura de la nueva calle Kayrel con una solución continuista del hecho preexistente.

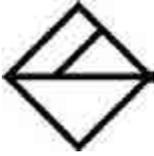
Art. 136. Edificios, conjuntos y elementos objeto de protección no integral.

Para los elementos sujetos a protección ambiental, se permitirán los siguientes tipos de obras previa la correspondiente autorización de la consejería competente en materia de protección del patrimonio cultural: conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reestructuración y, en circunstancias específicas, siempre que no menoscaben los valores a proteger, ampliación sin superar los parámetros de la ordenanza zonal en la que se encuadra.

- a. En el caso de que en un edificio objeto de protección no integral se pretenda una reestructuración generalizada (conservación de la envolvente externa -fachadas y cubiertas- y vaciado interior), el Ayuntamiento exigirá la presentación de la documentación complementaria especificada en el epígrafe correspondiente de este artículo, y la memoria del proyecto que acompañe a la solicitud justificará suficientemente que las obras proyectadas no afectan al carácter del edificio objeto de protección ni al de su entorno. Si el Ayuntamiento considera que dicho carácter no queda garantizado, podrá denegar la licencia.
- b. Quedan expresamente prohibidas las demoliciones parciales o totales que afecten a la envolvente del edificio (fachada y cubiertas), la modificación de las aberturas y otros cambios en dicha envolvente que desvirtúen la composición general.
- c. Cuando la calificación correspondiente al edificio protegido permita la adición de plantas hasta alcanzar la máxima permitida u otras adiciones permitidas, se mantendrán las condiciones estructurales de la planta del edificio, interpretando en el volumen añadido la composición, ritmo de aberturas y demás características arquitectónicas del edificio existente, con soluciones materiales acordes con el criterio de puesta en valor del edificio catalogado. En estos casos, será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes edificables y concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación y del conjunto resultante.
- d. Cuando la protección se refiera a conjuntos, las nuevas construcciones permitidas deberán adecuarse a las características compositivas de los mismos, sometiéndose a las exigencias de valoración de los elementos protegidos, tanto en su volumetría como en su disposición y materiales.

Las obras planteadas son autorizables para el tipo de protección que poseen las edificaciones catalogadas.

La ampliación planteada no menoscaba los valores a proteger, ya que estos vienen descritos en las fichas de catálogo y hacen referencia casi exclusivamente a elementos visibles desde el exterior; de todas formas la intervención sobre las edificaciones protegidas no altera sus características.



Las condiciones estructurales de la planta de los edificios protegidos no se ven alteradas por el volumen añadido. Tampoco menoscaban el resto de sus características al interpretarse en el nuevo volumen añadido acorde y armoniosamente con la tipología de referencia propia del frente marítimo de Bueu.

La propuesta elige la opción más restrictiva al conservar los fondos y volúmenes actuales de las edificaciones protegidas, sin llegar a alcanzar los 15 metros permitidos por el Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM). Sin embargo, cabe destacar que una ampliación en profundidad no habría comprometido los valores a proteger que, según detallan en las fichas, hacen énfasis, especialmente en lo que respecta a la preservación de su apariencia exterior.

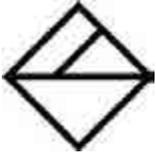
11.2.4 LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA

Artículo 91. Adaptación al ambiente y protección del paisaje.

Las construcciones e instalaciones habrán de adaptarse al ambiente en el que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos a un edificio o un conjunto de edificios de carácter histórico o tradicional deberán armonizar con él.
- b) En los lugares de paisaje abierto o natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva propia del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto.
- c) La tipología de las construcciones y los materiales y colores empleados deberán favorecer la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.
- d) Las construcciones habrán de presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados.
- e) Queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, emplazamiento o colorido no cumpla las anteriores prescripciones.
- f) En las zonas de flujo preferente y en las áreas amenazadas por graves riesgos naturales o tecnológicos como explosión, incendio, contaminación, hundimiento u otros análogos sólo se permitirán las construcciones y usos admitidos por las legislaciones sectoriales correspondientes.

Las determinaciones de la Ley del Suelo de Galicia, mencionadas brevemente con anterioridad, quedan reflejadas y se cumplen en la propuesta de ordenación. La construcción armoniza con el conjunto de edificios empleando tipologías, materiales y colores afines con el entorno inmediato.



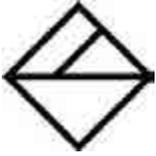
En cuanto a las limitaciones que se establecen para la aplicación de los estudios de detalle, éstas quedan definidas en el Art. 192. Estudios de detalle del DECRETO 143/2016.

DECRETO 143/2016 - Artículo 192. Estudios de detalle

2. Los estudios de detalle no podrán en caso alguno:

- a) Alterar el destino urbanístico del suelo (artículo 79.2.a) de la LSG.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico (artículo 79.2.b) de la LSG.
- c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas (artículo 79.2.c) de la LSG.
- d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o completen (artículo 79.2.d) de la LSG.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso (artículo 79.2.e) de la LSG.
- f) Parcelar el suelo (artículo 79.2.f) de la LSG.
- g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan (artículo 79.2.g) de la LSG.
- h) Establecer nuevos usos y ordenanzas (artículo 79.2.h) de la LSG

No hay un aumento en el aprovechamiento urbanístico. La propuesta no solo satisface todas las exigencias normativas, sino que, de manera aún más relevante, respeta los valores culturales de los bienes protegidos. Además, se presenta como una intervención arquitectónica respetuosa, clara e integradora.



11.2.5 LEY 5/2016, DE 4 DE MAYO, DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GALICIA

Entendemos importante la exposición de motivos inicial que figura en la Ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, donde hace hincapié en el espíritu de la ley que debería guiar los informes emitidos por Servicio de Coordinación Cultural de la Xefatura Territorial de la Concellería de Cultura, Educación, Formación Profesional e Universidades.

EXPOSICION DE MOTIVOS. III

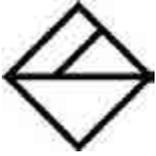
Es justamente la idea de valor la que determina la definición legal de bien cultural. El valor como contenido de resonancia, no solo emocional o sentimental, sino directamente vinculado al devenir histórico del pueblo gallego en su caracterización pasada y en su apuesta de futuro, sobre la base material e inmaterial de lo que ya es y en el horizonte de lo que quiere ser en el campo de la civilización, entendida como concierto de las culturas y tradiciones. El estudio, la protección, la conservación, el acrecentamiento, la difusión y el fomento del patrimonio cultural son piedra angular del ejercicio de la dignidad colectiva y, por lo tanto, se plasman como el primer mandato legal, que no debe ser visto como limitación restrictiva, sino como participación de toda la sociedad en el cuidado de lo que ella misma ha creado y a lo que ella misma le pertenece. El patrimonio cultural se concibe, pues, como fundamento de cohesión social y desarrollo sostenible.

La idea de valor es la que determina la definición legal de bien cultural, entendemos crucial y esclarecedora dicha definición y por la cual todos los agentes implicados en este proyecto deberíamos guiarnos. Destacar que están perfectamente reflejados en las fichas del catálogo los valores a proteger, los cuales se salvaguardan en esta propuesta.

EXPOSICION DE MOTIVOS. III

En este sentido, la ponderación e integración de la protección del patrimonio en las demás políticas sectoriales y la apuesta por la colaboración interadministrativa y la participación ciudadana están presentes a lo largo de todo el articulado a través de los principios generales, de los derechos y obligaciones de la ciudadanía, de la información pública, del acceso a los bienes más destacados y del reconocimiento de la libre iniciativa. Dentro de este espíritu, inspira la ley el principio de subsidiariedad, que consagra técnicas descentralizadoras mediante la habilitación de los ayuntamientos en las tareas de control preventivo en diversos ámbitos y esferas, que encuentran su fundamento en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local. Esto permite acercar la Administración a la ciudadanía mediante el empoderamiento de los entes más próximos a ésta. La tradicional centralización de la gestión pública del patrimonio, con motivo de la alta pericia técnica y la necesidad del dictamen experto, no contribuye al sentimiento de proximidad e identificación de la ciudadanía con el patrimonio cultural, que de alguna manera le pertenece como expresión de la identidad colectiva en la que se inserta. El protagonismo reconocido a los ayuntamientos forma parte de esa segunda ola descentralizadora, a la que las políticas públicas en el ámbito del patrimonio cultural no deben ser ajenas. Solo una visión paternalista, dirigista e intervencionista puede mirar con desconfianza el papel relevante de los ayuntamientos, que, lejos de ser tutelados, deben ejercer un grado de autonomía local reconocida constitucionalmente también en materia de patrimonio cultural en defensa legítima de sus intereses. La Administración local gallega ha demostrado un grado de madurez y responsabilidad que el legislador autonómico debe reconocer mediante la configuración de procedimientos administrativos de proximidad que la hagan interlocutora eficaz y eficiente ante las vecinas y los vecinos de las diversas localidades que caracterizan nuestro país. Seguir protegiendo y conservando el patrimonio cultural de espaldas a los ayuntamientos implica, a la postre, hacerlo de espaldas a la propia ciudadanía. .

Entendemos importante, como dice la Ley, este espíritu descentralizador a fin de agilizar y no duplicar procesos que retrasarían al fin último que es la recuperación y conservación de los bienes catalogados. La interpretación del PXOM debería, siguiendo las directrices de la propia Ley de Patrimonio, corresponder a los técnicos municipales a fin de evitar esa "visión paternalista, dirigista e intervencionista" y no "mirar con



desconfianza el papel relevante de los ayuntamientos, que, lejos de ser tutelados, deben ejercer un grado de autonomía local reconocida constitucionalmente también en materia de patrimonio cultural en defensa legítima de sus intereses"

De esta exposición se desprende que es el departamento de urbanismo del Ayuntamiento de Bueu quien se ha de encargar de velar, como organismo habilitado para emitir los respectivos informes técnicos en aplicación del PXOM, de la evaluación de la propuesta y de su control preventivo con autonomía suficiente para evitar una intervención directiva que pueda perjudicar la confianza en el papel crucial de los ayuntamientos.

A este respecto, las dos resoluciones remitidas por patrimonio informando sobre el supuesto incumplimiento del PXOM, no acerca esta visión partidaria de la delegación sino que contrariamente invade las competencias limitando la capacidad de los técnicos municipales de informar sobre su Normativa remitida.

La intervención en elementos sometidos a protección ambiental requiere de la autorización previa de la Consellería competente en materia de protección del patrimonio cultural, de acuerdo con el artículo 136.3 del PXOM, con el objetivo de cuidar que los valores culturales del bien a proteger y que figuran en la ficha del catálogo no se vean afectados.

EXPOSICION DE MOTIVOS. III

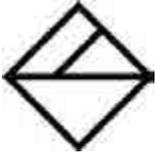
El legislador debe ser muy consciente de que en materia de patrimonio cultural se ejercen funciones inspiradas en apreciaciones técnicas y expertas que corren el riesgo de arrastrar una correcta y acotada discrecionalidad hacia una indeseable percepción social de arbitrariedad y subjetivismo. Es por eso por lo que, en el ejercicio de las potestades autorizatorias y en el desempeño de la facultad de informar, se hace especial hincapié en los principios de publicidad y seguridad jurídica y, por lo tanto, en la incorporación de elementos que faciliten el control de la discrecionalidad de la Administración en un ámbito donde la normativa tiene por fuerza que remitirse al juicio técnico o experto y donde es inevitable la formulación y el manejo de múltiples conceptos jurídicos indeterminados.

La "seguridad jurídica" se refiere al principio fundamental en el ámbito del derecho que busca proporcionar estabilidad, certeza y previsibilidad en las normas y decisiones legales. Este principio implica que las leyes y reglamentos deben ser claros, accesibles, estables y aplicados de manera coherente a lo largo del tiempo. La seguridad jurídica también implica que los individuos y entidades tienen la confianza de que sus derechos y obligaciones serán respetados y protegidos por el sistema legal.

En un sentido más amplio, la seguridad jurídica contribuye a la confianza en el sistema legal y fomenta un entorno en el cual las personas pueden planificar sus acciones con confianza, sabiendo que las reglas del juego no cambiarán arbitrariamente. La falta de seguridad jurídica puede dar lugar a la incertidumbre, lo que dificulta la toma de decisiones informadas y puede afectar la inversión, el desarrollo económico y la confianza en las instituciones legales. Por lo tanto, la seguridad jurídica es un elemento crucial para el funcionamiento efectivo de un sistema legal y el respeto de los derechos individuales.

En pos de garantizar la seguridad jurídica, el Plan de Ordenación Urbanística (PXOM), respaldado por los informes favorables de la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural del 31 de agosto de 2016, detalla en su catálogo los elementos de valor a proteger, las acciones y sus directrices para intervenir en el patrimonio protegido. Asimismo, asigna un aprovechamiento específico en términos de altura y fondo edificable. Estas determinaciones son fundamentales y no deberían cuestionarse para asegurar la seguridad jurídica de los ciudadanos, como establece la ley de patrimonio.

En la propuesta presentada, se conserva la integridad de los valores culturales descritos en las fichas de catálogo, sin modificar en los edificios protegidos ni su altura ni su fondo cuando se permitiría en este último



parámetro alcanzar los 15 metros. Con esto la propuesta, no solo no menoscaba el valor cultural de las edificaciones protegidas sino que promueve la preservación de sus volúmenes originales.

En la calle Kayrel, se opta por no maximizar el aprovechamiento hasta los 15 metros de fondo, sino limitarse a la traza original del parcelario de la antigua salazón, mostrando en un gesto coherencia y respeto hacia la huella histórica.

Se lleva a cabo este estudio de detalle con la finalidad de poder velar de la mejor manera posible por el patrimonio y la imagen tradicional de Bueu, al tiempo que se resguardan los derechos que confiere la normativa. El aprovechamiento permitido se redistribuye en la parcela preservando los derechos a la par que ayuda a completar las edificaciones que restauran el patio históricamente constante en la vida de estos edificios.

Artículo 22. Contenido de la declaración.

1. La declaración de interés cultural de un bien determinará los valores que justifican su declaración e incluirá una descripción detallada y precisa que permita su correcta identificación.

La propuesta cumple con la protección de los valores culturales de los bienes inmuebles incluidos en el catálogo, dichos valores son:

Planta rectangular de gran tamaño, planta baja y un piso, muros revocados y cubierta a dos aguas de teja en la que sobresalen tres buhardillas de gran tamaño. La fachada principal presenta una composición simétrica con un balcón destacado y ventanas de madera en el primer piso. Los vanos de la planta superior están rematados con arcos rebajados, mientras que los de la planta baja tienen sección rectangular. Carpinterías de madera.

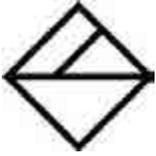
Artículo 35. Protección del patrimonio cultural en el planeamiento urbanístico.

3. El planeamiento urbanístico establecerá un régimen específico que garantice la protección de los valores culturales de los bienes inmuebles incluidos en su catálogo, con una información detallada y unas ordenanzas específicas que regulen las actividades y las intervenciones compatibles con dichos valores culturales.

La propuesta cumple con la protección de los valores culturales de los bienes inmuebles incluidos en el catálogo.

Artículo 39. Autorizaciones.

1. Las intervenciones que se pretendan realizar en bienes de interés cultural o catalogados, así como, en su caso, en su entorno de protección o en su zona de amortiguamiento, tendrán que ser autorizadas por la consejería competente en materia de patrimonio cultural, con las excepciones que se establecen en esta ley.
La utilización de los bienes declarados de interés cultural o catalogados quedará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejan su protección, por lo que los cambios de uso sustanciales deberán ser autorizados por la consejería competente en materia de patrimonio cultural.



La propuesta no pone en peligro los valores que aconsejan su protección y vienen detallados en la ficha del catálogo.

Artículo 40. Modelos de intervenciones.

a) Investigación: acciones que tengan como objetivo ampliar el conocimiento sobre el bien o su estado de conservación y que afecten directamente a su soporte material. Incluye las acciones y procedimientos necesarios para elaborar un diagnóstico y caracterizar los materiales y los riesgos que afectan al bien.

Se ha redactado un estudio del bien inmueble con fichas de diagnóstico del estado de conservación incluyendo las acciones y procedimientos necesarios para elaborar un diagnóstico y caracterizar los materiales y los riesgos que afectan al bien.

Artículo 40. Modelos de intervenciones.

d) Conservación: medidas y acciones dirigidas a que los bienes conserven sus características y sus elementos en adecuadas condiciones, que no afecten a su funcionalidad, a sus características formales o a su soporte estructural, por lo que no supondrán la sustitución o la alteración de sus principales elementos estructurales o de diseño, pero sí actuaciones en su ámbito con el objeto de evitar las causas principales de su deterioro.

e) Consolidación: acciones y medidas dirigidas al afianzamiento, el refuerzo o la sustitución de elementos dañados o perdidos para asegurar la estabilidad del bien, preferentemente con el uso de materiales y elementos de la misma tipología que los existentes, o con alteraciones menores y parciales de sus elementos estructurales, respetando las características generales del bien.

f) Restauración: acciones para restituir el bien o sus partes a su debido estado, siempre que se disponga de la documentación suficiente para conocerlo o interpretarlo, con respeto a sus valores culturales. La restauración puede implicar la eliminación de elementos extraños o añadidos sin valor cultural o la recuperación de elementos característicos del bien, conservando su funcionalidad y estética.

g) Rehabilitación: acciones y medidas que tengan por objeto permitir la recuperación de un uso original perdido o nuevo compatible con los valores originales de un bien o de una parte de él, que pueden suponer intervenciones puntuales sobre sus elementos característicos y, excepcionalmente y de manera justificada, la modificación o la introducción de nuevos elementos imprescindibles para garantizar una adecuada adaptación a los requerimientos funcionales para su puesta en uso. Se incluyen las acciones destinadas a la adaptación de los bienes por razón de accesibilidad.

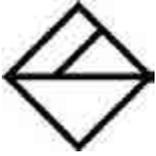
h) Reestructuración: acciones de renovación o transformación en inmuebles en los que no se pueda garantizar su mantenimiento o su uso por sus malas condiciones de conservación o por deficiencias estructurales y funcionales graves y que pueden suponer una modificación de su configuración espacial y la sustitución de elementos de su estructura, acabado u otros determinantes de su tipología, con un alcance puntual, parcial o general.

Dado el tamaño y complejidad del proyecto se llevarán a cabo tanto intervenciones de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación como de reestructuración.

Artículo 40. Modelos de intervenciones.

i) Ampliación: acciones destinadas a complementar en altura o en planta bienes inmuebles existentes con criterios de integración compositiva y coherencia formal compatibles y respetuosos con sus valores culturales preexistentes.

La ampliación propuesta cumple con el principio de integración compositiva, lo que guía la propuesta de reorganización, donde la medianera visible tras la apertura de la calle Kayrel es reinterpretada y se convierte



en un componente fundamental de la ampliación. Este proceso transforma un elemento previamente considerado sin valor en el núcleo mismo de la intervención, desterrando su condición secundaria para destacarlo como un elemento compositivo esencial y distintivo en comparación con las preexistencias protegidas. Este nuevo volumen se adapta de manera coherente al estilo edificatorio predominante en el área y es respetuoso con sus valores culturales preexistentes.

Artículo 41. Niveles de protección.

c) Protección ambiental: conservación de los aspectos más visibles y evidentes de los bienes que, a pesar de no presentar un interés individual destacable, conforman el ambiente de un lugar de forma homogénea y armoniosa.

4. Los bienes inmuebles catalogados se incluirán en alguno de los niveles de protección descritos en este artículo, en función de sus valores concretos, dato que figurará expresamente en la orden de inclusión en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Galicia o en el catálogo de planeamiento urbanístico.

Los inmuebles tienen en el catálogo grado de protección ambiental y se conservan los aspectos más visibles y evidentes de los bienes que, a pesar de no presentar un interés individual destacable, conforman el ambiente de un lugar de forma homogénea y armoniosa.

Los valores concretos que figuran en la ficha del catálogo son: la planta rectangular de gran tamaño, planta baja y un piso, muros revocados y cubierta a dos aguas de teja en la que sobresalen tres buhardillas de gran tamaño. La fachada principal presenta una composición simétrica con un balcón destacado y ventanas de madera en el primer piso. Los vanos de la planta superior están rematados con arcos rebajados, mientras que los de la planta baja tienen sección rectangular. Carpinterías de madera.

Artículo 42. Actuaciones autorizables según los niveles de protección

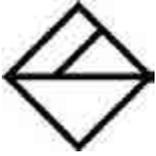
3. Actuaciones autorizables en bienes con protección ambiental:

a) Las de investigación, mantenimiento, conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial o total.

b) Las de ampliación, siempre que no supongan un deterioro o destrucción de los valores culturales que hayan aconsejado su protección.

A lo largo de este documento, se ha subrayado reiteradamente que los valores culturales a preservar están detallados en la ficha de catalogación, siendo principalmente elementos visibles desde el exterior, siendo estos: la planta rectangular de gran tamaño, planta baja y un piso, muros revocados y cubierta a dos aguas de teja en la que sobresalen tres buhardillas de gran tamaño. La fachada principal presenta una composición simétrica con un balcón destacado y ventanas de madera en el primer piso. Los vanos de la planta superior están rematados con arcos rebajados, mientras que los de la planta baja tienen sección rectangular. Carpinterías de madera. Forma conjunto con los edificios del frente portuario de Bueu.

La designación de protección ambiental refuerza este aspecto, basándose en el papel de estas edificaciones como configuradores del entorno, específicamente, en el caso del frente portuario de Bueu.



Artículo 44. Criterios de intervención en los bienes.^[1]_{SEP}

1. Las actuaciones que se lleven a cabo sobre los bienes declarados de interés cultural y catalogados seguirán los criterios siguientes:

- a) Salvaguarda de sus valores culturales y conservación, mejora y, en su caso, utilización adecuada y sostenible.
- b) Respeto por sus características esenciales y por los aspectos constructivos, formales, volumétricos, espaciales y funcionales que los definen. Se procurará siempre la aplicación del criterio de mínima intervención en los bienes artísticos.
- c) Conservación de las contribuciones de todas las épocas existentes en el bien. Excepcionalmente podrá ser autorizada la eliminación de alguna contribución de épocas pasadas en el caso de que suponga una degradación comprobada del bien y de que dicha eliminación sea necesaria para permitir su adecuada conservación y su mejor interpretación histórica y cultural. Las partes eliminadas quedarán debidamente documentadas.
- d) Preferencia por la utilización de técnicas y materiales tradicionales.
- e) Compatibilidad de los materiales, productos y técnicas empleados en la intervención con los propios del bien y sus valores culturales y pátinas históricas.
- f) Discernimiento de la adición de materiales y técnicas empleados, evitando las adiciones miméticas que falseen su autenticidad histórica.
- g) Reversibilidad de las acciones de forma que pueda recuperarse el estado previo a la intervención. Este criterio será prioritario al diseñar actuaciones de conservación y restauración.
- h) Compatibilidad de su uso con la conservación de los valores que motivaron su protección.
- i) No se utilizarán o aplicarán técnicas y materiales agresivos con las pátinas de valor cultural y con los materiales originales o incompatibles con la debida conservación de los bienes.

El proyecto propuesto ha sido meticulosamente concebido y diseñado para cumplir con los criterios establecidos para las actuaciones sobre bienes declarados de interés cultural y catalogados.

El proyecto prioriza la preservación de los valores culturales inherentes al bien, buscando su conservación y mejora, al tiempo que propone una utilización que sea adecuada y sostenible en el contexto cultural y medioambiental.

Se ha prestado especial atención al respeto de todas las características esenciales del bien, abarcando aspectos constructivos, formales, volumétricos, espaciales y funcionales que lo definen.

El proyecto se enfoca en la conservación de todas las contribuciones de épocas pasadas presentes en el bien, reconociendo la importancia de su diversidad histórica.

Se ha dado prioridad al uso de técnicas y materiales tradicionales, con el objetivo de mantener la autenticidad y coherencia histórica del bien.

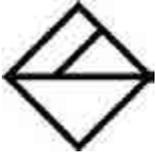
La elección de materiales, productos y técnicas se ha llevado a cabo considerando su plena compatibilidad con los elementos originales del bien, así como con sus valores culturales y pátinas históricas.

Se ha aplicado un discernimiento cuidadoso en la adición de materiales y técnicas, evitando cualquier mimetismo que pudiera distorsionar la autenticidad histórica del bien.

Se ha priorizado la reversibilidad de las acciones, permitiendo la recuperación del estado original del bien antes de la intervención, enfatizando este criterio en las actuaciones de conservación y restauración.

El proyecto garantiza que el uso propuesto sea plenamente compatible con la conservación de los valores que motivaron la protección del bien, buscando un equilibrio armonioso entre utilidad y preservación.

Se ha asegurado que no se emplearán técnicas ni materiales agresivos que puedan dañar las pátinas de valor cultural ni resulten incompatibles con la debida conservación de los elementos originales del bien.



En resumen, el proyecto ha sido concebido con un enfoque integral y respetuoso, asegurando la preservación y revitalización de los bienes culturales en línea con los criterios establecidos.

Artículo 89. Metodología y criterios que se deben seguir en las actuaciones sobre el patrimonio arquitectónico.

1. Cualquier intervención sobre un bien integrante del patrimonio arquitectónico declarado de interés cultural o catalogado se basará en un riguroso análisis crítico de sus valores culturales, que incluirá una evaluación del bien y de sus elementos característicos y que se dirigirá a asegurar el mantenimiento de las características y valores que configuran su significación, realizando para ello una investigación apropiada y recopilando la documentación necesaria. El análisis tendrá como objetivo básico la salvaguarda de la autenticidad e integridad del bien y evaluará desde las distintas perspectivas de estudio la actuación que se propone.
2. Dicho análisis será realizado por un equipo interdisciplinar compuesto por personal técnico y profesional competente en cada una de las materias objeto de estudio, en el caso de los bienes más relevantes.
3. En bienes integrantes del patrimonio arquitectónico en los que se proyecten actuaciones susceptibles de afectar al patrimonio arqueológico, se realizará un estudio previo para evaluar la compatibilidad de las actuaciones con la salvaguarda de los restos arqueológicos que puedan aparecer. En los casos en que la afección al subsuelo sea pequeña, la intervención arqueológica podrá ejecutarse en paralelo a la obra.
5. La consejería competente en materia de patrimonio cultural establecerá, mediante instrucciones, el contenido, el formato y el soporte de los proyectos de conservación y de los informes interdisciplinares o especializados necesarios, las disciplinas y el personal profesional que debe participar en la evaluación, diseño y ejecución de las actuaciones y los criterios que se seguirán en el diseño y la prescripción de las técnicas y procedimientos de conservación que se aplicarán sobre el patrimonio arquitectónico.

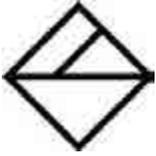
El proyecto propuesto se alinea completamente con la metodología y los criterios establecidos para la intervención en bienes integrantes del patrimonio arquitectónico catalogado.

El proyecto inicia con un análisis crítico exhaustivo de los valores culturales del bien en cuestión. Este análisis se enfoca en la evaluación detallada del bien y sus elementos característicos, asegurando el mantenimiento de las características y valores que definen su significación. Se realiza una investigación apropiada y se recopila la documentación necesaria, centrándose en la salvaguarda de la autenticidad e integridad del bien.

El análisis es llevado a cabo por un equipo interdisciplinar compuesto por arquitectos, historiadores y arqueólogo. Esto garantiza una evaluación integral desde diversas perspectivas de estudio.

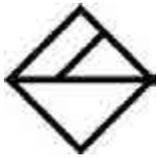
Adjuntado previamente, se ha realizado un estudio arqueológico para evaluar la compatibilidad de las intervenciones con la salvaguarda de los restos arqueológicos que pudiera haber presentes.

El proyecto cumple de manera integral la metodología y los criterios mencionados, asegurando un enfoque meticuloso y respetuoso en la intervención de bienes patrimoniales arquitectónicos.



11.2.6 CONCLUSIÓN CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se ha llevado a cabo una evaluación exhaustiva del cumplimiento de la normativa, desde la Ordenanza aplicable, las normas generales y particulares del PXOM, hasta la aplicación de los artículos pertinentes de la Ley del Suelo y la Ley del Patrimonio.



ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES EN LA PARCELA Nº115 117 DE LA AVENIDA MONTERO RÍOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

JULIO 2024

ÍNDICE DE PLANOS

(02.PINF) PLANOS DE INFORMACIÓN

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PINF_01 – "Situación sobre cartografía PXOM 1:10000"

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PINF_02 – "Situación sobre cartografía PXOM 1:5000"

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PINF_03 – "Situación sobre cartografía PXOM 1:2000"

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PINF_04 – "Fotografía aérea"

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PINF_05 – "Fotografía aérea PNOA 2004-2007"

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PINF_06 – "Emplazamiento sobre cartografía catastral 1:500"

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PINF_07 – "Estado Documentado I 1:250"

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PINF_08 – "Estado Documentado II 1:250"

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PINF_09 – "Estado Previo Planta Baja 1:250"

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PINF_10 – "Estado Previo Planta Primera 1:250"

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PINF_11 – "Estado Previo Planta de Bajo Cubiertas 1:250"

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PINF_12 – "Estado Previo Planta de Cubiertas 1:250"

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PINF_13 – "Estado Previo Alzados 1:250"

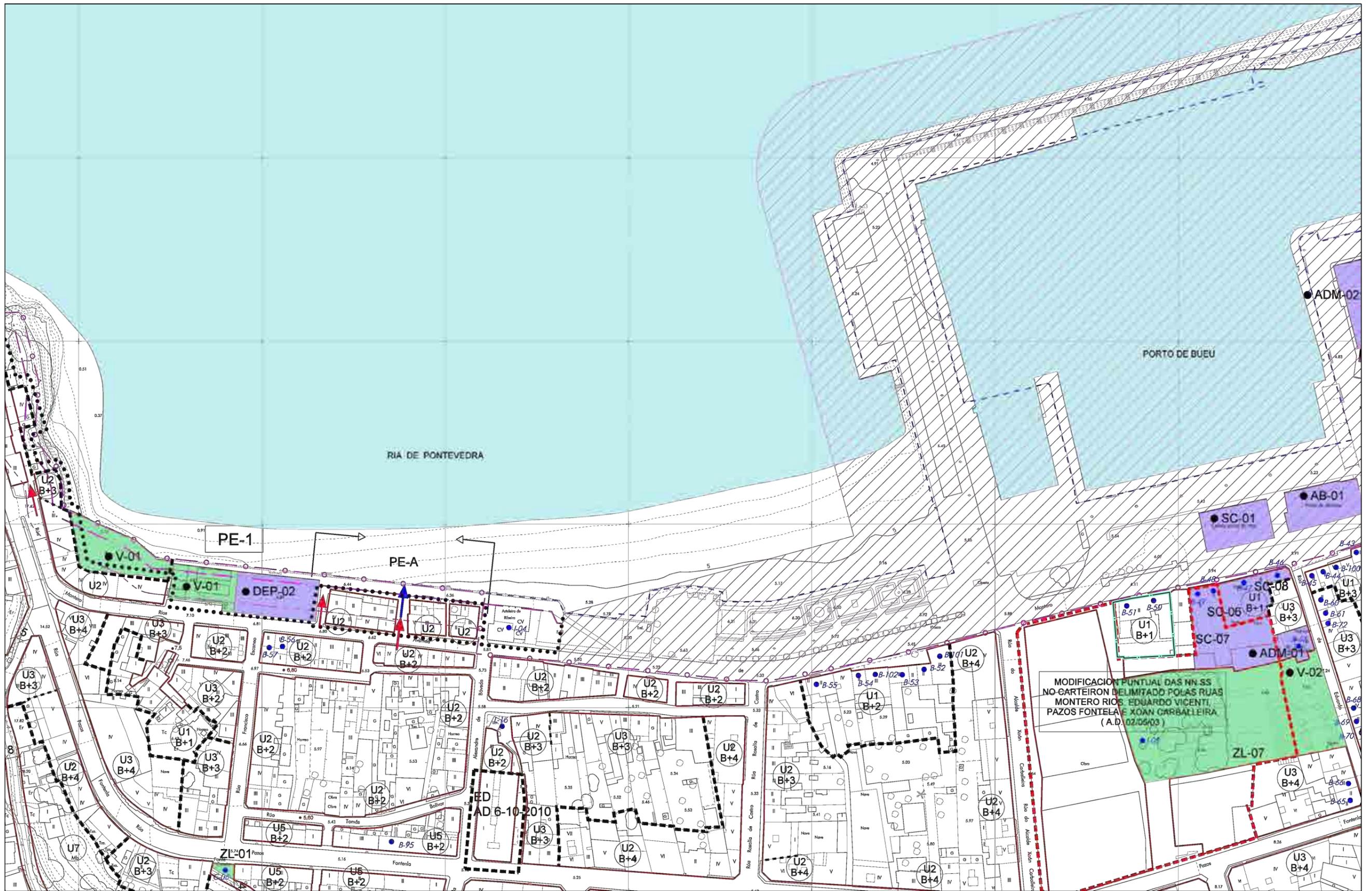
36004_ED_MRIOS_202407_AI_PINF_14 – "Estado Previo Alzados y Secciones II 1:250"



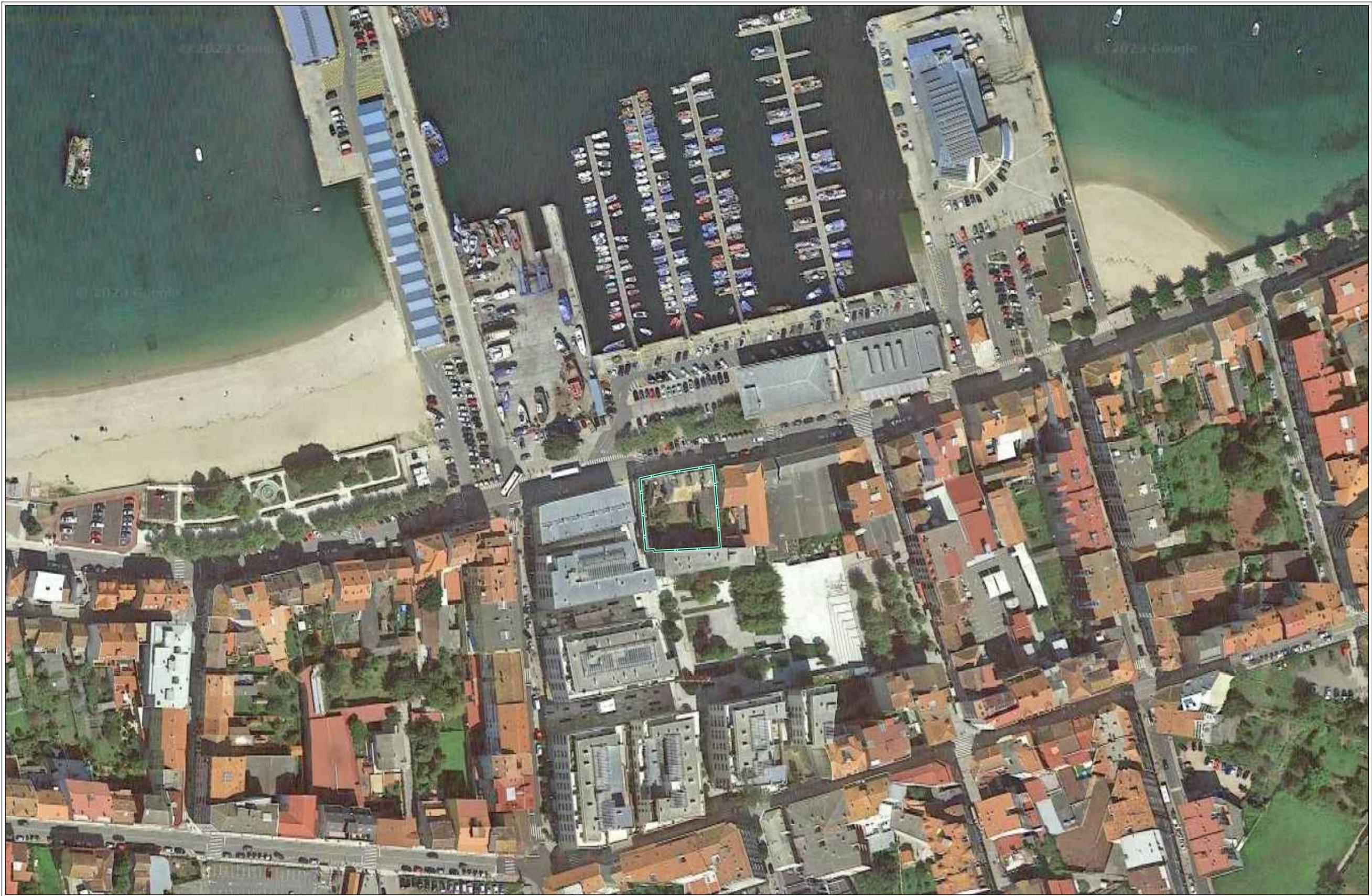
<p>—+— ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE</p> <p>—+— LÍMITE TERMO MUNICIPAL</p> <p>SOLO URBANO</p> <p>SOLO URBANIZABLE</p>		<p>NÚCLEO RURAL HISTÓRICO-TRADICIONAL</p> <p>NÚCLEO RURAL COMÚN</p> <p>NÚCLEO RURAL COMPLEXO</p> <p>SOLO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ORDINARIA</p> <p>SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN</p>		<p>DESLINDE D.P.M.T.</p> <p>SERVIDUME TRÁNSITO</p> <p>SERVIDUME D.P.M.T.</p> <p>ZONA DE INFLUENCIA D.P.M.T.</p> <p>LÍMITE INTERIOR RIBEIRA DO MAR</p> <p>SERVIDUME ACCESO (Peonil-Rodado)</p>		<p>● EQUIPAMENTO COMUNITARIO DE SISTEMA XERAL</p> <p>ADM ADMINISTRATIVO</p> <p>AS ASISTENCIAL</p> <p>CM CEMITERIO</p> <p>DEP DEPORTIVO</p> <p>DOC DOCENTE</p> <p>S SANITARIO</p> <p>SC SOCIOCULTURAL</p> <p>RE RESERVA DE EQUIPAMENTO</p> <p>AB ABASTECIMIENTO</p>		<p>LEYENDA DE SIMBOLOGÍA</p> <p>● ZONAS VERDES DE SISTEMA XERAL</p> <p>SISTEMA XERAL</p> <p>SERVIZOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUTURAS ABASTECIMENTO/SANEAMENTO/TELECOMUNICACIÓN</p> <p>SISTEMA PORTUARIO VIARIO</p> <p>NIVEL SISTEMA VIARIO</p> <p>LIÑAS SUBMINISTRO ELÉCTRICO</p>		<p>GRÁFICO DE HOJAS</p>		<p>CONCELLO DE BUEU</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117</p> <p>Severo Rodríguez Somoza</p> <p>Aprobación Inicial</p> <p>Situación sobre cartografía PXOM</p> <p>INF.01</p>	
<p>36004_ED_MRIOS_202407_AI</p> <p>Julio 2024 ETRS89</p> <p>A3: 1/10000</p>													

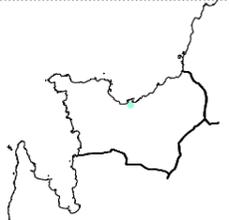


<p>ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE</p> <p>--- LÍMITE MUNICIPAL</p> <p>SOLO URBANO (ORDENADO A ESCALA 1:2.000)</p> <p>SOLO DE NÚCLEO RURAL (ORDENADO A ESCALA 1:2.000)</p> <p>SOLO URBANIZABLE</p> <p>DELIMITADO ÁREA N°</p> <p>NON DELIMITADO ÁREA N°</p> <p>ÁMBITO PLAN ESPECIAL / N°</p> <p>PLANEAMENTO SUBSISTENTE, SOLO URBANO</p> <p>PLANEAMENTO SUBSISTENTE, SOLO RÚSTICO</p> <p>PLAN ESPECIAL P.E.N. CABO UDRA</p>	<p>SOLO RÚSTICO DE ESPECIAL PROTECCIÓN:</p> <p>AG AGROPECUARIA</p> <p>IP DE INTERESE PAISAXÍSTICO</p> <p>FOR FORESTAL</p> <p>DA DAS ALUGAS</p> <p>DE DE COSTAS</p> <p>DE DE ESPAZOS NATURAIS</p> <p>PA PATRIMONIAL, ARTÍSTICA OU HISTÓRICA</p> <p>DE DE INFRAESTRUTURAS</p>	<p>○ DESLINDE D.P.M.T.</p> <p>--- SERVIDUME TRÁNSITO</p> <p>--- SERVIDUME D.P.M.T.</p> <p>--- ZONA DE INFLUENCIA D.P.M.T.</p> <p>--- LÍMITE INTERIOR RIBEIRA DO MAR</p> <p>➔ SERVIDUME DE ACCESO (Peonil-Rodado)</p> <p>▲▲▲ ITINERARIOS PAISAXÍSTICOS</p>	<p>EQUIPAMENTO COMUNITARIO</p> <p>● REFERIDO A SISTEMA XERAL</p> <p>ADM ADMINISTRATIVO</p> <p>AS ASISTENCIAL</p> <p>CM CEMENTERO</p> <p>DEP DEPORTIVO</p> <p>DOC DOCENTE</p> <p>R RELIXIOSO</p> <p>S SANITARIO</p> <p>SC SOCIOCULTURAL</p> <p>RE RESERVA DE EQUIPAMENTO</p> <p>AB ABASTECIMENTO</p>	<p>SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES PÚBLICAS</p> <p>● REFERIDO A SISTEMA XERAL</p> <p>V ZONAS VERDES</p> <p>ZL ZONAS LIBRES</p> <p>SERVIZOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUTURAS ABASTECIMENTO/ SANEAMENTO/ TELECOMUNICACIONES</p> <p>ST-A-01</p> <p>ST-B-01</p> <p>ST-T-01</p> <p>SISTEMA XERAL PORTUARIO</p>	<p>ELEMENTOS DO CATÁLOGO</p> <p>B ARQUITECTURA CIVIL</p> <p>C CRUCEROS</p> <p>E ETNOGRAFÍA</p> <p>F ARQUITECTURA MILITAR</p> <p>I ARQUITECTURA INDUSTRIAL</p> <p>L PORTOS E LAVAZORROS</p> <p>M MUÍROS</p> <p>N BEN NATURAL E PAISAXÍSTICO</p> <p>R ARQUITECTURA RELIXIOSA</p> <p>T CASTELLOS</p> <p>CA CONJUNTOS</p> <p>GA 36004000 ARQUEOLOXÍA</p> <p>■ ÁREA DE PROTECCIÓN INTEGRAL</p> <p>■ CONTORNO DE RESPECTO</p>	<p>LEYENDA DE SIMBOLOGÍA</p> <p>GRÁFICO DE HOJAS</p>	<p>CONCELLO DE BUEU</p>	<p>CONCELLO DE BUEU</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117</p> <p>Severo Rodríguez Somoza</p> <p>Aprobación Inicial</p> <p>Situación sobre cartografía PXOM</p> <p>36004_ED_MRIOS_202407_AI</p> <p>Julio 2024 ETRS89</p> <p>A3: 1/5000</p> <p>INF.02</p>
---	---	---	---	---	---	--	-------------------------	--



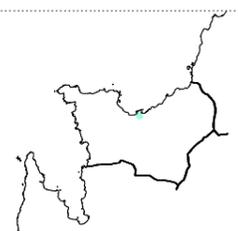
LEYENDA DE SIMBOLOGÍA		GRÁFICO DE HOJAS		CONCELLO DE BUEU					
<ul style="list-style-type: none"> ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE LÍMITE MUNICIPAL DESLINDE D.P.M.T. SERVIDUME TRÁNSITO SERVIDUME D.P.M.T. ZONA DE INFLUENCIA D.P.M.T. LÍMITE INTERIOR RIBEIRA DO MAR SERVIDUME DE ACCESO (Peonil-Rodado) 	<ul style="list-style-type: none"> LÍMITE DE SOLO URBANO / ORDENANZA POLIGONO SOLO URBANO NON CONSOLIDADO Nº LÍMITE DE SOLO URBANO / ORDENANZA SUBSISTENTE ORDENANZA DE SOLO URBANO Nº ALTURA E FONDO MÁX. DA EDIFICACIÓN CAMBIO DE ALTURA MÁXIMA ÁMBITO DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO ÁREA Nº NON DELIMITADO ÁREA Nº 	<ul style="list-style-type: none"> ÁMBITO PLAN ESPECIAL Nº ÁMBITO PLAN ESPECIAL SUBSISTENTE ALIÑACIÓN DISTANCIA ENTRE ALIÑACIÓN PROPOSTAS PUNTO ALTIMÉTRICO DE RASANTE NO NOVO VARIANTE APARCADOIRO LÍMITE DE SOLO DE NÚCLEO RURAL / ORDENANZA ORDENANZA DE SOLO DE NÚCLEO RURAL Nº SABARIGO IDENTIFICACIÓN NÚCLEO RURAL 	<ul style="list-style-type: none"> EQUIPAMENTO COMUNITARIO REFERIDO A SISTEMA XERAL ADM ADMINISTRATIVO AS ASISTENCIAL CM CEMENTERO DEP DEPOSITO DOC DOCENTE R RELIXIOSO S SANITARIO SG SOCIOCULTURAL RE RESERVA DE EQUIPAMENTO AB ABASTECIMENTO 	<ul style="list-style-type: none"> SISTEMA DE ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES PÚBLICAS REFERIDO A SISTEMA XERAL Z ZONAS VERDES ZL ZONAS LIBRES SERVIZOS TÉCNICOS DE INFRAESTRUTURAS ABASTECIMENTO/ SANIAMENTO SISTEMA XERAL PORTUARIO 	<ul style="list-style-type: none"> ELEMENTOS DO CATALOGO ARQUITECTURA CIVIL CRUCEIROS ETNOGRAFÍA ARQUITECTURA MILITAR ARQUITECTURA INDUSTRIAL FONTES E LAVADOIROS M MUÍÑOS BEN NATURAL E PAISAXÍSTICO ARQUITECTURA RELIXIOSA T CASTELÓS ARQUEOLOXÍA ÁREA DE PROTECCIÓN INTEGRAL CONTORNO DE RESPECTO 			<p>CONCELLO DE BUEU</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117</p> <p>Severo Rodríguez Somoza</p> <p>Aprobación Inicial</p> <p>Situación sobre cartografía PXOM</p> <p>36004_ED_MRIOS_202407_AI</p> <p>Julio 2024 ETRS89</p> <p>A3: 1/2000</p> <p>INF.03</p>	<p>0 10 20 30 40 50 100m</p>

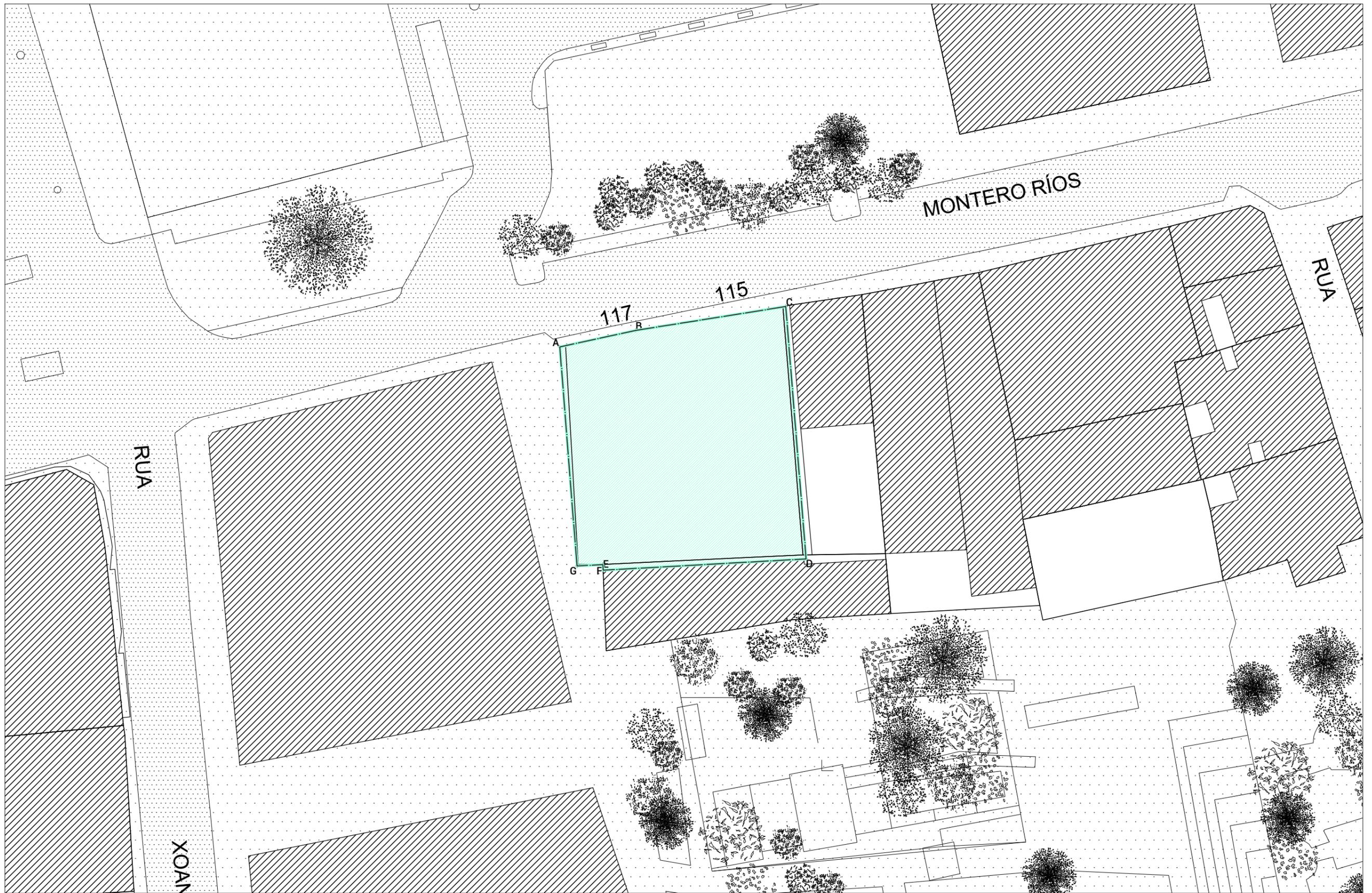


<p>— ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE</p>	<p>LEYENDA DE SIMBOLOGÍA</p>	<p>GRÁFICO DE HOJAS</p> 	  <p>36004_ED_MRIOS_202407_AI Julio 2024 A3</p>	<p>CONCELLO DE BUEU</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117</p> <p>Severo Rodríguez Somoza</p> <p>Aprobación Inicial</p> <p>Fotografía aérea</p> <p>INF.04</p>
------------------------------------	------------------------------	---	---	---



60m
 577444.94 4586325.70 -8 78826 42 32898

<p>LEYENDA DE SIMBOLOGÍA</p> <p>— ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE</p>	<p>GRÁFICO DE HOJAS</p> 	  <p>36004_ED_MRIOS_202407_AI Julio 2024 A3</p>	<p>CONCELLO DE BUEU</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117</p> <p>Severo Rodríguez Somoza</p> <p>Aprobación Inicial</p> <p>Fotografía aérea PNOA 2004-2007</p> <p>INF.05</p>
---	---	---	--



<p>— ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE</p> <p>■ SUPERFICIE DE PARCELA: 1018,50m²</p>	<p>COORDENADAS GEORREFERENCIADAS ETRS89</p> <p>x: 517639.0832 y: 4686092.0908</p> <p>x: 517649.4130 y: 4686094.3330</p> <p>x: 517669.8679 y: 4686097.5790</p> <p>x: 517672.6405 y: 4686063.2425</p> <p>x: 517644.9901 y: 4686061.7078</p> <p>x: 517644.9476 y: 4686062.4783</p> <p>x: 517641.4317 y: 4686062.2831</p>	<p>LEYENDA DE SIMBOLOGÍA</p>	<p>GRÁFICO DE HOJAS</p> 	  <p>36004_ED_MRIOS_202407_AI</p> <p>Julio 2024 ETRS89</p> <p>A3: 1/500</p>	<p>CONCELLO DE BUEU</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117</p> <p>Severo Rodríguez Somoza</p> <p>Aprobación Inicial</p> <p>Emplazamiento sobre cartografía catastral</p> <p>INF.06</p> 
---	---	------------------------------	---	---	--



- ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE
- ALINEACIÓN
- PARCELARIO ORIGINAL
- UBICACIÓN DE LA SALAZÓN DEL S.XIX

- ① VIVIENDA DE LA SALAZÓN DE JUAN VERGÉS COLL AMPLIADA EN 1864
- ② EDIFICACIÓN AUXILIAR DE LA SALAZÓN DE JUAN VERGÉS COLL DEL SEGUNDO CUARTO DEL S.XIX
- ③ RUINA DE LA VIVIENDA DE GASPAR MASSÓ 1928
- ④ MURO DE CIERRE DEL PARCELARIO DE LA VIVIENDA DE GASPAR MASSÓ
- ⑤ RESTO DE EDIFICACIÓN AUXILIAR DE MEDIADOS DEL S.XX
- ⑥ RESTO DE EDIFICACIÓN AUXILIAR DE MEDIADOS DEL S.XX
- ⑦ CONSTRUCCIÓN DE HORMIGÓN DE LA MANZANA MASSÓ EN 2005

LEYENDA DE SIMBOLOGÍA

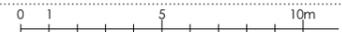
GRÁFICO DE HOJAS





 36004_ED_MRIOS_202407_AI
 Julio 2024 ETRSB9
 A3: 1/250

CONCELLO DE BUEU
 ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117
 Severo Rodríguez Somoza
 Aprobación Inicial
 Estado Documentado I
 INF.07





<p>— ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE</p> <p>— ALINEACIÓN</p> <p>— LÍNEA DE FONDO MÁXIMO EDIFICABLE</p> <p>— VIVIENDA TRADICIONAL</p> <p>— EDIFICACIÓN AUXILIAR TRADICIONAL</p> <p>— VIVIENDA TRADICIONAL EN RUINAS</p> <p>— MURO TRADICIONAL EN RUINAS</p> <p>— EDIFICACIÓN AUXILIAR NO TRADICIONAL EN RUINAS</p> <p>— OTRAS EDIFICACIONES NO TRADICIONALES</p>	<p>① VIVIENDA DE LA SALAZÓN DE JUAN VERGÉS COLL AMPLIADA EN 1864</p> <p>② EDIFICACIÓN AUXILIAR DE LA SALAZÓN DE JUAN VERGÉS COLL DEL SEGUNDO CUARTO DEL S.XIX</p> <p>③ RUINA DE LA VIVIENDA DE GASPAR MASSÓ 1928</p> <p>④ MURO DE CIERRE DEL PARCELARIO DE LA VIVIENDA DE GASPAR MASSÓ</p> <p>⑤ RESTO DE EDIFICACIÓN AUXILIAR DE MEDIADOS DEL S.XX</p> <p>⑥ RESTO DE EDIFICACIÓN AUXILIAR DE MEDIADOS DEL S.XX</p> <p>⑦ CONSTRUCCIÓN DE HORMIGÓN DE LA MANZANA MASSÓ EN 2005</p>	<p>LEYENDA DE SIMBOLOGÍA</p>	<p>GRÁFICO DE HOJAS</p>	<p>36004_ED_MRIOS_202407_AI</p> <p>Julio 2024 ETRS89</p> <p>A3: 1/250</p>	<p>CONCELLO DE BUEU</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117</p> <p>Severo Rodríguez Somoza</p> <p>Aprobación Inicial</p> <p>Estado Documentado II</p> <p>INF.08</p>
---	--	------------------------------	-------------------------	---	--



<p>— ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE</p> <p>— ALINEACIÓN</p>	<p>LEYENDA MUROS</p> <ul style="list-style-type: none"> MURO DE PIEDRA MURO DE BLOQUE MURO DE BARROTILLO MURO DE LADRILLO MURO DE PLADUR <p>LEYENDA PAVIMENTOS</p> <ul style="list-style-type: none"> TARIMA PORCELÁNICO / HIDRÁULICO MOQUETA PIEDRA HORMIGÓN 	<p>LEYENDA MATERIALES DE CUBIERTA</p> <ul style="list-style-type: none"> TEJA PLACA DE FIBROCEMENTO CHAPA DE ALUMINIO 	<p>LEYENDA DE SIMBOLOGÍA</p>	<p>GRÁFICO DE HOJAS</p>	<p>36004_ED_MRIOS_202407_AI</p> <p>Julio 2024 ETRS89</p> <p>A3: 1/250</p>	<p>CONCELLO DE BUEU</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117</p> <p>Severo Rodríguez Somoza</p> <p>Aprobación Inicial</p> <p>Estado Previo Planta Baja</p> <p>INF.09</p>
--	---	--	-------------------------------------	--------------------------------	---	--



<p>— ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE</p> <p>— ALINEACIÓN</p>	<p>LEYENDA MUROS</p> <p>MURO DE PIEDRA</p> <p>MURO DE BLOQUE</p> <p>MURO DE BARROTILLO</p> <p>MURO DE LADRILLO</p> <p>MURO DE PLADUR</p> <p>LEYENDA PAVIMENTOS</p> <p>TARIMA</p> <p>PORCELÁNICO / HIDRÁULICO</p> <p>MOQUETA</p> <p>PIEDRA</p> <p>HORMIGÓN</p>	<p>LEYENDA MATERIALES DE CUBIERTA</p> <p>TEJA</p> <p>PLACA DE FIBROCEMENTO</p> <p>CHAPA DE ALUMINIO</p>	<p>LEYENDA DE SIMBOLOGÍA</p>	<p>GRÁFICO DE HOJAS</p>	<p>36004_ED_MRIOS_202407_AI</p> <p>Julio 2024 ETRS89</p> <p>A3: 1/250</p>	<p>CONCELLO DE BUEU</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117</p> <p>Severo Rodríguez Somoza</p> <p>Aprobación Inicial</p> <p>Estado Previo Planta Primera</p> <p>INF.10</p>
--	---	--	-------------------------------------	--------------------------------	---	---

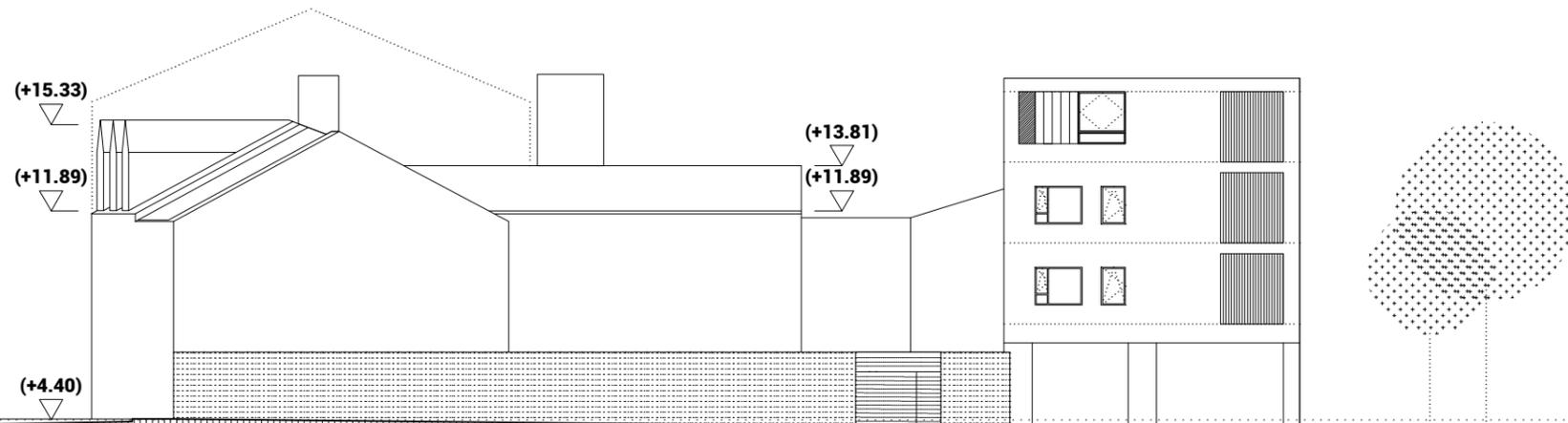


<p>— ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE</p> <p>— ALINEACIÓN</p>	<p>LEYENDA MUROS</p> <ul style="list-style-type: none"> MURO DE PIEDRA MURO DE BLOQUE MURO DE BARROTILLO MURO DE LADRILLO MURO DE PLADUR <p>LEYENDA PAVIMENTOS</p> <ul style="list-style-type: none"> TARIMA PORCELÁNICO / HIDRÁULICO MOQUETA PIEDRA HORMIGÓN 	<p>LEYENDA MATERIALES DE CUBIERTA</p> <ul style="list-style-type: none"> TEJA PLACA DE FIBROCEMENTO CHAPA DE ALUMINIO 	<p>LEYENDA DE SIMBOLOGÍA</p>	<p>GRÁFICO DE HOJAS</p>	<p>36004_ED_MRIOS_202407_AI</p> <p>Julio 2024 ETRS89</p> <p>A3: 1/250</p>	<p>CONCELLO DE BUEU</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117</p> <p>Severo Rodríguez Somoza</p> <p>Aprobación Inicial</p> <p>Estado Previo Planta de Bajo Cubiertas</p> <p>INF.11</p>
--	---	--	-------------------------------------	--------------------------------	---	---



<p>— ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE</p> <p>— ALINEACIÓN</p>	<p>LEYENDA MUROS</p> <ul style="list-style-type: none"> MURO DE PIEDRA MURO DE BLOQUE MURO DE BARROTILLO MURO DE LADRILLO MURO DE PLADUR <p>LEYENDA PAVIMENTOS</p> <ul style="list-style-type: none"> TARIMA PORCELÁNICO / HIDRÁULICO MOQUETA PIEDRA HORMIGÓN 	<p>LEYENDA MATERIALES DE CUBIERTA</p> <ul style="list-style-type: none"> TEJA PLACA DE FIBROCEMENTO CHAPA DE ALUMINIO 	<p>LEYENDA DE SIMBOLOGÍA</p>	<p>GRÁFICO DE HOJAS</p>	<p>36004_ED_MRIOS_202407_AI</p> <p>Julio 2024 ETRS89</p> <p>A3: 1/250</p>	<p>CONCELLO DE BUEU</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117</p> <p>Severo Rodríguez Somoza</p> <p>Aprobación Inicial</p> <p>Estado Previo Planta de Cubiertas</p> <p>INF.12</p>
--	---	--	-------------------------------------	--------------------------------	---	--

Alzado calle Kayrel

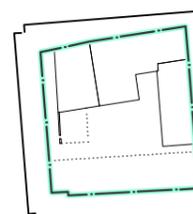


Alzado Av/ Montero Ríos



LEYENDA DE SIMBOLOGÍA

GRÁFICO DE HOJAS



36004_ED_MRIOS_202407_AI

Julio 2024

A3: 1/250

CONCELLO DE BUEU

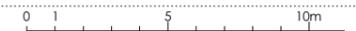
ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117

Severo Rodríguez Somoza

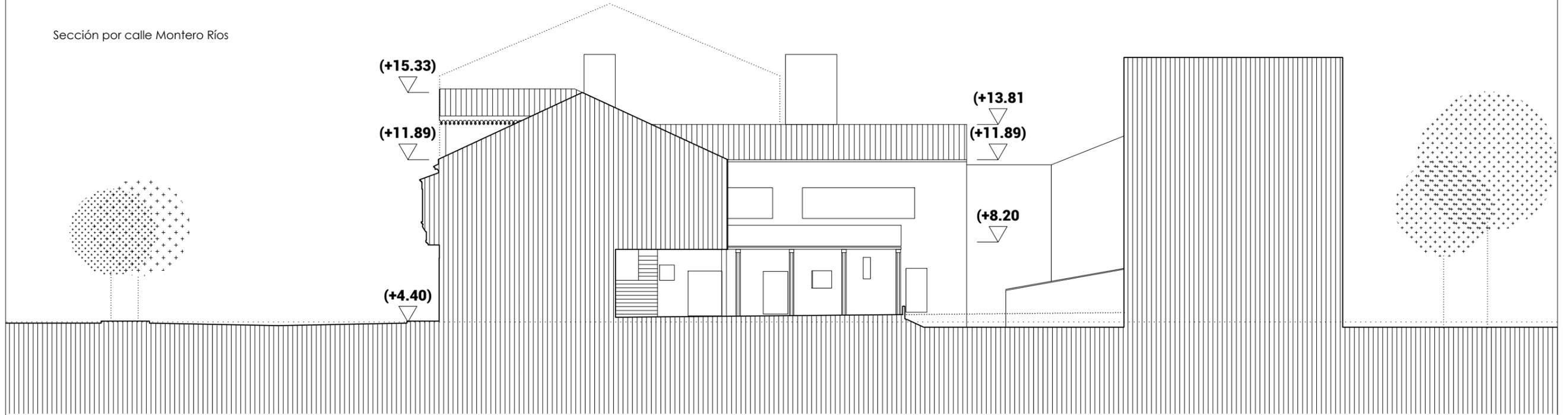
Aprobación Inicial

Estado Previo Alzados

INF.13



Sección por calle Montero Ríos

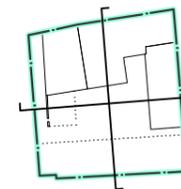


Sección por calle Kayrel



LEYENDA DE SIMBOLOGÍA

GRÁFICO DE HOJAS



36004_ED_MRIOS_202407_AI

Julio 2024

A3: 1/200

CONCELLO DE BUEU

ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117

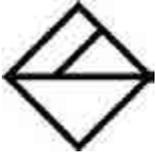
Severo Rodríguez Somoza

Aprobación Inicial

Estado Previo Alzados y Secciones II

INF.14





ESTUDIO DE DETALLE PARA REORDENAR LOS VOLÚMENES EDIFICABLES EN LA PARCELA Nº115 117 DE LA AVENIDA MONTERO RÍOS

PLANOS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

JULIO 2024

ÍNDICE DE PLANOS

(03.PORD) PLANOS DE ORDENACIÓN

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PORD_01 – “Ordenación Axonometría 1:750”

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PORD_02 – “Ordenación Axonometría 1:200”

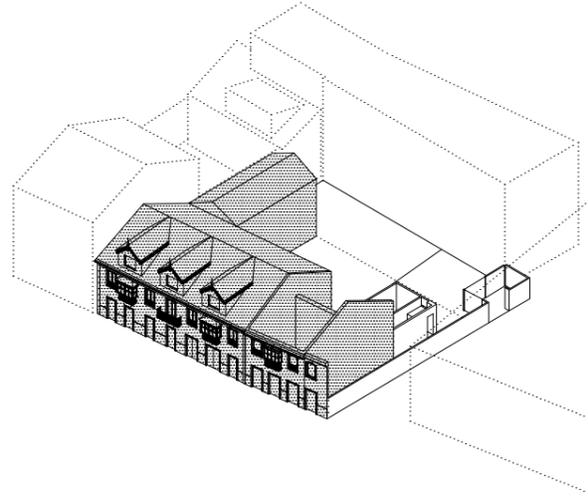
36004_ED_MRIOS_202407_AI_PORD_03 – “Ordenación Planta de Cubiertas 1:250”

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PORD_04 – “Ordenación Alzados 1:250”

36004_ED_MRIOS_202407_AI_PORD_05 – “Ordenación Secciones 1:200”

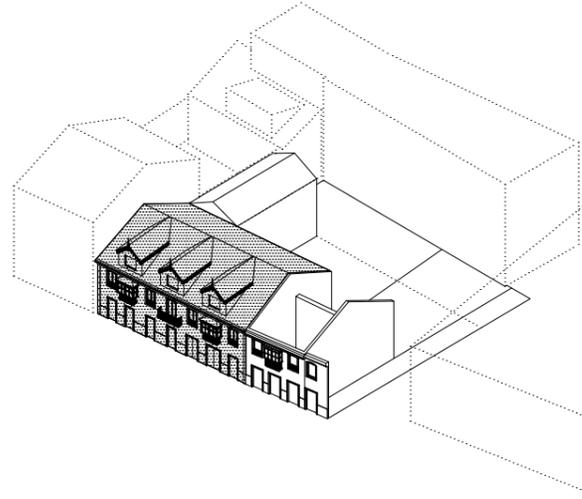
36004_ED_MRIOS_202407_AI_PORD_06 – “Ordenación Composición de Alzados 1:150”

ESTADO PREVIO



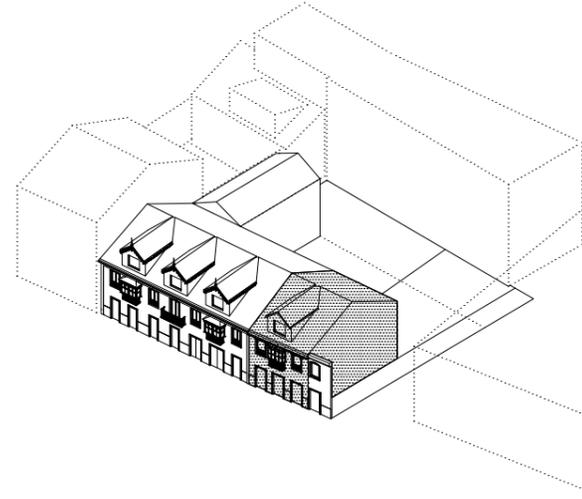
Estado actual

REESTRUCTURACIÓN DEL Nº115



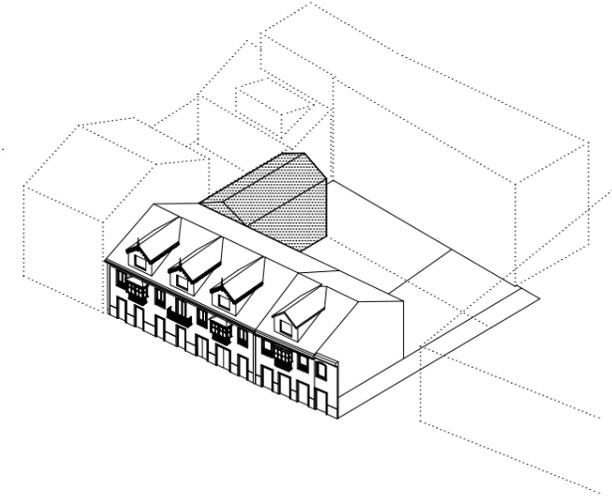
Reestructuración del edificio 115, edificio catalogado y ampliación en 1864 de la salazón original.

REESTRUCTURACIÓN DEL Nº117



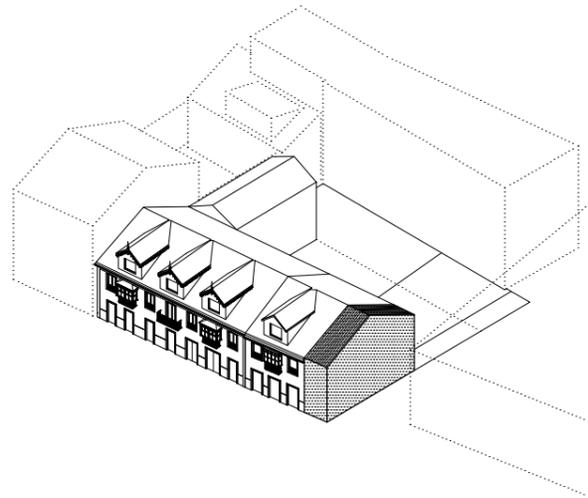
Reestructuración del edificio 117 recuperando su fachada original e 1929.

REESTRUCTURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN ESTE



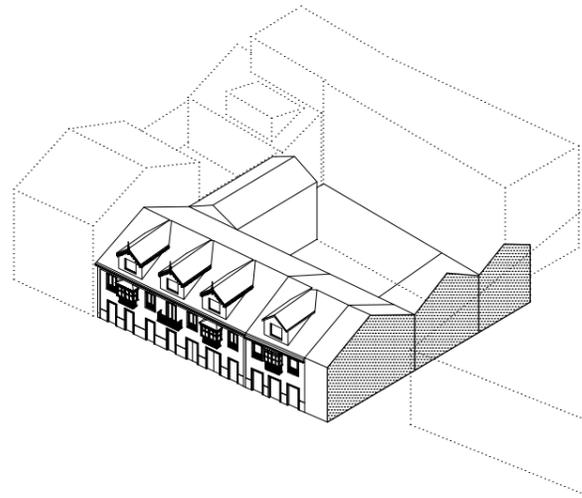
Reestructuración de la edificación Este parte ampliada de la salazón.

AMPLIACIÓN MONTERO RÍOS



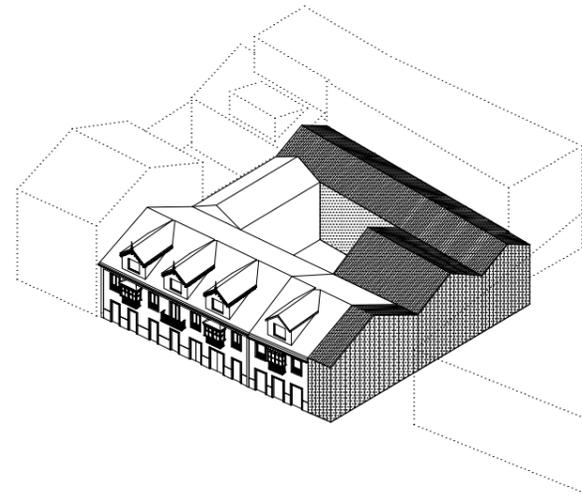
Ampliación del edificio número 117 hasta la alineación. Evidenciando la interrupción de la continuidad en el frente marítimo con la apertura de la calle Kayrel.

AMPLIACIÓN KAYREL



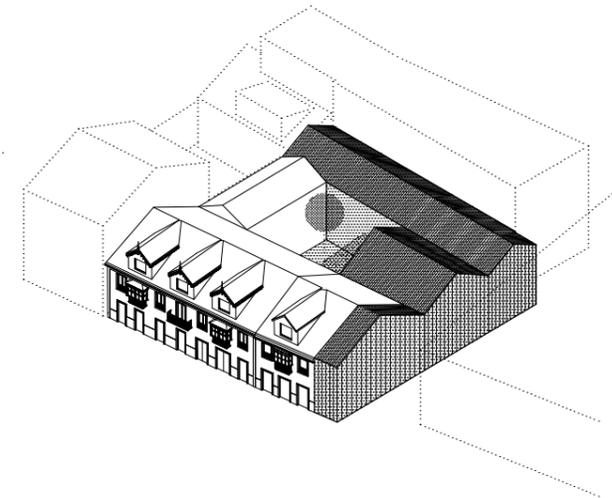
Nueva fachada utilizando la repetición de la medianera a dos aguas, marcando edificaciones interiores, reinterpretando mansardas y evocando el aspecto fabril original.

RECUPERACIÓN DEL PATIO



Recuperación del patio, identificando cada unidad parcelaria original, diferenciando claramente la intervención de las edificaciones recuperadas pero con mantenimiento de las trazas compositivas.

PROPUESTA



Recordar la edificación Oeste de la antigua salazón con una estructura ligera que colonizará la vegetación existente del patio.

LEYENDA DE SIMBOLOGÍA

GRÁFICO DE HOJAS



36004_ED_MRIOS_202407_AI

Julio 2024

A3: 1/750

CONCELLO DE BUEU

ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117

Severo Rodríguez Somoza

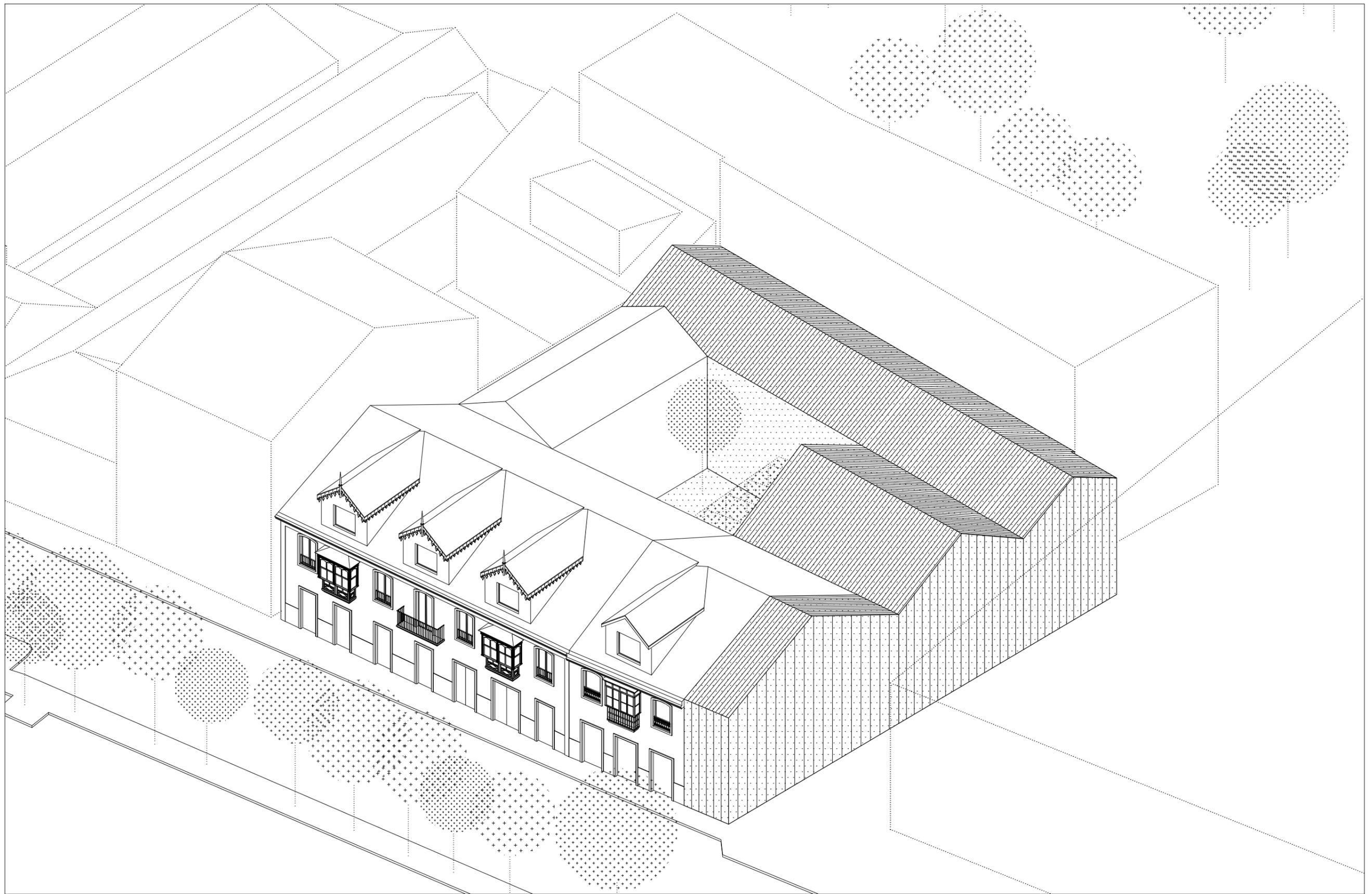
Aprobación Inicial

Ordenación Axonométrica

ORD.01



*La infografía refleja de manera aproximada los volúmenes resultantes del Estudio de Detalle. Los ajustes de estos volúmenes con relación a las edificaciones colindantes se definen con precisión en los planos de ordenación a escala del Estudio de Detalle.



LEYENDA DE SIMBOLOGÍA

GRÁFICO DE HOJAS



36004_ED_MRIOS_202407_AI

Julio 2024

A3: 1/200

CONCELLO DE BUEU

ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117

Severo Rodríguez Somoza

Aprobación Inicial

Ordenación Axonométrica

ORD.02

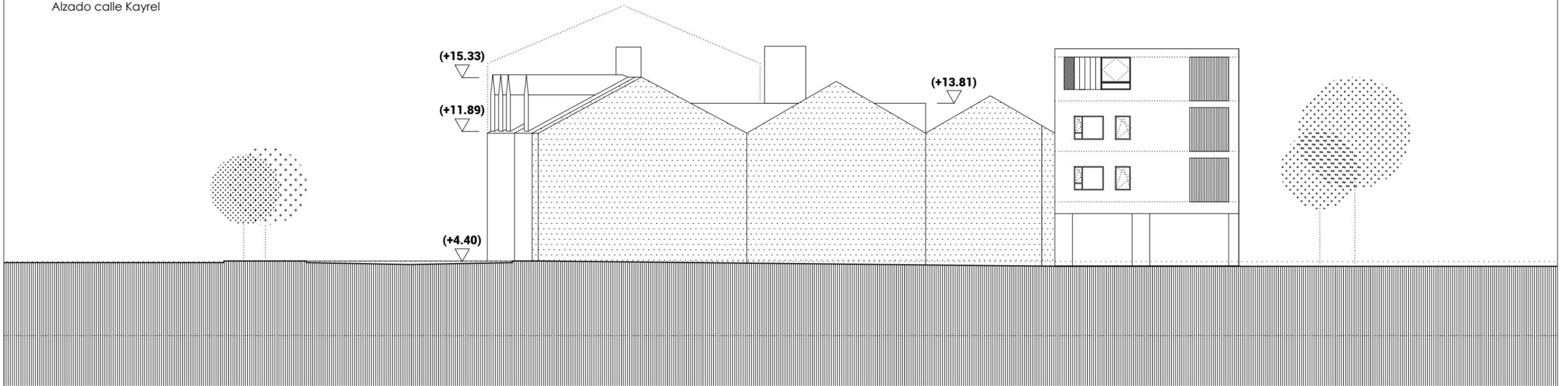


*La infografía refleja de manera aproximada los volúmenes resultantes del Estudio de Detalle. Los ajustes de estos volúmenes con relación a las edificaciones colindantes se definen con precisión en los planos de ordenación a escala del Estudio de Detalle.



<p> ÁMBITO ESTUDIO DE DETALLE ALINEACIÓN LÍNEA DE FONDO MÁXIMO EDIFICABLE PARCELARIO ORIGINAL TRAZA DE LA SALAZÓN DEL S.XIX </p>	<p>LEYENDA DE SIMBOLOGÍA</p>	<p>GRÁFICO DE HOJAS</p>	<p> <small>36004_ED_MRIOS_202407_AI</small> <small>Julio 2024 ETRS89</small> <small>A3: 1/250</small> </p>	<p> CONCELLO DE BUEU ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117 Severo Rodríguez Somoza Aprobación Inicial Ordenación Planta de Cubiertas ORD.03 </p>
---	------------------------------	-------------------------	--	---

Alzado calle Kayrel



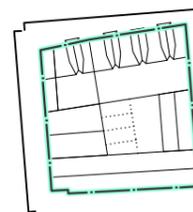
Alzado Av/ Montero Ríos



- ALINEACIÓN
- - - LÍNEA DE FONDO MÁXIMO EDIFICABLE
- PARCELARIO ORIGINAL

LEYENDA DE SIMBOLOGÍA

GRÁFICO DE HOJAS



CONCELLO DE BUEU

ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117

Severo Rodríguez Somoza

Aprobación Inicial

Ordenación Alzados

ORD.04

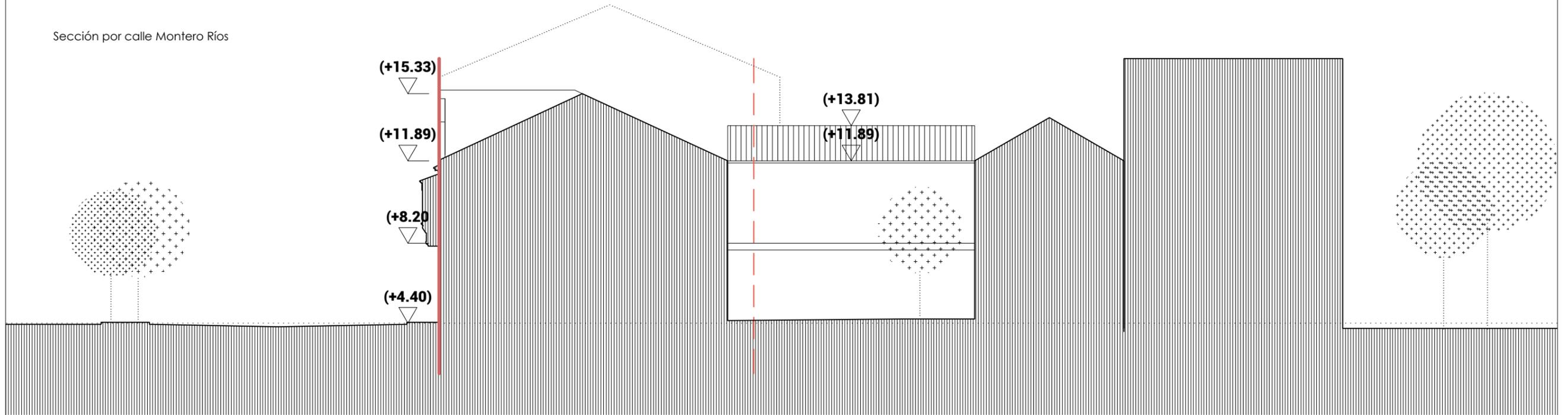
36004_ED_MRIOS_202407_AI

Julio 2024

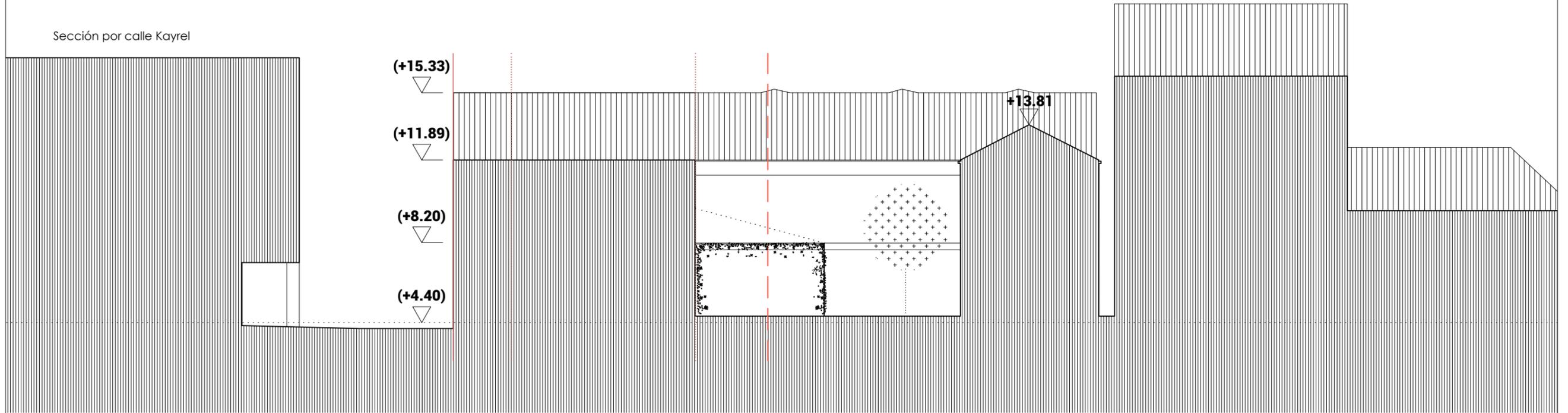
A3: 1/250

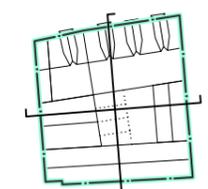
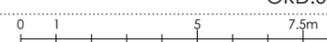


Sección por calle Montero Ríos

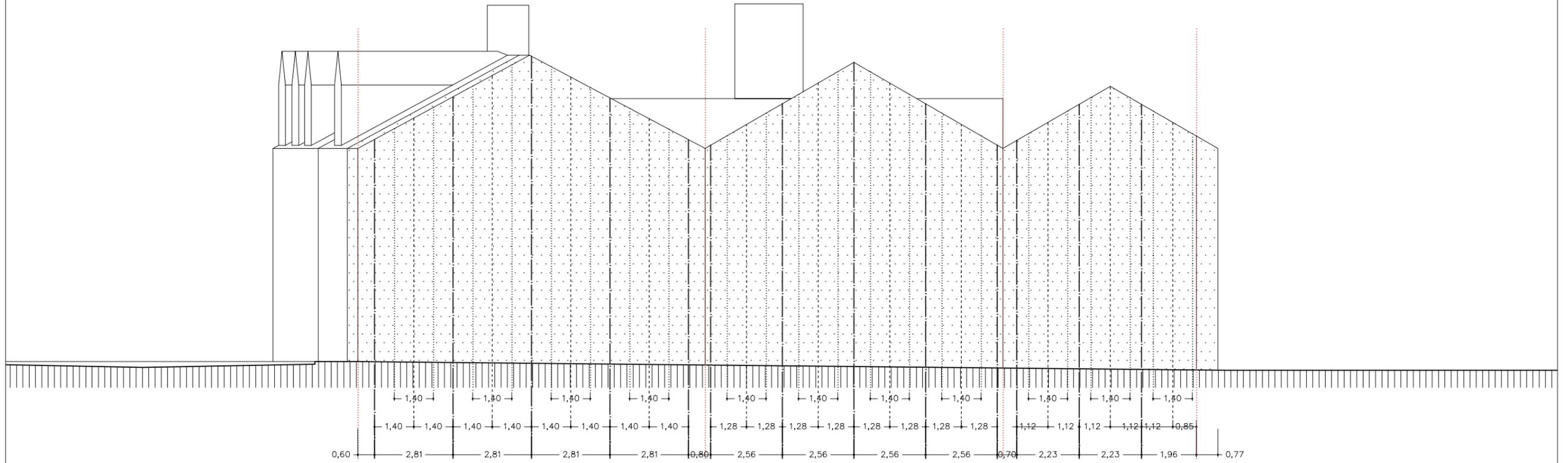


Sección por calle Kayrel



<p>— ALINEACIÓN</p> <p>- - - LÍNEA DE FONDO MÁXIMO EDIFICABLE</p> <p>... PARCELARIO ORIGINAL</p>	<p>LEYENDA DE SIMBOLOGÍA</p>	<p>GRÁFICO DE HOJAS</p> 		<p>CONCELLO DE BUEU</p> <p>ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117</p> <p>Severo Rodríguez Somoza</p> <p>Aprobación Inicial</p> <p>Ordenación Secciones</p> <p>ORD.05</p> <p>36004_ED_MRIOS_202407_AI</p> <p>Julio 2024</p> <p>A3: 1/200</p> 
--	------------------------------	---	---	--

Alzado calle Kayrel



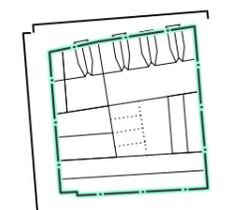
Alzado Av/ Montero Ríos



- LÍNEA DE HUECO
- LÍNEA DE EJE HUECO
- LÍNEA DE EJE MACHÓN
- PARCELARIO ORIGINAL

LEYENDA DE SIMBOLOGÍA

GRÁFICO DE HOJAS



	CONCELLO DE BUEU
ESTUDIO DE DETALLE MONTERO RÍOS 115-117	
Severo Rodríguez Somoza	
Aprobación Inicial	
Ordenación Composición de Alzados	
ORD.06	
36004_ED_MRIOS_202407_AI	
Julio 2024	
A3: 1/150	