DOSSIER TÉCNICO Y ARQUITECTÓNICO

EDIFICIO HISTÓRICO CATALOGADO • ASTORGA (LEÓN)

1. Introducción y Marco Patrimonial

El presente documento constituye el dossier descriptivo y análisis planimétrico de un edificio de carácter histórico situado en el núcleo urbano catalogado de Astorga. El inmueble destaca por su tipología tradicional adaptada a la morfología urbana de la zona, combinando elementos estructurales de gran valor patrimonial con distribuciones funcionales optimizadas para su uso residencial o plurifamiliar actual.

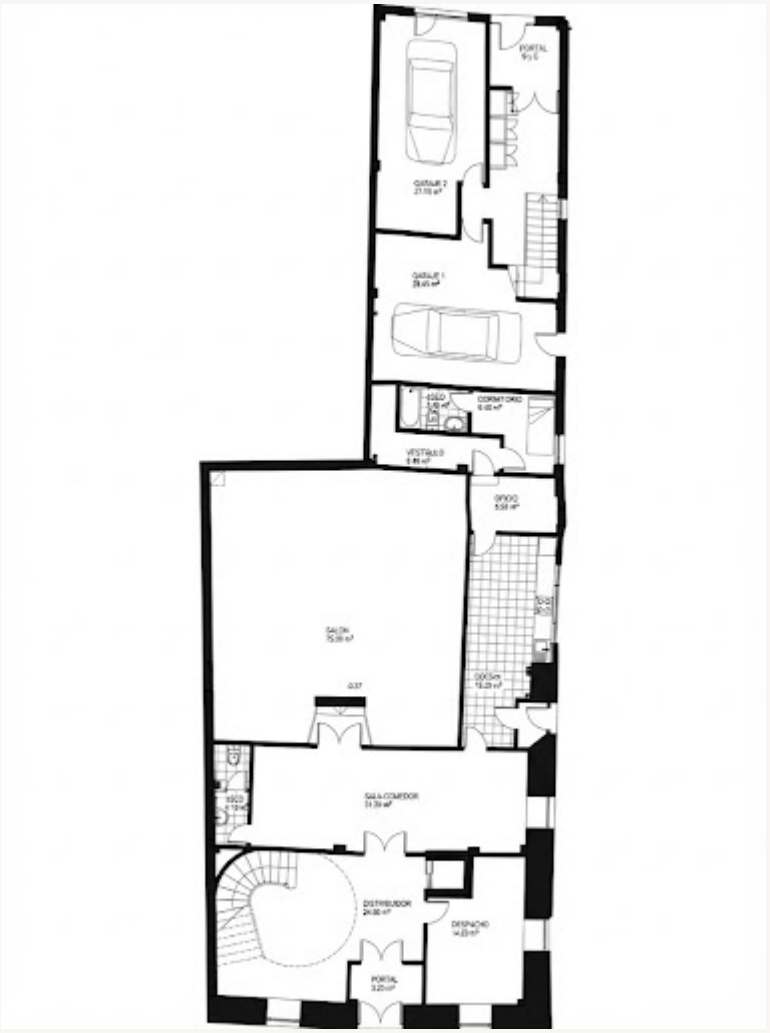
Emplazamiento:	Casco Histórico, Astorga (León)
Protección Urbanística:	Edificio Catalogado / Tipología Tradicional
Ámbito de Intervención:	Mejora técnica, arquitectónica y distribución interior

2. Resumen de Superficies y Distribución

Planta / Nivel	Uso Principal	Elementos Clave
Planta Baja	Acceso, Garajes y Estancias	Portal, distribuidor principal, garaje doble, salón (75 m²) y comedor.
Planta Primera	Residencial / Nocturna	Distribuidor con núcleo de escalera, dormitorios principales y baños.
Planta Segunda	Residencial / Baños Privados	Distribuidor, 4 dormitorios en suite con baños incorporados.
Planta Bajo Cubierta	Espacio Polivalente / Estar	Sala diáfana de estar/estudio, chimenea y terraza/azotea exterior.

3. Análisis de Planta Baja

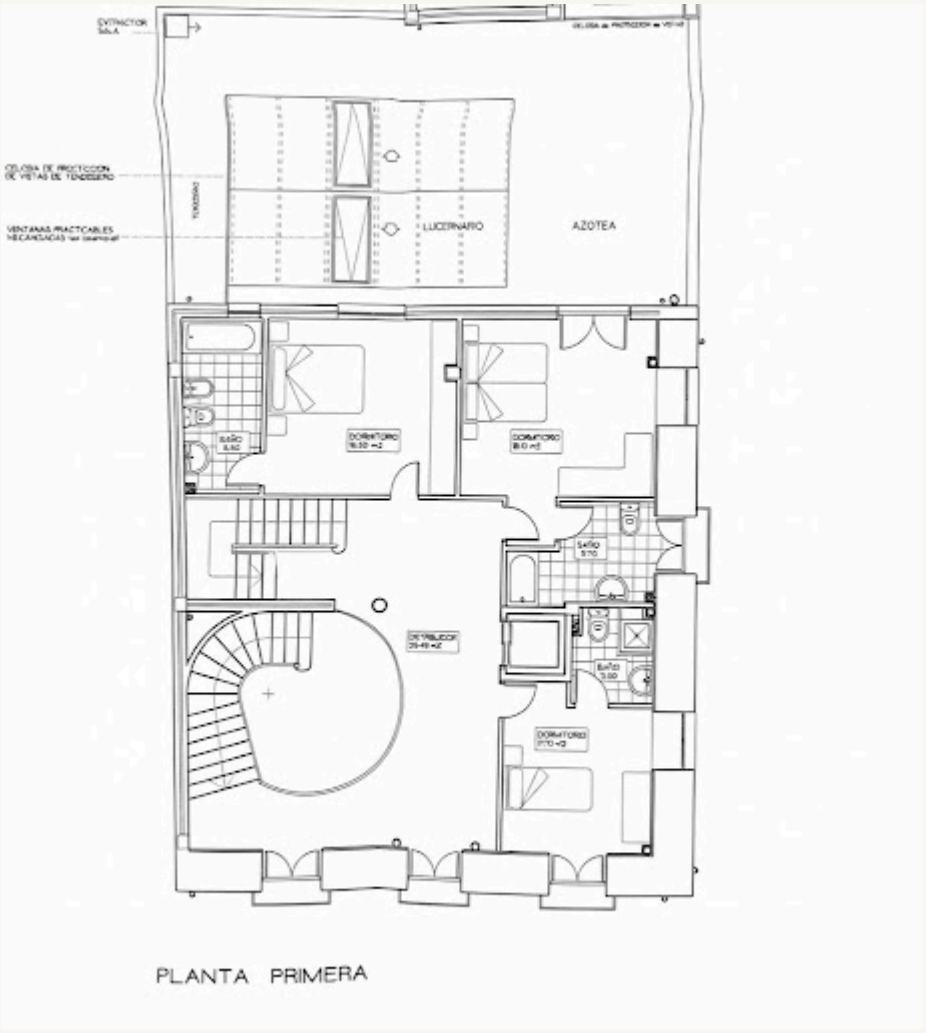
La planta baja organiza el acceso principal desde la vía pública a través de un portal noble que conduce a un distribuidor de 24.00 m² con una característica escalera curva. Cuenta con un amplio salón principal de 75.00 m², sala-comedor, despacho y zona de servicio/cocina, además de una doble plaza de garaje en la crujía posterior con acceso rodado directo.



Plano acotado de Planta Baja - Configuración de accesos, garajes y zonas de recibo.

4. Análisis de Planta Primera

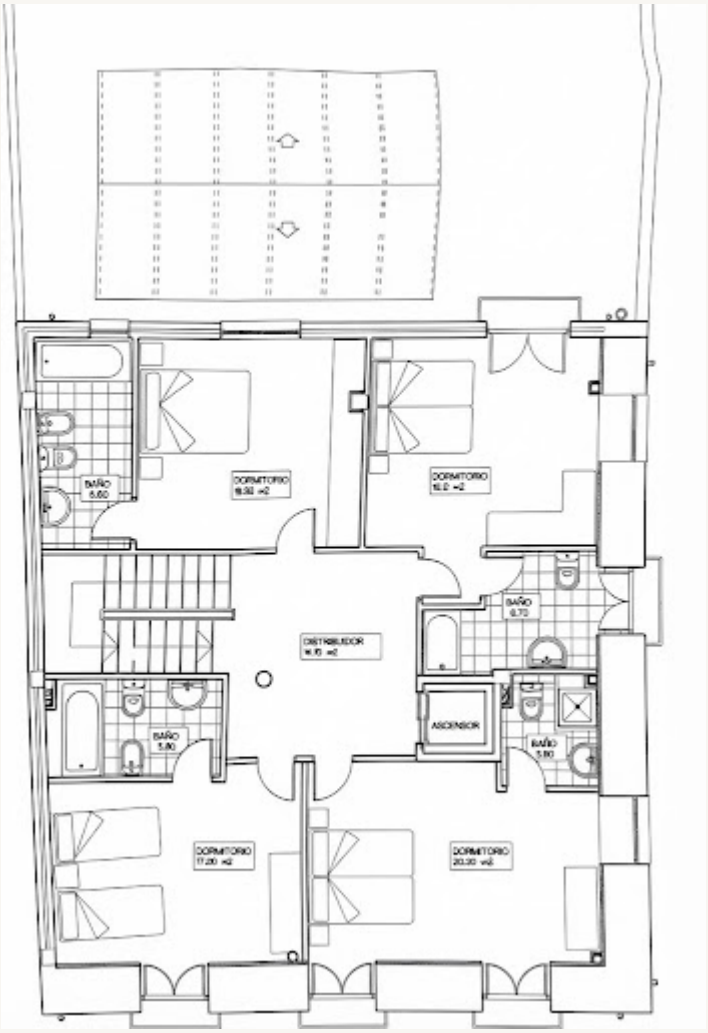
La planta primera articula la zona de descanso privada en torno a un distribuidor central de 26.49 m². Dispone de varios dormitorios amplios orientados a fachada y patio interior, zonas de baño completas equipadas y conexión directa con el lucernario superior que dota de iluminación cenital a los espacios de circulación vertical.



Plano de Planta Primera - Zona de dormitorios principales, núcleo de escaleras y patio/azotea.

5. Análisis de Planta Segunda

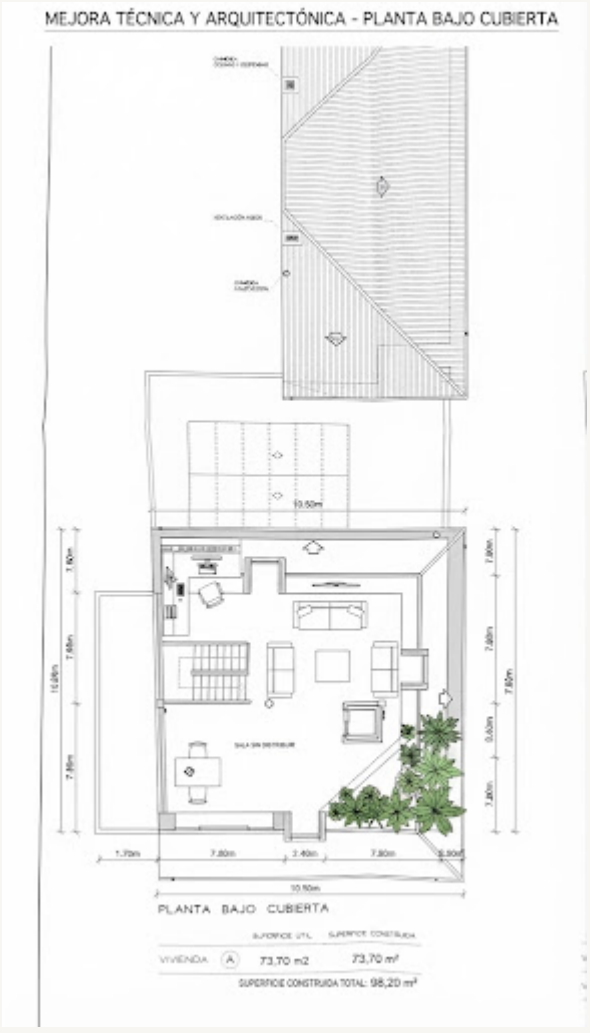
La segunda planta optimiza el rendimiento espacial del edificio consolidando una distribución simétrica con múltiples dormitorios (todos provistos de baños individuales privados o en suite), un distribuidor central que integra el hueco de ascensor y escalera, asegurando la accesibilidad total a las plantas superiores del inmueble catalogado.



Plano de Planta Segunda - Distribución en suites y núcleo de comunicaciones verticales.

6. Análisis de Planta Bajo Cubierta y Conclusiones

Bajo la cubierta inclinada tradicional se ubica un espacio polivalente diáfano de 73.70 m² útiles (98.20 m² construidos) acondicionado como estudio o sala de estar con chimenea. El nivel se completa con una terraza o azotea exterior protegida que ofrece vistas privilegiadas del entorno histórico de Astorga.



Plano de Mejora Técnica y Arquitectónica - Planta Bajo Cubierta y Faldones de Cubierta.