

CERTIFICADO

EXPEDIENTE NÚM.	ÓRGANO COLEXIADO	DATA DA SESIÓN
2061/2025	O Pleno	29/12/2025

EN CALIDADE DE SECRETARIO DE ESTE ÓRGANO, CERTIFICO:

Que na sesión celebrada na data arriba indicada adoptouse o seguinte acordo:

EXPEDIENTE 2061/2025. MODIFICACIÓN E SUBSTITUCIÓN DA FICHA UNIDADE PARCELARIA 2592012 (PEPCHA)

Favorable	Tipo de votación: Unanimidade/Asentimento
-----------	---

FEITOS E FUNDAMENTOS DE DEREITO

Visto o informe da arquitecta municipal de data 17 de decembro do 2025 que sinala:

“En relación co escrito de D. Jesús Pereiro González, NIF: 34261682P, de data 20.02.2025 /2025-E-RE-744, no que se solicita que sexa modificada a ficha do PEPCHA en relación co inmovible sito na praza Campo da Virxe, S/N, referencia catastral 2592012PH2029S0001WJ (rúa Real 2, segundo consulta catastral), con arranxo á documentación técnica aportada polo arquitecto D. Ramón Álvarez Rodríguez.

Procede informar:

O inmovible sitúase dentro do ámbito do Conxunto Histórico Artístico de Monforte de Lemos, declarado polo Decreto 444/1973 do 22 de febreiro (B.O.E. de 13 de marzo), e cuxa delimitación foi modificada polo Decreto 187/2005, de 16 de xuño (D.O.G. de 1 de xullo de 2.005) da Consellería de Cultura e Turismo, establecendo como zonas de respecto partes dos barrios de Carude, Ramberde e Praza do Piñeiro e as beiras do Río Cabe. Este Conxunto ten hoxe a consideración de Ben de Interese Cultural.

A normativa urbanística de aplicación é o Plan Especial de Protección do Conxunto Histórico - Artístico de Monforte de Lemos (en adiante PEPCHA), aprobado definitivamente ó 16 de novembro de 2020 e de aplicación dende ó 26 de abril de 2021.

Con data 26.02.2025, o arquitecto técnico da Oficina Municipal de Rehabilitación, D. José Manuel Pérez Pérez, emitiu o seguinte informe:

INFORME (2025/RE-744)

22

2_846.



En relación co inmovble sito na praza Campo da Virxe, S/N, referencia catastral 2592012PH2029S0001WJ (rúa Real 2, segundo consulta catastral), tras revisar a documentación aportada polo arquitecto D. Ramón Álvarez Rodríguez, visitar o inmovble e revisar a ficha correspondente do catálogo do Plan Especial de Protección do Casco Histórico Artístico de Monforte de Lemos, a Oficina Municipal de Rehabilitación

INFORMA:

O inmovble atópase na praza Campo da Virxe, dentro do Conxunto Histórico Artístico de Monforte de Lemos, declarado polo Decreto 444/1.973 do 22 de febreiro (B.O.E. de 13 de marzo), e cuxa delimitación foi modificada polo Decreto 187/2.005, de 16 de xuño (D.O.G. de 1 de xullo de 2.005) da Consellería de Cultura e Turismo. Este Conxunto ten hoxe a consideración de Ben de Interese Cultural.

A normativa urbanística de aplicación é o Plan Especial de Protección do Conxunto Histórico-Artístico de Monforte de Lemos (en adiante PEPCHA), aprobado definitivamente ó 16 de novembro de 2020, é de aplicación dende ó 26 de abril de 2021.

A ocupación en planta real da edificación non se axusta á recollida no PEPCHA nin á cartografía catastral existente na data de aprobación do PEPCHA.

*O inmovble obxecto de informe (**unidade parcelaria 2592012**) responde a unha tipoloxía de uso non residencial entre medianeiras e consta soamente de planta baixa. A edificación, actualmente sen uso, tivo uso comercial de Clase II, segundo a clasificación establecida no Art. 128 do PEPCHA. Está situada no ámbito afectado pola Ordenanza reguladora de **Recinto Intramuros (RI)**, na praza Campo da Virxe.*

*O citado inmovble, atópase catalogado polo PEPCHA no **nivel 4 (Características tipolóxicas e compositivas de significación arquitectónica)**.*

*A edificación encóntrase a efectos de zonificación arqueolóxica na denominada no Plan Especial **zona A***

Os elementos catalogados da citada, indicados na correspondente ficha, son os seguintes:

ELEMENTOS DE CUBERTA

Non dispón de elementos catalogado na cuberta

ELEMENTOS ESTRUCTURAIS

- *Muros (catalogación común)*
- *Columnas/Soportes (catalogación singular)*
- *Vigas/Cimbros (catalogación común)*

ELEMENTOS DE FACHADA



- *Portas, na fachada dianteira e traseira (catalogación común)*

ELEMENTOS INTERIORES

Non dispón de elementos catalogados

ELEMENTOS DA PARCELA

Non dispón de elementos catalogados

Segundo as comprobacións realizadas por esta Oficina, no referido ás CARACTERÍSTICAS BÁSICAS, a realidade do inmovible non se axusta ó recollido na ficha correspondente do catálogo de protección nin ao indicado na cartografía do PEPCHA, xa que, o inmovible dispón dunha superficie de parcela, ocupación en planta, e superficie construída distintas das indicada na ficha do catálogo.

Imaxe histórica da edificación

*Segundo o **Art. 7** do PEPCHA, o Catálogo de Protección terá carácter de documento aberto, sendo susceptible de incorporación de novos elementos no proceso de desenvolvemento e execución do Plan Especial, esta corrección ou ampliación na catalogación de elementos non se considerará modificación do Plan Especial sempre que non supoña alteración do nivel de catalogación.*

De acordo co indicado no artigo anterior, propónse a modificación da ficha correspondente a unidade parcelaria Nº 2592012 nos aspectos que se detallan de seguido:

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

Modifícanse os seguintes puntos:

PARÁMETROS

§ *Superficie de parcela: pasa de 64 m² a **159 m²**.*

§ *Superficie de ocupación: pasa de 36 m² a **137 m²**.*

§ *Superficie construída: pasa de 70 m² a **137 m²**.*

OBRA EN EXECUCIÓN

Non hai modificacións

NÚMERO DE PLANTAS S/R

Non hai modificacións

FACHADAS



§ *Número de fachadas a espazo público: pasa de 0 a 1.*

§ *Lonxitude de fachadas: 7,45 m.*

USOS, PROPIEDAD E TENZA

Non se modifica, trátase dun edificio non residencial cun único local en planta baixa.

CATALOGACIÓN UNITARIA

*De acordo co indicado no artigo 7 do PEPCHA, non se altera o nivel de catalogación (4 **Características tipolóxicas e compositivas de significación arquitectónica**), polo tanto, a modificación proposta no presente informe non é considerada modificación no plan especial.*

AMBITO B.I.C.

*Non existen modificacións neste apartado, verificouse que o edificio se atopa dentro do ámbito da declaración de **BIC Conxunto Histórico**.*

ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓXICA

*O inmovible atópase na **zona arqueolóxica A** segundo delimitación do plano correspondente de zonificación arqueolóxica do PEPCHA.*

CUALIFICACIÓN ZONAL

*Segundo o indicado no plano correspondente de cualificación do PEPCHA, o inmovible atópase na zona de ordenanza denominada **Recinto Intramuros**.*

CATALOGACIÓN DE ELEMENTOS

De acordo co observado na visita técnica non se atopa ningún elemento, distinto dos incluídos na ficha actual, que sexa determinante dos trazos tipolóxicos do edificio (2.1.3. Catalogación de elementos, Catálogo de Protección, Tomo I do PEPCHA).

ACTUACIÓN PARTICULARES

Non existen modificacións neste apartado.

Achégase proposta de ficha onde se recollen as modificacións sinaladas nos apartados anteriores.”

Ata aquí o informe do arquitecto técnico da Oficina Municipal de Rehabilitación de data 26.02.2025.

Con base neste informe, a Xunta de Goberno de data 03.03.2025 acordou modificar a citada ficha do Plan Especial de Protección do Conxunto Histórico-Artístico.



Con data 02.12.2025/2025-E-RC-21829, ten entrada neste Concello un escrito da Dirección Xeral de Urbanismo no que se indica que dito cambio debe considerarse como unha corrección de erros do PEPCHA segundo o artigo 109 da Lei 39/2015, de 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, polo que debe tramitarse como tal e aprobarse polo mesmo órgano que o PEPCHA, é dicir, o Pleno do Concello. A corrección de erros deberá achegar a ficha corrixida e acreditar que as superficies que se corrixen eran as existentes na data de aprobación do PEPCHA.

Considerase que a documentación aportada polo solicitante na que se pode comprobar que a superficie do inmovible existente na data de aprobación do PEPCHA non se corresponde coa que figura no PEPCHA, xa que para elaborar dito PEPCHA recolleuse a superficie que figuraba na Dirección Xeral do Catastro e esta superficie foi corrixida en dito Catastro unha vez se detectou o erro posteriormente á aprobación de dito PEPCHA.

Visto o anterior, estímase que procede a corrección de erros, segundo o artigo 109 da Lei 39/2015, de 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas, do Plan Especial de Protección do Conxunto Histórico - Artístico de Monforte de Lemos no correspondente co inmovible sito na praza Campo da Virxe, S/N, referencia catastral 2592012PH2029S0001WJ (rúa Real 2, segundo consulta catastral), e a substitución da ficha da unidade parcelaria 2592012 pertencente ao Catalogo de unidades edificatorias e elementos de interese, Tomo I, do Plan Especial de Protección do Conxunto Histórico - Artístico de Monforte de Lemos pola nova ficha que se axunta.”

Vista a proposta de resolución PR/2025/7646 de 17 de decembro de 2025.

RESOLUCIÓN

Sometido o asunto a votación apróbase por maioría con doce votos a favor dos concelleiros/as do Grupo Municipal Socialista e dos concelleiros do Grupo Municipal do BNG e cinco abstencións dos concelleiros/as do Grupo Municipal Popular e do concelleiro do Grupo Municipal Esperta Monforte-Grupo Mixto.

PRIMEIRO.- Proceder a corrección de erros con base no artigo 109 da Lei 39/2015 do Procedemento da modificación e substitución da ficha da unidade parcelaria 2592012 pertencente ao Catalogo de unidades edificatorias e elementos de interese, Tomo I, do Plan Especial de Protección do Conxunto Histórico - Artístico de Monforte de Lemos pola nova ficha que se axunta.

SEGUNDO.-Dar traslado do presente acordo á Dirección Xeral de Urbanismo.

O Secretario,

Visto bo,

O Alcalde

P.D 21/06/2023, 1ª Tenente de Alcalde.





DOCUMENTO ASINADO ELECTRONICAMENTE



UNIDADE PARCELARIA	2592012	ENDEREZO OFICIAL	PRAZA/ CAMPO DA VIRXE	/	S/N
		ENDEREZO 2º	PRAZA/ CAMPO DA VIRXE	/	

DATOS XERAIS

ANTERIOR A 1960	SI	RENOVADO	NON	NOVO	NON	RUINA	NON	PARCELA NON EDIFICADA	NON
-----------------	----	----------	-----	------	-----	-------	-----	-----------------------	-----

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

PARÁMETROS		OBRA EN EXECUCIÓN				FACHADAS	
Superficie de parcela	159 m2	Nova planta	NON	NÚMERO DE PLANTAS S/R	1	Número de fachadas a espazo público	3
Superficie de ocupación	137 m2	Ampliación sobre existente	NON	Planta ático	NON	Lonxitude de fachadas	7,45m
Superficie construída s/r	137 m2	Reestruturación interior	NON	Aproveitamento baixocuberta	NON		
		Rehabilitación	NON	Edificio con soto ou semisoto	NON		
		Nº de novos locais	0				
		Nº de novas vivendas	0				

USOS, PROPIEDAD E TENZA

PROPIEDADE DO EDIFICIO

USO VIVENDA

USO VIVIENDA				USO NON RESIDENCIAL				ENTRE MEDIANERAS	
Nº total de vivendas	0	Nº vivendas en cesión	0	Nº locais en planta baixa	1	☒	CUARTEIRÓN LINEAL		
Nº de viv. en planta baixa	0	Nº de viv. Desocupadas	1	Nº locais en soto ou semisoto	0	☐	CUARTEIRÓN COMPACTO		
Nº de viv. en planta tipo	0	En venda	0	Nº locais en plantas altas	0	☐	OUTRAS		
Nº de viv. alugadas	0	En aluguer	0	Edificio non residencial	SI				
Nº de viv. alugadas antes do 94	0	Vivienda unifamiliar	NON	Edificio non residencial					
Nº de viv. en propiedade	0	Garaxe	NON	totalmente desocupado	NON		ESTADO XERAL DA EDIFICACIÓN	M	
Edificio residencial									
totalmente desocupado	NON								

DETERMINACIONES DE CATÁLOGO

CATALOGACIÓN UNITARIA

☐	1 Edificio monumental
☐	2 Excepcional significación arquitectónica, histórica e cultural
☐	3 Características singulares e elevado valor arquitectónico
☒	4 Características tipológicas e compositivas de significación arquitectónica

ÁMBITO B.I.C.

☒	Declaración BIC Conxunto Histórico
☐	Zona de contorno Conxunto Histórico
☐	Individualizado

ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA

ZONA	A
------	---

CUALIFICACIÓN ZONAL

☒	Recinto intramuros
☐	Áreas urbanas históricas inmediatas
☐	Lineal Histórico
☐	Vivienda Unifamiliar

CATALOGACIÓN DE ELEMENTOS

ELEMENTOS DE CUBERTA

	E	C
Bufardas		
Beirados		
Lucernarios		
Otros		

ELEMENTOS ESTRUCTURAIS

	E	C
Muros	☐	☒
Muros de tapia	☐	☐
Columnas/Soportes	☒	☐
Arcos	☐	☐
Vigas/Cimbros	☐	☒
Forxados	☐	☐
Outros	☐	☐

ACTUACIONES PARTICULARES

REFESTRUCTURACIÓN

REELABORACIÓN DE ELEMENTOS

- AC Adecuación de cubierta
- AA Adecuación de ático
- TB Tratamiento de baixo
- TF Tratamiento de fachada
- TM Tratamiento de medianeira
- TT Tratamiento de traseira
- SE Supresión de elementos descontextualizados

ELEMENTOS DE FACHADA

	A			B			Tr
	E	C	E	C	E	C	
Soportal							
Pilastras/columnas							
Galerías							
Miradoiros							
Solainas							
Patíns							
Balcóns							
Portas		X					X
Ventás							
Ventás Balconeiros							
Recercados							
Impostas							
Basas							
Ferraxes							
Reixas							
Barandas							
Cornixas							
Decoracións							
Antepeitos							
Cubrebaixantes							
Chamadores							
Escaparates							
Rótulos							
Esculturas							
Relevos							
Gárgolas							
Cantería							
Tornachivas							
Outros							

ELEMENTOS INTERIORES

	E	C
Portal		
Corredor		
Escalreira		
Pasamáns		
Ascensor		
Pátios		
Cambotas/Vertedoiros		
Carpinterías		
Vidreiras		
Frescos		
Artesoados		
Solados		
Outros		

ELEMENTOS DE PARCELA	
----------------------	--

	E	C
Muros		
Xardíns		
Outros		

BAIXO COMERCIAL

AMPLIACIÓN DO EDIFICIO

PE Planta engadida
PEG Planta engadida con galería
PES Planta engadida con solaina
AF Ampliación do fondo
A Adición de altura

OUTROS

OBSERVACIONES

Antiga bodega do Mosteiro de San Vicente.

A

B

TR

C: Catalogación común, E: Catalogación singular





CONCELLO DE MONFORTE DE LEMOS
PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DO CONXUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE MONFORTE DE LEMOS
CATALOGACIÓN DE UNIDADES EDIFICATORIAS E ELEMENTOS DE INTERESE



UNIDADE PARCELARIA

2592012

ENDEREZO OFICIAL

PRAZA/ CAMPO DA VIRXE

/

S/N

ENDEREZO 2º

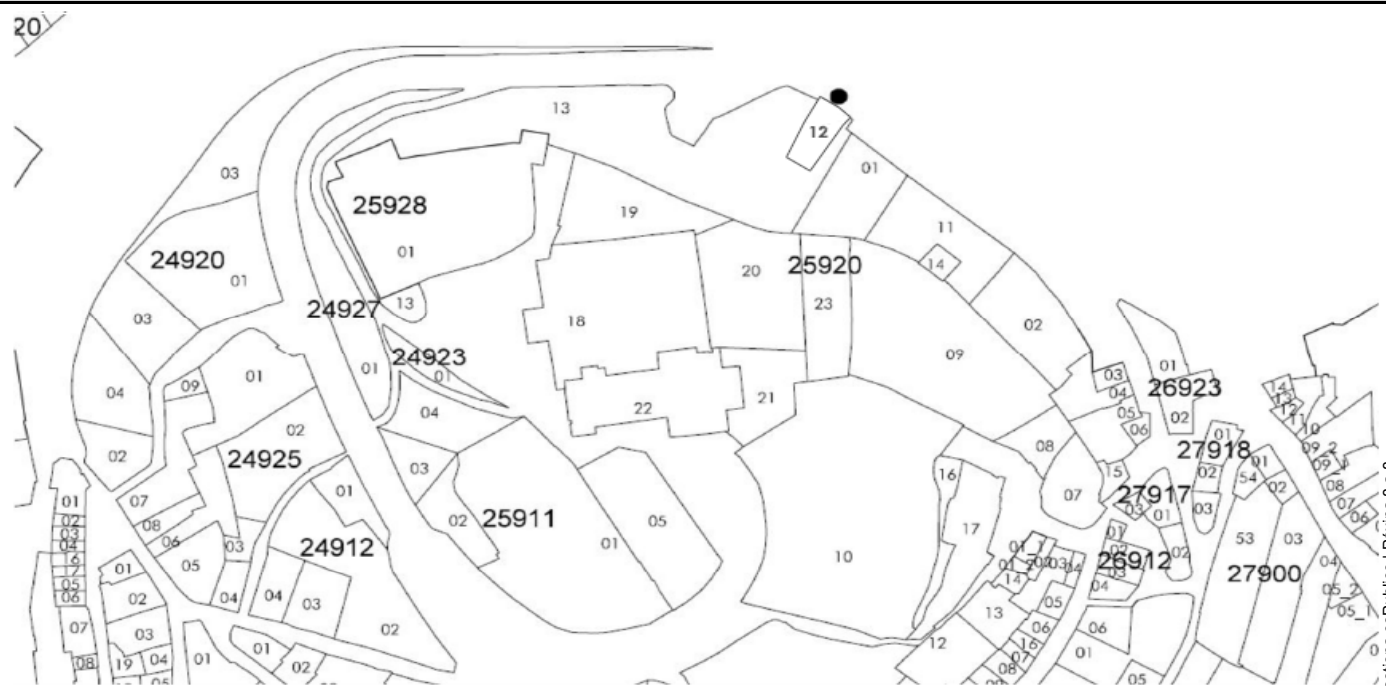
PRAZA/ CAMPO DA VIRXE

/

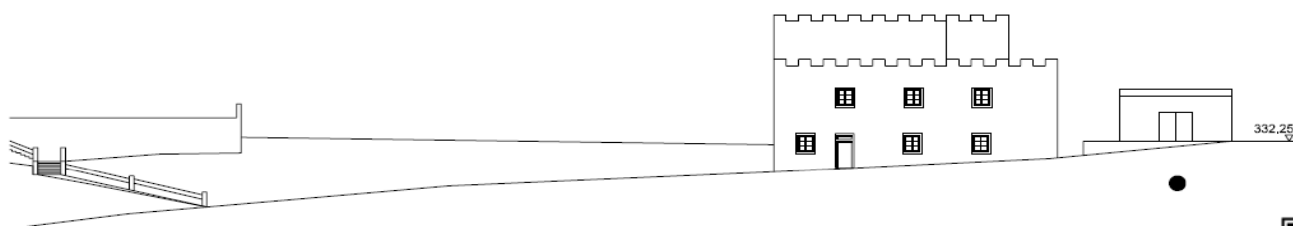
DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



PLANTA



ALZADO



Cod. Validación: ANJKGDLWXSNL2JYG7EIZNJ2
Corrección: https://monfortedeleiros.sedelectronica.es/
Documento asinado electronicamente desde a plataforma testboa.esPublico.1.Página 8.a.8

