

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Que, D. LUIS DE LOS MOZOS OLASO, ARQUITECTO, ha realizado para esta sociedad el informe de tasación solicitado por a instancias de DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA, referenciado con nº 2019 - 001504 - 01 - 01 / 191011-110 . La presente tasación NO se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003, y obtenido el valor de tasación como resultado de aplicar el método del Coste establecido en dicha normativa de acuerdo a la finalidad prevista como Recuperaciones del Elemento Residencial en Calle Moraza, N° 1, Planta 5ª, Puerta Izda de Donostia-san Sebastian , Gipuzkoa con nucleo postal DONOSTIA/SAN SEBASTIAN y cuyos datos registrales conocidos del Registro de la Propiedad nº 2 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, son detallados a continuación:

Registro / Sección	Libro	Tomo	Folio	Finca	Inscripción
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN 2 / 1ª	266	1323	23	482	-
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN 2 / 1ª	266	1323	23	482	-

REFERENCIA CATASTRAL UNITARIA

DENOMINACIÓN REFERENCIA CATASTRAL

Residencial Piso	
5º Izda	2006982965565161145F
Terraza de retranqueo	2006982965565161145F

Visitada el día 11 de Octubre de 2019, se encuentra actualmente en desuso, y que a fecha de hoy, tiene un valor de tasación que asciende a la cantidad de:

236.215,32 (DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS QUINCE EUROS CON TREINTA Y DOS CENT.)

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	V.R.A	M. COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)	SEGURO (RD 716/2009)
	Residencial Piso						
482	5º Izda	213.585,16	315.635,16	390.428,22	195.216,16	120.419,00	18.369,00
482	Terraza de retranqueo	22.630,16	30.923,20	---	22.630,16	8.293,04	---
	TOTAL	236.215,32	346.558,36	390.428,22	217.846,32	128.712,04	18.369,00

FINCA	DENOMINACIÓN	S.UTIL	S.ADOPTADA	VALOR
	Residencial Piso			
482	5º Izda	56,93 m²	78,5 m²	236.215,32 €
482	Terraza de retranqueo	16 m²	17,57 m²	
	TOTAL			236.215,32 €

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . - - -

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: A20170072

Propietario: TOBERA S.A.

% Propiedad: 100,00

ADVERTENCIAS GENERALES

- La presente tasación se ha llevado a cabo aplicando la metodología (métodos, requisitos y procedimientos) establecidos en la Orden ECO 805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE 9.4.2003), para la finalidad contemplada en su artículo 2.a, si bien, su objetivo actual no es servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios, sino que el objetivo es: Recuperación.

- No ha sido posible realizar visita interior.

- Informe de tasación NO APTO para el mercado hipotecario.

- El uso de vivienda en las plantas 5ª y 6ª, necesitaría la reforma total de éstas, la adecuación a la normativa de accesibilidad y el reacondicionamiento del edificio.

- Esta valoración es para asesoramiento en posible compraventa teniendo en cuenta una ejecución prevista de las obras del levante en un tiempo de 2-4 años.

Del valor de tasación habrá que deducir cuantas cargas y gravámenes puedan recaer sobre el inmueble tasado.

Este certificado consta de 2 páginas numeradas de la 1 a la 2 y no tendrá validez si carece de la firma o sello del técnico facultativo.

Fecha límite de validez: 16 de Abril de 2020

San Sebastian a 16 de Octubre de 2019

TASADOR

POR ZEHAZKI Graciano Villar Ganuza



Luis De Los Mozos Olaso
Arquitecto

INFORME DE TASACIÓN

ELEMENTO RESIDENCIAL

Exp. nº 2019 - 001504 - 01 - 01 / 191011-110

Emplazamiento

Calle MORAZA, Nº 1, Planta 5ª, Puerta IZDA

20006 - DONOSTIA

Provincia : **Gipuzkoa**

INFORME DE TASACIÓN DE EDIFICIOS Y/O SUS ELEMENTO RESIDENCIAL

Nº DE EXPEDIENTE 2019 - 001504 - 01 - 01 / 191011-110

REFERENCIA ENTIDAD. (SUC. 0001)

1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

SOLICITANTE

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA
20018 - Gipuzkoa (DONOSTIA-SAN SEBASTIAN)

FINALIDAD

Recuperaciones

La presente tasación NO se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003.

2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

QUINTO - EXP.Nº 191011-110 (1º)

ESTADO DEL INMUEBLE

En rehabilitación

DIRECCIÓN

Calle MORAZA, Nº 1, Planta 5ª, Puerta IZDA
VALOR DE 5ª PLANTA A REFORMAR.

MUNICIPIO

20006 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN PROVINCIA Gipuzkoa

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 2 de DONOSTIA-SAN SEBASTIAN

Unidad	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Residencial Piso					
5º Izda	482	266	1323	23	---
Terraza de retranqueo	482	266	1323	23	---

IDENTIFICACION CATASTRAL UNITARIA

Identificación	Referencia Catastral
Residencial Piso	
5º Izda	2006982965565161145F
Terraza de retranqueo	2006982965565161145F

3 **COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN**

COMPROBACIONES REALIZADAS

Correspondencia con finca registral
Estado de ocupación, uso y explotación
Régimen protección pública
Régimen Protección Patrimonio Arquitect.
Servidumbres visibles
No procedimiento de expropiación
Estado de conservación aparente
No Resolución Admini que implique exprop
Correspondencia con finca catastral
No han vencido plazos Urbanización/Edif.
No Plan o Proyecto de expropiación
No incoado exped. que implique expropiac
No existe proced. incumplimiento deberes
Comprobación Planeamiento Urbanístico

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Certificación Registral
Planeamiento urbanístico vigente
Croquis del inmueble
Reportaje fotográfico

4 **LOCALIDAD Y ENTORNO**

LOCALIDAD

TIPO DE NÚCLEO

Municipio autónomo, capital de provincia.

OCUPACIÓN LABORAL Y NIVEL DE RENTA

La población se ocupa mayoritariamente en las labores propias de las actividades de la comarca, comercio, industria, servicios y hostelería.

El nivel de renta de los residentes en este municipio puede considerarse medio.

POBLACIÓN

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2018: 186.665 habitantes de derecho.

La tendencia, respecto al padrón de 2017 es: creciente.

EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE LA POBLACIÓN

La población, tanto de hecho como de derecho, permanece estable a lo largo del año.

La densidad de población en el entorno es alta.

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS

RASGOS Tipificación Urbano.

Consolidación Total.

Desarrollo Terminado.

ANTIGUEDAD Media.

CALIDAD EDIFICACIONES Media.

CARACTER. PREDOMINANTE Residencial.

ENTORNO

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS
CARACTERÍS. TERRITORIALES Urbano central.

CONSERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA

En zona que incluye viales e infraestructuras principales de servicios en buen estado.

EQUIPAMIENTO

ASISTENCIAL Suficiente.
COMERCIAL Suficiente.
DEPORTIVO Suficiente.
ESCOLAR Suficiente.
LÚDICO Suficiente.
ZONAS VERDES Suficiente.

COMUNICACIONES

Respecto a su localidad Buenas.
Respecto a vías interurbanas Regulares-Buenas.
ACCESIBILIDAD Buena.
AUTOBUS Existe.
ESTACIONAMIENTO Medio.
FERROCARRIL CERCANIAS O TOPO Existe.

5 DATOS DEL EDIFICIO

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO

Calle MORAZA, N° 1, Planta 5ª, Puerta IZDA
VALOR DE 5ª PLANTA A REFORMAR.
20006 - DONOSTIA-SAN SEBASTIAN
GIPUZKOA

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

<u>ESTADO ACTUAL</u>	<u>CATEGORIA CALLE</u>	<u>CALIDAD EDIFICIO</u>	<u>PORTERIA</u>
Rehabilitación Integral	Principal	Alta	No
<u>ZONAS COMUNES</u>	<u>AÑO CONSTRUCCION</u>	<u>AÑO REHABILITACION</u>	<u>PLANTA BAJO RASANTE</u>
No	1912	0	1
<u>ANTIGÜEDAD</u>	<u>ASCENSORES</u>	<u>COORDENADAS UTM</u>	<u>PLAN. SOBRE RASANTE</u>
MAS DE 100 AÑOS	1	x: -1.979695558 y: 43.314786491	7

6 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Edificio en esquina de dos portales o manos, 1 y 1A. El 1A ha sido reformado y ejecutado el levante.

Consta de planta baja sobre semisótano, 4 plantas altas y 2 o 1 bajocubierta.

CONJUNTO

DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO O EDIFICIO

Semisótano destinado a locales.

Planta baja-principal destinada a portal y 1 vivienda.

Plantas altas destinadas a 1 vivienda por planta.

Planta de bajocubierta destinada a 2 viviendas

Planta sexta destinada a levante, pendiente de ejecución.

DISTRIBUCIÓN

RESIDENCIAL PISO

Quinta	Planta de vivienda bajo cubierta actualmente ocupada por trasteros. Se necesita sustituirla para la ejecución del levante. Le corresponde el 50% de la nueva planta.
Quinta	Terraza descubierta de retranqueo de 2m.

SUPERFICIES (m²)

USO CONSIDERADO	Util Comprob.	Constru Comprob.	CCC Comprob.	R Comprob.	Adoptada
Residencial Piso					
5º Izda	56,93	57,00	78,50	1,38	78,50
Anexo Terraza					
Terraza de retranqueo	16,00	17,57	17,57	1,10	17,57

Las superficies de catastro actual no recoge la caída de los faldones y es muy superior a la real. de todos modos la superficie en caso de reforma necesitara aplicar los retranqueos y caídas recogidos en la normativa. La solución deberá ser similar a la parte simétrica del edificio reformada.

Las superficies aplicadas considerando una solución similar a la parte oeste del edificio, simétrica.

Se considera para la la planta quinta el 50% de la superficie de la parte simétrico.

La superficies de la parte simetrica, según catastro son:

Piso quinto (50%) - 56,93m² útiles y 17,57m² const. de terraza.

CARACT. CONSTRUCTIVAS

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Elementos fundamentales y otros elementos comunes: Estructura interior de madera.

Muros de carga de mampostería.

Forjados de madera.

Fachada revocada y pintada.

TERMINACIONES

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

ASCENSORES. El edificio tiene ascensor.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS.

ELÉCTRICA DE ALUMBRADO Y BAJA TENSIÓN.

		<u>% Fase</u>	<u>% Ejecuc.</u>	<u>% Actual</u>
ESTADO DE LA OBRA				
Capítulo I	Derribo	5,00	0,00	0,00
Capítulo II	Reforma de elementos comunes	10,00	0,00	0,00
Capítulo III	Construcción elementos	85,00	0,00	0,00
TOTAL		100,000		0,000
		Tiempo finalización :		2,000 año/s.

Edificio en estado pésimo, necesita rehabilitación total.

Planta quinta a reformar y sexta a levantar.

ANTIGÜEDAD

<u>USO CONSIDERADO</u>	<u>AÑO CONSTRUCCIÓN</u>	<u>AÑO REHABILITACIÓN</u>	<u>Uso Ppal./Vida util</u>
Residencial Piso			
5º Izda	1.912	---	Residencial/100
Terraza de retranqueo	1.912	---	Residencial/100

7 DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

PLANEAMIENTO VIGENTE. Acorde con el Planeamiento vigente.

OBSERVACIONES GENERALES. Edificio protegido nivel D. Se adjunta la ficha urbanística del PEPPUC.

El edificio es simétrico con el colindante, formando un conjunto edificatorio. El edificio colindante se ha reedificado en 2003 y se ha realizado el levante de 5º y 6º piso. Se considera que lo permitido será la realización de un levante similar que además mantenga la unidad volumétrica del edificio. Si bien la normativa actual podría modificar ligeramente la forma de la planta sexta.

La planta sexta de levante se entiende que debe ceder el 15% de incremento de la edificabilidad.

8 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

TENENCIA Y LIMITACIONES

Propietario (Pleno Dominio) :	TOBERA S.A., NIF:A20170072, 100% de propiedad.
Ocupado:	No
Destino previsto:	Venta

9 ANÁLISIS DE MERCADO

OFERTA

El nivel de la oferta de viviendas de similares características ubicadas en inmuebles con diversos grados de antigüedad en el entorno próximo a la vivienda que se valora es de nivel medio.

DEMANDA

El nivel de la demanda de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda que se valora es de nivel medio.

INTERVALOS DE PRECIOS ACTUALES DE VENTA O DE ALQUILER

El intervalo de variación, en valores unitarios, de elementos similares al que se valora oscila entre 6.000€/m²c y 8.000€/m²c.

EXPECTATIVAS DE OFERTA-DEMANDA Y DE REVALORIZACIÓN

La relación entre la Oferta y la Demanda de viviendas de similares características ubicadas en el entorno próximo a la vivienda que se valora se encuentra estable.

La posible Revalorización del Inmueble que se valora a corto plazo presenta una tendencia estable.

10 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VR €/m²

MÉTODO DEL COSTE

USO CONSIDERADO	REPERC(1)	C.CONST.	G.NECES.	E.RECUP.	%Df+fu	%D ER	VRBf/VRN
Residencial Piso							
5º Izda	2.486,83	1.300,00	234,00	---	---	---	4.020,83
Anexo Terraza							
Terraza de retranqueo	1.288,00	400,00	72,00	---	---	---	1.760,00

(1) Repercusión del suelo obtenida a través del método Residual Estático abreviado.

Fuente de costes de construcción: REVISTAS DE CONSTRUCCIÓN

COMPARABLES METODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
0020919500150	CENTENARIO, PLAZA DEL, N° 4, DONOSTIA/SAN SEBASTIAN, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	20006	Piso	O	53	5.773,58	1,200
0280119700001	LIZARRA / ESTELLA, N° 15, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	20006	Piso	O	54,88	5.922,01	1,100
0280119700002	FUENTE DE LA SALUD, N° 2, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	20006	Piso	O	65	7.153,85	0,980
0100619500042	URBIETA, N° 59, DONOSTIA/SAN SEBASTIAN, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	20006	Piso	O	72,65	6.995,87	0,950

Ref. 2019 - 001504 - 01 - 01 / 191011-110

pag 7

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	O/T	m ²	V.VENTA	COEF.
0150819300065	FUENTE DE LA SALUD, N° 2, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	20006	Piso	O	65	6.576,92	0,980
0040319500025	URBIETA, N° 5, DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	20006	Piso	O	64,87	6.443,66	1,180
Precio homogeneizado por m ² , Residencial Piso						6.858,04 €	

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	0020919500150	0280119700001	0280119700002	0100619500042	0150819300065	0040319500025
Caract.Constr.	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
Calidades del Inmueble	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
Antigüedad / conservación	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
Situación	1,10	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00
Superficie	0,95	1,00	0,93	0,95	0,98	0,98
Relación Fachada/fondo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

VALOR DE MERCADO (€/m²)

MÉTODO DE COMPARACIÓN

USO CONSIDERADO	V.HOMOG.	D.REALES	E.RECUP.	D.FUNCI.	K	V.MERCADO
Residencial Piso						
5° Izda	6.858,04	---	---	---	1,237	6.858,04

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	V.R.ACTUAL	COSTE	COMPARACIÓN	SUELO	SEGURO (ECO/805/2003)
	Residencial Piso					
482	5° Izda	213.585,16	315.635,16	390.428,22	195.216,16	120.419,00
482	Terraza de retranqueo	22.630,16	30.923,20		22.630,16	8.293,04

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	SEGURO (RD 716/2009)
	Residencial Piso	
482	5° Izda	18.369,00
482	Terraza de retranqueo	

11 VALORES DE TASACIÓN

USO CONSIDERADO	M	SUPERF. (m ²)	V.ADOPTADO (€/m ²)	V.UNIDAD (€)	V.AGRUPACIÓN (€)
Residencial Piso					
5º Izda	C	78,50	2.720,83	213.585,16	236.215,32
Terraza de retranqueo	C	17,57	1.288,00	22.630,16	

TOTAL 236.215,32 €

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS QUINCE EUROS CON TREINTA Y DOS CENT.

Valor mínimo a cubrir por el seguro . . . - - -

12 ANEXO

VALOR REPOSICIÓN ACTUAL (€)

USO	SUELO	C.CONST.	G.NECES.	V.R.N ACTUAL	% OBRA
Residencial Piso					
5º Izda	195.216,16	- - -	18.369,00	213.585,16	0,000
Anexo Terraza					
Terraza de retranqueo	22.630,16	- - -	- - -	22.630,16	0,000
	-----	-----	-----	-----	-----
TOTAL ...	217.846,32	- - -	18.369,00	236.215,32	0,000

VALOR REPOSICIÓN A FIN DE OBRA (€)

USO CONSIDERADO	SUELO	C.CONST.	G.NECES.	V.R.B FIN OBRA
Residencial Piso				
5º Izda	195.216,16	102.050,00	18.369,00	315.635,16
Anexo Terraza				
Terraza de retranqueo	22.630,16	7.028,00	1.265,04	30.923,20
	-----	-----	-----	-----
TOTAL ...	217.846,32	109.078,00	19.634,04	346.558,36

13 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

ADVERTENCIAS GENERALES

- La presente tasación se ha llevado a cabo aplicando la metodología (métodos, requisitos y procedimientos) establecidos en la Orden ECO 805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE 9.4.2003), para la finalidad contemplada en su artículo 2.a, si bien, su objetivo actual no es servir de garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios, sino que el objetivo es: Recuperación.

- No ha sido posible realizar visita interior.

- Informe de tasación NO APTO para el mercado hipotecario.

- El uso de vivienda en las plantas 5ª y 6ª, necesitaría la reforma total de éstas, la adecuación a la normativa de accesibilidad y el reacondicionamiento del edificio.

ADVERTENCIAS GENERALES

- Esta valoración es para asesoramiento en posible compraventa teniendo en cuenta una ejecución prevista de las obras del levante en un tiempo de 2-4 años.

Del valor de tasación habrá que deducir cuantas cargas y gravámenes puedan recaer sobre el inmueble tasado.

14 OBSERVACIONES

No existen para el caso concreto de este informe

15 FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS

El presente informe consta de 9 páginas

El inmueble ha sido visitado por última vez el 11-10-2019

Fecha límite de validez: 16 de Abril de 2020

A San Sebastian, 16 de Octubre de 2019

EL TASADOR:

Luis De Los Mozos Olaso

ARQUITECTO Colegiado nº2210

Por ZEHAZKI S.A.

Graciano Villar Ganuza



16 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

ANEXOS

DOCUMENTACIÓN MANEJADA

Certificación Registral	1 Pag.
Planeamiento urbanístico vigente	1 Pag.
Croquis del inmueble	1 Pag.
Reportaje fotográfico	1 Pag.



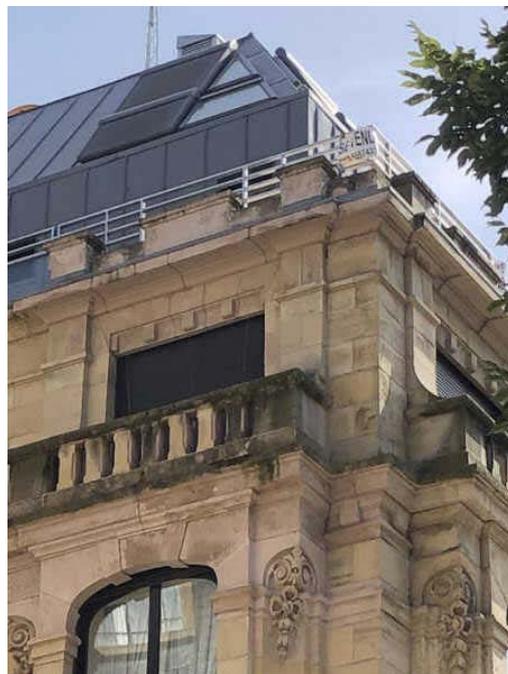
CONJUNTO 1-1A DESDE PRIM



FACHADA FUEROS



FACHADA MORAZA 1



LEVANTE EDIF. SIMETRICO



PRIM KALEA

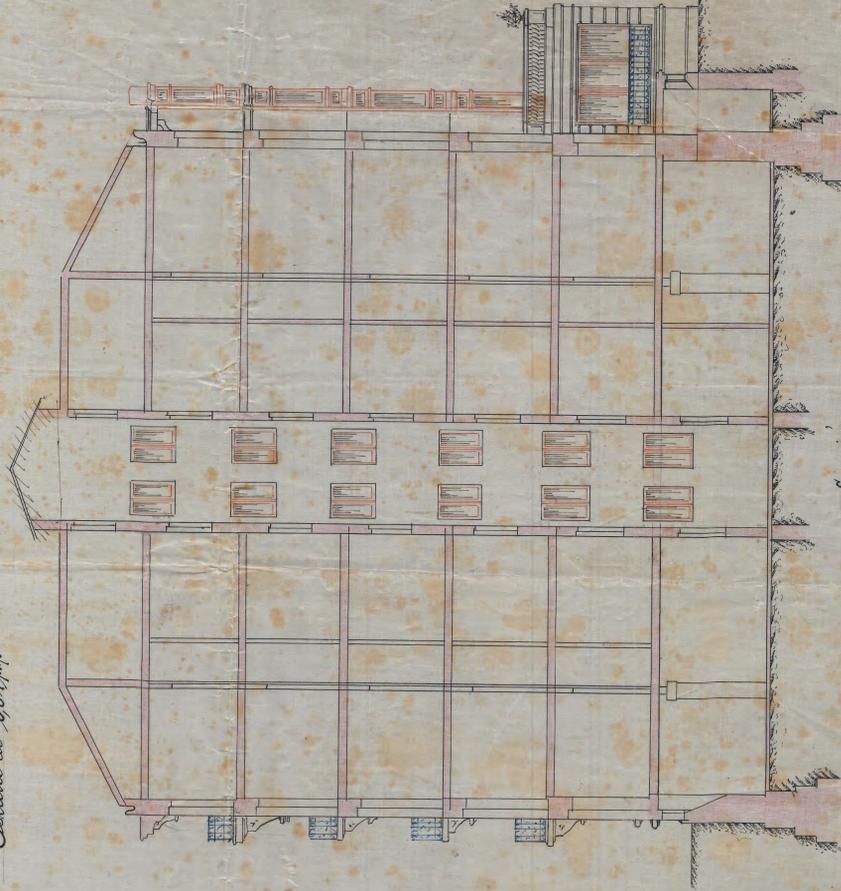
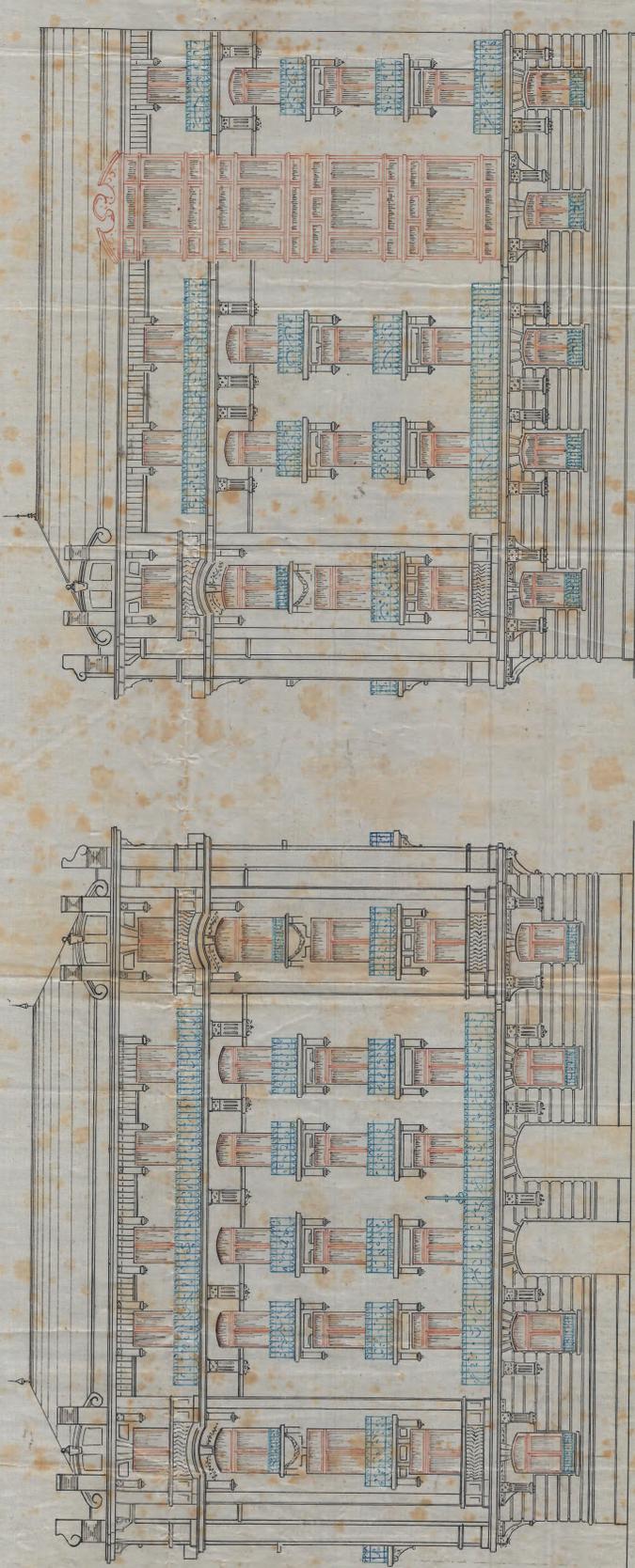
BIZKAIA PASEALEKUA

Proyecto de Casa que D. Vicente Verdizabal y Du Sorezo Sotomayor

trata de construir en los solares n.º 192 de la manzana 34

del ensanche de esta Ciudad

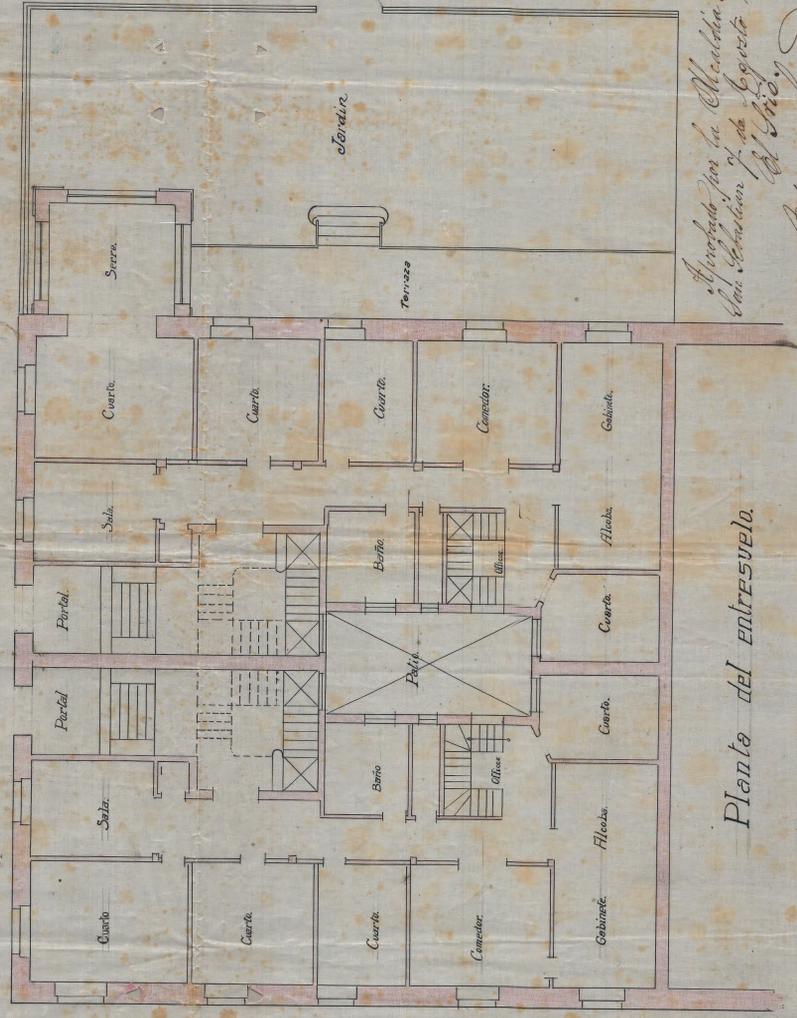
Escala de 90/100



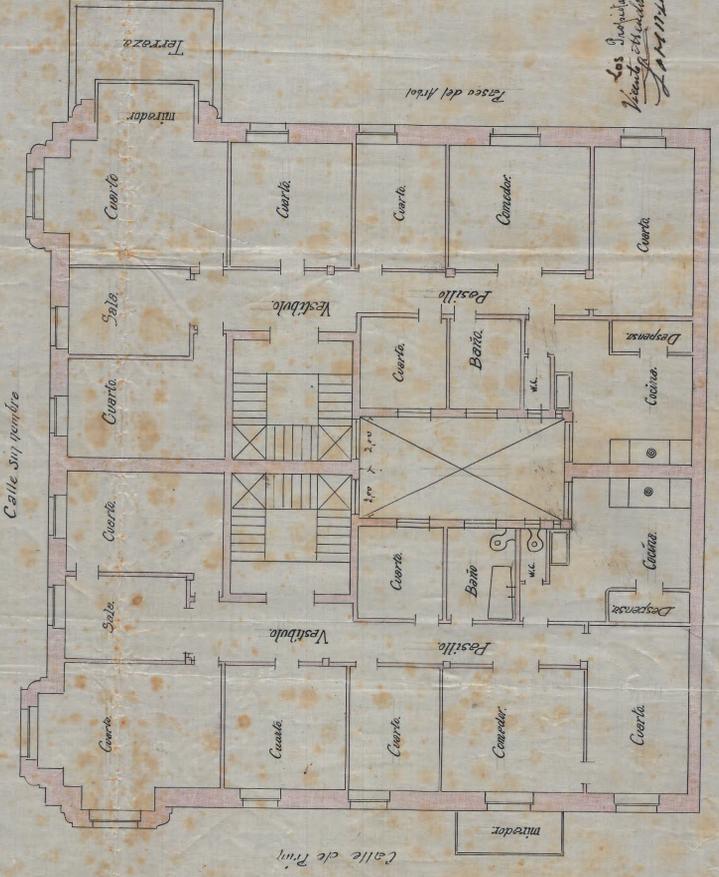
F.ª a la CALLE SIN NOMBRE

Calle sin nombre

F.ª a la CALLE de PAÍN



Planta del entresuelo



Planta de Primer

Proyecto para la Manzanilla. Una Sección y el Proyecto de 1912. El Sr. D. Vicente Verdizabal y Du Sorezo Sotomayor

Arquitecto

Rosco del Abuel de Luerica

Calle de Paín

Calle sin nombre

Sección

Rosco del Abuel

Terraza

San Sebastián 20 Julio de 1912

Los señores D. Vicente Verdizabal y Du Sorezo Sotomayor

El arquitecto D. Vicente Verdizabal y Du Sorezo Sotomayor

INFORMACIÓN GENERAL



Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

PRESENTACIÓN IDENTIFICACIÓN POR DIRECCIÓN POSTAL POR REFERENCIA CATASTRAL MIS FINCAS PLANOS PARCELARIOS

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**

Zona: **32**

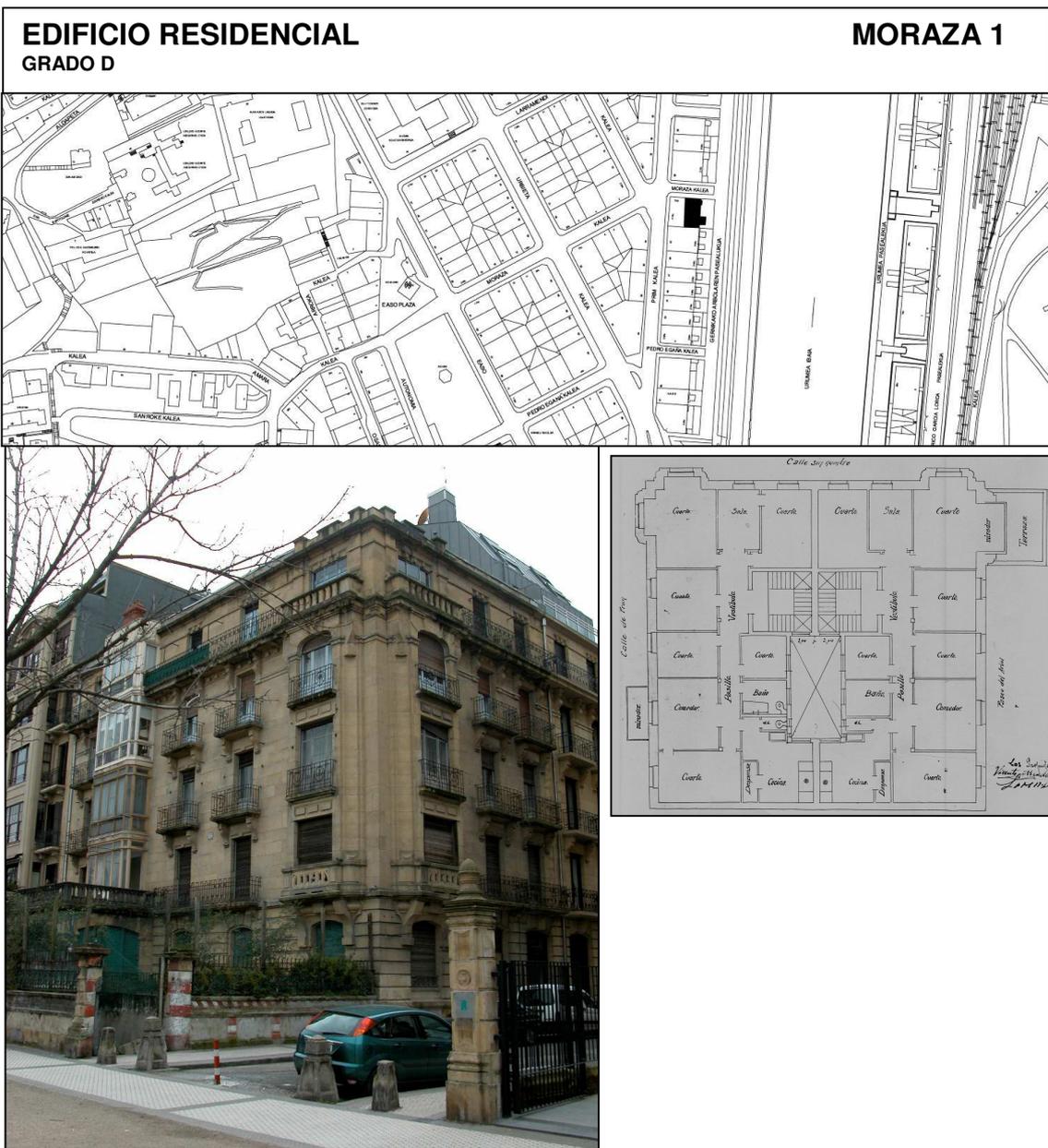
Ref. Catastral: **8296556**

Superficie Parcela: **462,00 m²**

Calle/Vía: **MORAZA, CALLE DE**

Portal: **001**

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m²)
5161147 V	-	EN	-	VIVIENDA	224,00
153603 C	-	SM	-	GARAJE CERRADO	463,00
153604 K	-	01	-	VIVIENDA	200,00
153602 R	-	02	-	VIVIENDA	200,00
153601 J	-	03	-	VIVIENDA	200,00
153605 S	-	04	-	VIVIENDA	200,00
5161146 N	-	05	DR	VIVIENDA	90,00
5161145 F	-	05	IZ	VIVIENDA	90,00



Autor y fecha: Ramón Cortázar; 1912

Descripción.

Edificio en esquina con semisótano, entresuelo más cuatro plantas altas de origen. Fachadas de sillería con almohadillado en entresuelo apoyado sobre un zócalo correspondiente al semisótano. Cuerpos volados terminados en sillería en plantas primera a tercera a cada lado de la esquina. Mirador de madera apoyado sobre cuerpo adelantado del entresuelo en fachada a Paseo del Arbol de Gernika (construido en lugar distinto del proyectado). Proyecto original común a Moraza 1-bis.

Régimen de protección.

1.- Régimen general.

El asociado a su integración en el grado D de protección de este Plan Especial.

En ese contexto, el tratamiento de la fachada, la configuración de los huecos de la misma, la implantación de instalaciones, elementos de publicidad, señalización y toldos, etc. se adecuará a los criterios generales reguladores de esas cuestiones, establecidos para ese grado de protección en las Ordenanzas Generales de este Plan Especial.

2.- Régimen específico.

A.- Elementos o partes exteriores excluidos de la protección: no.

B.- Elementos o partes de la fachada permanentes: elementos de sillería; mirador.

C.- Otros criterios particulares de intervención: no, salvo, en su caso, los asociados al cumplimiento de las condiciones reguladoras del citado régimen general.