Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

ÍNDICE

ANEXO IX. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN 1

1. OBJETO 1
2. FINALIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO 2
3. INTRODUCCIÓN 2
   3.1.- ÁMBITOS DONDE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE 6
4. SITUACIÓN 10
5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 12
6. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....12
   6.1. USO INDUSTRIAL 13
   6.2. EQUIPAMIENTO 14
   6.3. SISTEMA VIARIO..... 15
   6.4. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES 16
   6.5. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO LUCRATIVO..... 18

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

ANEXO IX. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN

1. OBJETO

Establece el **artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el *Texto refundido de la Ley de **Suelo** y Rehabilitación Urbana* que *Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información **pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia**, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.*

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a. *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

b. *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

Dicha previsión se recoge en el **artículo 60.6** de la Ley 2/2016 de 10 de febrero de Suelo de Galicia, específicamente para los Planes Generales de Ordenación Municipal.

"La documentación sometida a información pública abarcará todos los documentos integrantes del expediente tramitado, incluidos un resumen ejecutivo, el estudio ambiental estratégico y un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico".

Y se desarrolla por el artículo 144 del Decreto 143/2016 de 22 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia.

El resumen ejecutivo contendrá, como mínimo, los siguientes extremos:

c. *Los ámbitos en los que la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.*

d. *En su caso, los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión*

El artículo 75.2 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia, respecto de los Planes Parciales que hayan de someterse al proceso de evaluación estratégica ordinaria, remite al procedimiento establecido por el artículo 60 apartados 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 y 12. Por lo que en principio no resultaría de aplicación el citado apartado 6º que remite a la necesidad de acompañar a la documentación sometida a información pública un resumen ejecutivo.

No obstante, el DOCUMENTO DE ALCANCE del Estudio Ambiental Estratégico para la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan Parcial del Sector S-5I del PXOM do Concello de Lugo, elaborado por el *Servizo de Avaliación Ambiental de Plans e Programas, da Subdirección Xeral de Avaliación Ambiental* de la Xunta de Galicia de fecha 27 de abril de 2021, establece que en el trámite de información pública del documento que se apruebe inicialmente se incluyan la totalidad de los documentos integrantes del expediente, incluidos un resumen ejecutivo del Plan y un resumen no técnico del Estudio Ambiental.

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

Por lo que, en la vocación de esta parte de dar cumplimiento al contenido del referido documento de alcance de fecha 27.04.2021 y evitar incidencias en el proceso de exposición pública que pudieran engendrar dilaciones u objeciones por parte de la Consellería en el trámite de análisis técnico del expediente, con base en los artículos citados en cuanto al contenido del mismo, se procede a redactar el **RESUMEN EJECUTIVO del Plan Parcial del Sector S-5I del PXOM do Concello de Lugo.** Para su incorporación al mismo y sometimiento a exposición pública.

2. FINALIDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO

Su contenido tiene como finalidad facilitar al ciudadano la información fundamental del documento, sin que se vea obligado a leerse toda la documentación integrante del mismo, a veces excesivamente prolija y compleja. Debe, por consiguiente, exponer brevemente, cuál es su alcance y en qué altera, si efectivamente lo hace, la ordenación vigente, adjuntando un plano expresivo de su ámbito y situación

3. INTRODUCCIÓN

El presente Plan Parcial tiene por finalidad establecer la ordenación detallada y regular la urbanización y la edificación del **Sector S-5.I del Plan Xeral de Ordenación Municipal del Concello de Lugo**.

El Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del citado Sector, según las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Municipal de Lugo (en adelante PGOM) y en la legislación urbanística vigente. A tal efecto, el Plan Parcial establecerá la ordenación pormenorizada en el ámbito del sector.

Se elabora un documento en desarrollo del Plan General que contendrá en todo caso las determinaciones de los planes parciales establecidas en la legislación vigente. En su redacción y desarrollo deberá de darse cumplimiento y justificarse todos los parámetros de la ficha del sector del PGOM.

El artículo 75 de la Ley 2/2016 del Suelo de Galicia (en adelante LSG), que regula el procedimiento de tramitación y aprobación de los planes parciales y planes especiales, establece, en el supuesto de los planes parciales y planes especiales que hayan de someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en virtud de lo dispuesto en el artículo 46.1, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 60, apartados 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 y 12.

Con fecha de 29 de abril de 2021 la Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostenibilidade e Cambio Climático **emitió Informe Ambiental Estratégico** por el que se acordaba someter al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria el Plan Parcial del Sector S-5.I del Plan Xeral de Ordenación Municipal del Concello de Lugo de conformidad las previsiones contenidas en la Ley 2/2016 10 de febrero del suelo de Galicia (en adelante LSG).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 60.5 de la LSG, por referencia del art. 75 de la misma norma, emitido con fecha de 29.04.2021 por la Dirección Xeral de Calidade Ambiental, Sostenibilidade e Cambio Climático el **Documento de Alcance del Estudio Ambiental estratégico del Plan Parcial de Sector S-5.I del Plan Xeral de Ordenación Municipal del Concello de Lugo**, se formula, por medio de la presente, la Versión Inicial del Plan Parcial del S-5.I para que junto con Estudio Ambiental Estratégico se sometan al Órgano sustantivo para su información pública.

La empresa **Avento Consultores Inmobiliarios, S. L.** promueve el referido desarrollo urbanístico y redacta los documentos correspondientes, en virtud de la facultad conferida por el artículo 74 LSG para formular planeamiento secundario, al resultar un particular legitimado para hacerlo.

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	LUGO S-5.I

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

USO CARACTERÍSTICO	Industrial	
USO INCOMPATIBLE	Residencial	
SUPERFICIE DEL SECTOR	325.920 m^2	
EDIFICABILIDAD	0,50 m^2/m^2	
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	**Incluidos** existentes	SGV-4.1: 1.163 m^2
TIPOLOGÍA	Edificación aislada Edificación adosada	
DIVERSIDAD DE USOS **(% s/aprovechamiento total)**	Industrial	75%
	Terciario	25% (1)

CESIONES MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES

EQUIPAMIENTOS	6.495 m^2
ESPACIOS LIBRES	32.476m^2

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	5 años
ÁREA DE REPARTO	AR LUGO-1.I
APROVECHAMIENTO TIPO	0,584 m^2/m^2 u.t.c. /m^2 (IND)

XUNTA DE GALICIA
Documento refundido do PXOM de Lugo aprobado definitivamente de forma parcial polo Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, axustado as condicións do apartado III.2º da Orde de 29/04/2011.
19 XAN. 2012
O Subdirector Xeral de Urbanismo
Eduardo Sobrino Rodríguez

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

- La ordenación del sector deberá prever la implantación de industria escaparate, o actividades terciarias en el frente de la Av. Duquesa de Lugo (SGV-4).
- Se deberá recoger de forma vinculante el trazado de la prolongación de la Rúa da Terra del polígono del Ceao.
- El sistema local de zona verde deberá coincidir con las masas arboladas existentes en el interior del ámbito del sector.

MEDIDAS DE CONTROL MEDIOAMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas establecidas al efecto en el Estudio Medioambiental y en el Plan de Seguimiento de la Sostenibilidad Ambiental.

Documento refundido do PXOM de Lugo adaptado á Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas de data do 29/04/11 (DOG nº 95 de 16/05/11).
Lugo, 24 de agosto de 2011
O SECRETARIO XERAL DO PLENO,
Asdo.: José Antonio Carro Asorey

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	LUGO S-5.I

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

- ***Abastecimiento:*** Se suministra desde los depósitos de O´Ceao, a través del Anillo de 400 mm.
- ***Saneamiento:*** Sistema separativo, vertiendo las fecales al emisario de O Ceao.
  Las pluviales se vierten al emisario de pluviales existente, un ovoide 1,40 x 2,10.
- Las condiciones aquí contenidas tanto para abastecimiento como para saneamiento han de entenderse como indicaciones con el carácter de preferentes, en el sentido de garantizar la calidad y suficiencia de ambos servicios para las áreas consideradas. En todo caso será posible plantear alternativas para la resolución de ambas infraestructuras, que deberán ser motivadas (tanto en su viabilidad como en su oportunidad) y aprobadas por los Servicios Técnicos Municipales. Se deberá confirmar con éstos el carácter de existente o proyectado de las infraestructuras indicadas en la presente ficha y la posible existencia de alternativas por nuevas actuaciones de otras administraciones no contempladas en el documento o por errores en la caracterización de ambas redes. Asimismo, cabe la posibilidad de que, por motivos de oportunidad o por actuaciones no definitivas sean precisas soluciones provisionales y/o alternativas que deberán estar suficientemente motivadas y justificadas, debiendo ser aprobadas por los Servicios Técnicos Municipales.
- De acuerdo con lo indicado en el artículo 162 de la normativa, se deberá estudiar y motivar el sistema de saneamiento propuesto (unitario o separativo), siendo precisa en ambos casos la disposición de tanques de tormentas, salvo justificación en contrario. Las dimensiones y tipología de los mismos han de ser compatibles con los ejecutados por la CHN para la Red de Colectores Generales de la Ciudad."

XUNTA DE GALICIA
Documento refundido do PXOM de Lugo aprobado definitivamente de forma parcial polo Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, ajustado as condicións da Orde de 29/04/2011.

(1) El porcentaje establecido para uso terciario sobre el aprovechamiento total se entenderá como máximo.

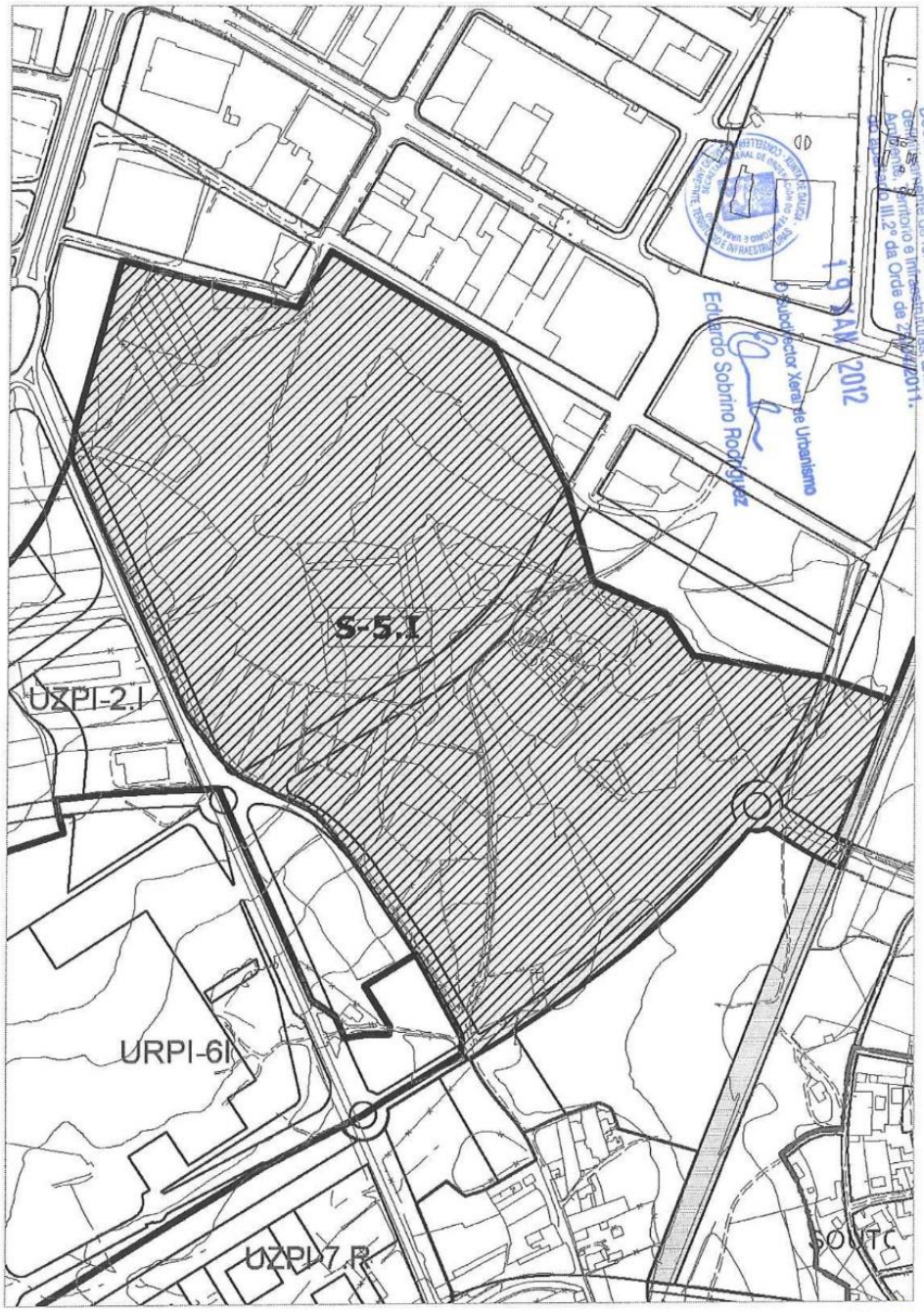
Documento refundido do PXOM de Lugo adaptado á Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas de data do 29/04/11 (DOG nº 94 de 16/05/11).
Lugo, 24 de agosto de 2011
O SECRETARIO XERAL DO PLENO,
Asdo.: José Antonio Carro Aneiros

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

Normativa Urbanística. Fichas

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	LUGO S-5.I



XUNTA DE GALICIA
Documento refundido do PXOM de Lugo aprobado definitivamente de forma parcial polo Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, axustado ás condicións do apartado III.2º da Orde de 29/04/2011.
19 JAN 2012
O Subdirector Xeral de Urbanismo
Eduardo Sobrino Rodríguez

Documento refundido do PXOM de Lugo adaptado á Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas de data do 29/04/11 (DOG nº 94 de 16/05/11).
Lugo, 24 de agosto de 2011
O SECRETARIO XERAL DO PLENO,
Asdo.: José Antonio Carro Asorey
315

Plan General de Ordenación Municipal de Lugo

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

3.1.- ÁMBITOS DONDE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

A continuación, se procede a realizar un estudio pormenorizado de los ámbitos donde la nueva ordenación prevista en el presente Plan General altere la vigente, según lo establecido por el artículo 60 de la LSG y del artículo144 del Reglamento.

3.1.1.- Cambios en la clasificación del suelo

Conforme dispone el artículo 67 de la LSG, el Plan Parcial tiene por objeto regular la urbanización y la edificación en el Sector de suelo urbanizable S-5.I, dando el preciso desarrollo a las determinaciones que se contengan en el PGOM de Lugo vigente, estableciendo para ese efecto la ordenación detallada del mismo.

El desarrollo y aprobación del Plan Parcial no altera por tanto la clasificación del ámbito, que continúa clasificado como Suelo Urbanizable. Tras la aprobación del mismo, y la ejecución y recepción del Proyecto de Urbanización, el ámbito cambiará su categorización, pasando a constituir un Suelo Urbano.

A efectos de comprobación del ámbito, se mencionan los siguientes planos donde consultar dicha información:

Planos de Información general y planos de información del sector:

- 01.Situación del sector en relación con la estructura general y orgánica del territorio conforme al PGOM
- 02. Ordenación establecida en el Plan General para el ámbito y su contorno.

3.1.2.- Alteraciones en la clasificación urbanística en Suelo Urbano

El artículo 65.2 de la LSG, dispone que el planeamiento de desarrollo podrá reajustar, por razones justificadas, la delimitación de los sectores y áreas de reparto, siempre que no suponga una alteración igual o superior al 10 % del ámbito delimitado en el PGOM, incluso cuando el reajuste afecte a la clasificación urbanística del suelo.

En este caso, se propone el reajuste de la superficie del ámbito, aumentando 2.100,71 m², de los 325.920,00 m² marcados en el PGOM a los 328.020,55 m² de la nueva delimitación. La alteración total es de un 0,64 % de la superficie del ámbito, un porcentaje muy inferior al 10 % del ámbito delimitado en el PGOM.

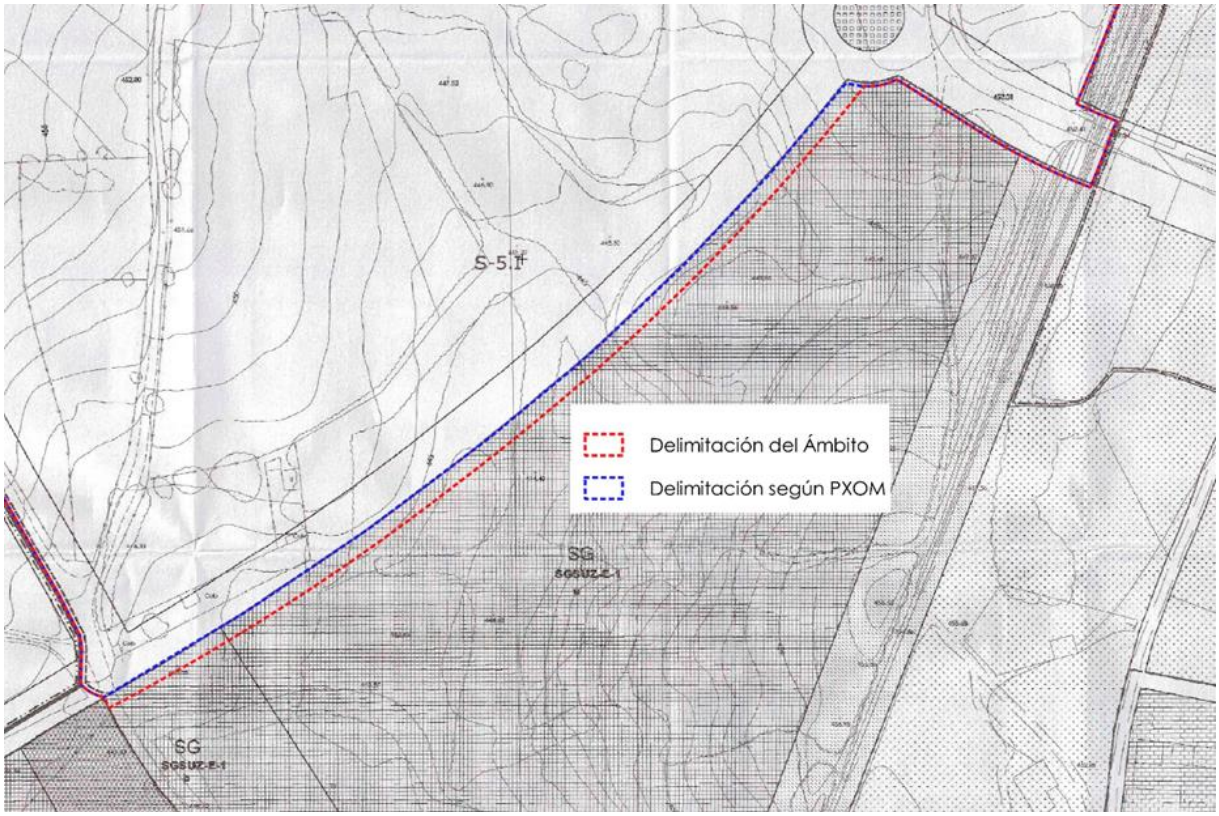
El reajuste de la delimitación es consecuencia de unas variaciones en el ámbito del Sector.

La primera de ellas, en su parte sureste colindante con el Sistema General de adscritos SGSUZ-E.1.a del Sector 1.R. Está motivada principalmente para dar continuidad al ancho de 22 m. del vial existente que conecta la Glorieta 25 de Novembro en Avda. Infanta Elena con la calle E previsto en la actuación. De esta manera, se consigue prolongar el carril de bicicletas de 3,00 m. de ancho previsto por el Concello de Lugo en el proyecto de "Desdoblamiento y humanización de la Avenida Infanta Elena, Duquesa de Lugo" en un gesto de priorizar los medios de transporte no motorizados al vehículo privado.

Realmente no altera la clasificación del suelo ya que los terrenos colindantes son suelo urbanizable en ambos ámbitos.

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023



Se adjunta a continuación el informe relativo a providencia del servicio de urbanismo-planeamiento urbanístico del Concello de Lugo sobre el Plan Parcial objeto de estudio:

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

Concello de Lugo

TOPOGRAFÍA
ara
Refª: ispac3832031682459569867.doc
Asunto: Informe relativo a providencia sobre Plan Parcial S-5.I

INFORME RELATIVO A PROVIDENCIA DO SERVIZO DE URBANISMO-PLANEAMENTO URBANÍSTICO SOBRE PLAN PARCIAL DO SECTOR S-5.I

En resposta a unha providencia do Servizo Municipal de Urbanismo, Planeamento Urbanístico, relativa á documentación do Plan Parcial do sector S-5I presentado por Avento Consultores Inmobiliarios, emítese o seguinte INFORME:

Visto o sinalado no documento de memoria, respecto ao análise de varias alternativas de ordenación plantexadas, de entre as cales finalmente se seleccionou a ALTERNATIVA 3, e realizada a comprobación da documentación achegada, concretamente o plano 02 ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PLAN GENERAL PARA EL ÁMBITO Y SU CONTORNO, e o plano 04. ALTERNATIVA 3, no que atinxe á delimitación do ámbito, cabe indicar que se observou o seguinte:
PRIMEIRO- Que o ámbito delimitado nos planos coincide sensiblemente co delimitado no vixente PXOM, coa salvedade do sinalado no parágrafo SEGUNDO deste informe.
SEGUNDO- Observouse a existencia dun reaxuste da delimitación do ámbito no que atinxe ao viario da zona sur-sureste, de conexión coa avda. Infanta Elena, aos efectos de dar continuidade ó viario existente, que estaba previsto e foi executado cun ancho total de 22 metros, no ámbito do sector Norte B (URPI-6.I), pero que foi grafado no PXOM cunha anchura menor á real, o que derivou nunha delimitación do sector diferente á previsiblemente esperable.
Entendemos que, en base o sinalado no art. 193.1.2.2º "La ordenación espacial de su ámbito territorial es la contenida en el propio planeamiento que se incorpora, con las modificaciones que para alguno de ellos se especifican en las correspondientes fichas y se grafían en los planos de ordenación de este plan parcial.", a anchura do dito vial no ámbito do sector Norte B é a de 22 metros, anchura que entendemos se debe manter na prolongación do mesmo no ámbito do sector S-5.I, sen prexuízo de que figure acoutado no Plan Xeral de ordenación Municipal cun ancho de 18 metros. A este respecto será de aplicación o disposto no art. 8.5º da normativa urbanística "(...)*si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas*", así como lo señalado en el art. 91 do mesmo texto "*Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen cada tramo de dicha calle. Su forma de medición se atendrá a las siguientes reglas: a) En las alineaciones consolidadas por la edificación el ancho existente, consideradas orientativas las cotas reflejadas en los planos de ordenación.*", todo elo supeditado ó criterio xurídico do Servizo Municipal de urbanismo ao respecto.
É canto procede informar dende o punto de vista exclusivamente técnico, no que atinxe á Unidade de Topografía, sen prexuizo do que poida sinalarse nos informes xurídicos e técnicos que se emitan nos departamentos correspondentes.

É canto procede informar.
Lugo, na data da sinatura

V.Bº: O XEFE DE SERVIZO	A TOPÓGRAFA MUNICIPAL
Asdo.: Pablo Fuentes Faílde	Asdo.: Ana Rodríguez Álvarez

1

FIRMADO POR 33548790R-Ana Rodríguez Álvarez (FECHA: 23/09/2021) , 33333695W-Pablo Fuentes Faílde (FECHA: 23/09/2021)
Versión imprimible
CVD: F1208CX832XM/hWKSQEp
Verificable en la Sede Electrónica del Organismo.

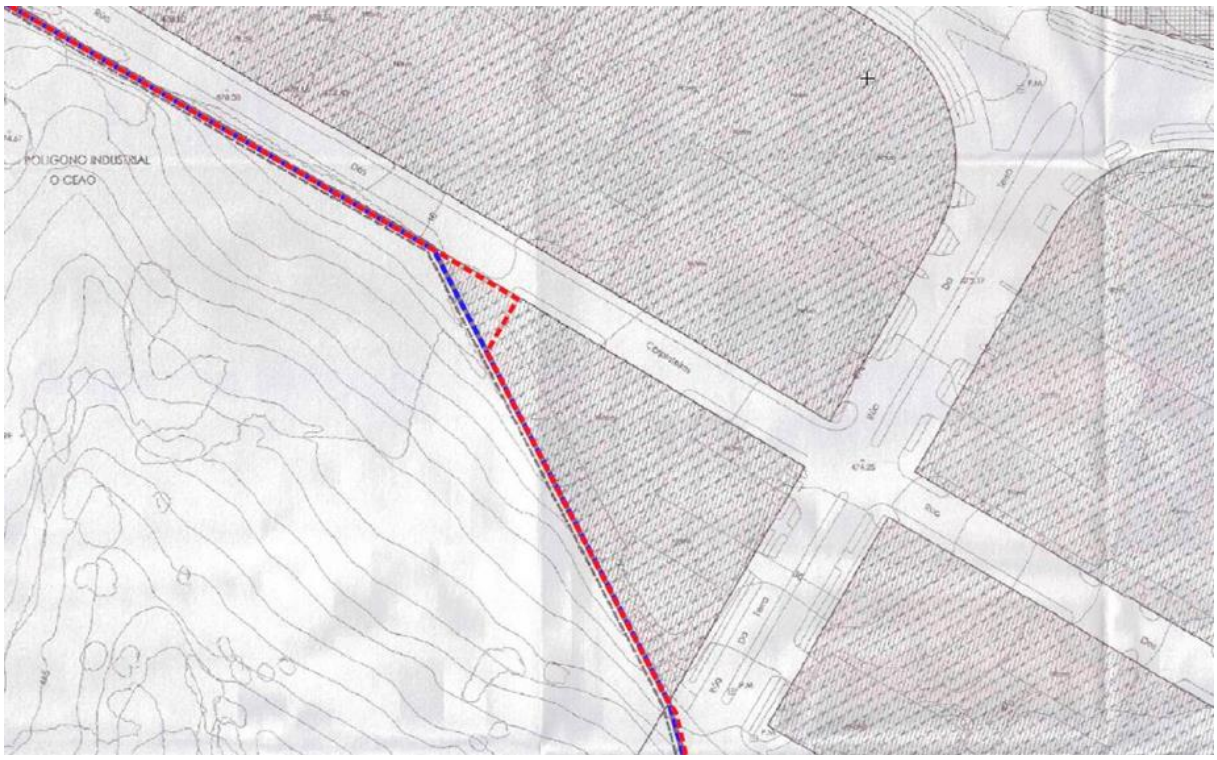
MURALLA

El segundo reajuste en la delimitación del ámbito es en la parte noreste del sector, en colindancia con el suelo urbano consolidado industrial del Polígono de O Ceao. En este caso el objetivo principal es crear una única manzana de suelo industrial que agrupe el parcelario con forma de triángulo rectángulo ejecutado en el Polígono de O Ceao con la geometría prevista en el Sector 5-I. De esta manera se le da continuidad a la Rúa dos Torneiros.

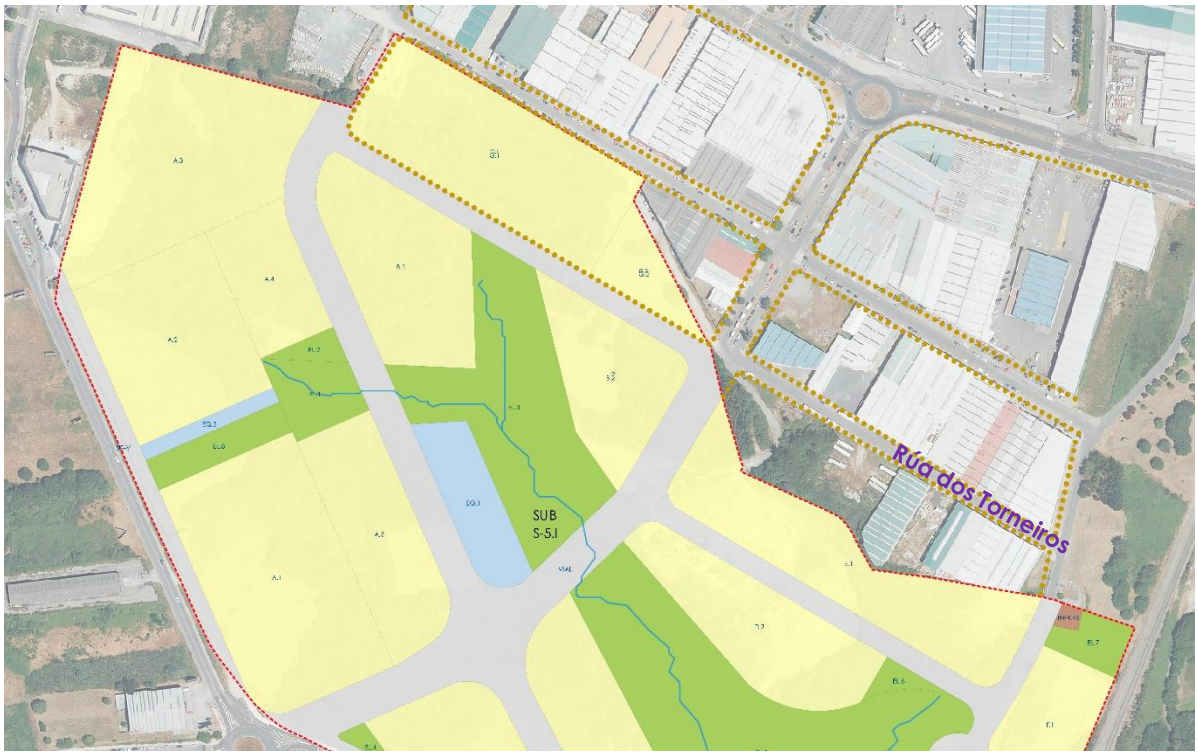
Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

En este caso si que se produce una alteración en la clasificación del suelo, ya que se pasa de un suelo urbano consolidado a incorporarlo a suelo urbanizable, lo que exigiría la suspensión de licencias en este ámbito para garantizar la disponibilidad de los terrenos, aunque realmente no sería necesario puesto que se trata de terrenos de titularidad municipal con uso actual de viario público. Siendo únicamente necesario preservar estos terrenos en estas condiciones sin llegar a la suspensión.



Variación delimitación ámbito del Sector del PXOM



Esquema continuidad manzana

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

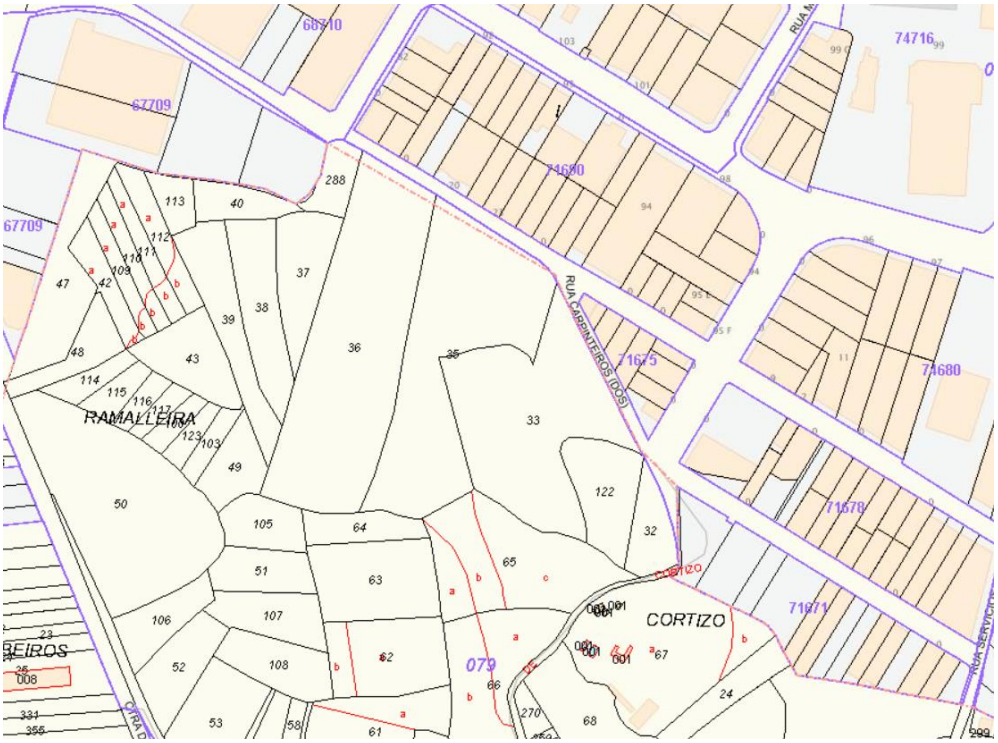


Imagen catastral

4. SITUACIÓN

Los terrenos objeto del Plan Parcial se localizan al norte del núcleo urbano de Lugo, colindando por el norte y noroeste con el Polígono Industrial de O Ceao, al este con el FFCC y el Parque Empresarial de As Gándaras, al oeste con la Avda. Infanta Elena Duquesa de Lugo y al sur con el Sistema General del PGOM (SGSUZ-E-1).

Superposición sector S-5.I sobre ortofoto del PNOA 2016. Fuente: elaboración propia

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

La superficie del sector según la delimitación del Planeamiento es de 325.920 m² y está incluido en dicho sector el Sistema General denominado SGV-4.1, con una superficie de 1.163 m². Por motivos de reajustes en la delimitación del ámbito esta superficie ha variado hasta los 328.020,55 m². Su modificación se fundamenta en la "Parte II Justificación" de la versión inicial del plan.

El ámbito se encuentra delimitado por viario existente: por el oeste, la Avenida Infanta Elena Duquesa de Lugo; por el norte – noreste, el Polígono Industrial de O Ceao (Rúa dos Carpinteiros-Ceao, Rúa dos Torneiros y Rúa do Servizo).

En la zona sureste se encuentra el SGSUZ-E-1 como elemento delimitador, donde el Concello de Lugo está desarrollando el Proyecto LIFE Lugo+Biodinámico.

Esquema Sector S-5.I. Fuente: elaboración propia

El sector urbanizable S-5.I ocupa una vaguada en la cabecera de la cuenca río Rato (o rego da Chanca) constituido por terrenos antiguamente dedicados a usos agropecuarios, y extracción de áridos, hoy abandonados que ha dado lugar al normal proceso de regeneración vegetal. Presentando por ello, el ámbito, cierto grado de naturalidad, sustituyéndose los prados por una mezcla de plantaciones forestales (pinares), matorrales seriales y pequeñas masas de arbolado serial.

Debido a su situación en la cabecera de la cuenca hidrográfica, la red fluvial tiene un carácter capilar, estando configurada por un entramado de "regos" de corto recorrido y charcas que alimentan el caudal de agua del curso alto del rio Rato.

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

La disposición de esta red fluvial tiene relación directa con la topografía irregular del sector, donde los terreros presentan diversas orientaciones y pendientes. Los valores de pendiente son debidamente considerados en la propuesta de ordenación contenida en el documento.

La red fluvial y zonas húmedas existentes favorecieron la aparición de distintas comunidades vegetales cuyo valor ambiental natural y paisajístico se analiza en detalle en el EAE, donde se contienen igualmente la propuesta ambiental formulada para su adecuado tratamiento.

Según los mapas de inundabilidad elaborados por el organismo de cuenca competente, la zona meridional del sector está afectada por la zona inundable y por la zona de flujo preferente del curso medio-alto del río Rato. Las láminas de inundación en esta zona se ven aumentadas por el embalsamiento que produce en el curso del rio Rato la obra de paso existente bajo la línea ferroviaria, debido a una sección insuficiente. Siendo objeto de tratamiento específico en este plan parcial la solución planteada para la ampliación de la sección de la ODT bajo el FF.CC. y su ejecución. Se ha realizado un estudio hidráulico del sector habilitando las infraestructuras hidráulicas necesarias para evitar las inundaciones. Dicho estudio se recoge en el Anexo VII. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO.

Se incluye en el EAE un Estudio de Impacto Paisajístico (5.5) y un Estudio de Paisaje Urbano (5.6.). Se han considerado los resultados de los estudios de paisaje en el EAE (apartado 10.- MEDIDAS DE PREVENCIÓN, CORRECCIÓN, COMPENSACIÓN). La ordenación diseñada para el PP ha tenido en cuenta la integración con la topografía existente al objeto de reducir los niveles resultantes, principalmente en el contacto con las zonas verdes.

Se incluye también como anexo IV Estudio acústico del ámbito.

No se detecta la existencia de elementos pertenecientes al patrimonio cultural que pudieran verse afectados por la ordenación. Además, según señala el Concello de Lugo en su informe emitido por los servicios técnicos municipales, no existe ningún tipo de afección del plan a elementos incluidos en el Catálogo del patrimonio cultural del PXOM o sus contornos de protección.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La propiedad del urbanizable que se desarrolla con este Plan Parcial está formada por los titulares del Sector (328.020,55 m²). Se detalla dicha relación en la tabla del apartado 1.4.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO de la Parte I. Memoria Informativa.

6. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El objetivo principal del Plan Parcial es el desarrollo del Sector S.5-I, de conformidad con los criterios previstos en el PGOM Lugo y en la legislación urbanística, para dotar de las necesarias condiciones de urbanización y de las adecuadas redes de infraestructuras y servicios básicos a este ámbito de suelo urbanizable incorporando al proceso de planificación urbanística la perspectiva de sostenibilidad territorial, ambiental, social y económica.

En base a los criterios generales y particulares definidos en el apartado 2.3.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE de la Parte II. MEMORIA XUSTIFICATIVA, se procede a continuación a describir la ordenación detallada de la solución adoptada, tras ponderar las distintas variables que inciden sobre ella, de tipo urbanístico, medioambiental, económicas, aceptación social, etc., además de atender a la configuración topográfica del ámbito y al espacio urbano en el que se inserta.

Se trata de un Sector que cuenta con unas inmejorables condiciones de acceso, al borde de la Avda. Infanta Elena Duquesa de Lugo (una de las principales arterias de entrada y de salida a la ciudad de Lugo), muy próximo al Centro Comercial de As Termas y contiguo al Polígono Industrial de O Ceao y al Parque Empresarial de As Gándaras.

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

Vista general de la actuación

6.1. USO INDUSTRIAL

El uso característico establecido por las determinaciones de ordenación general del PGOM es el industrial, siendo el incompatible el residencial.

El uso industrial es el que se representa en color amarillo en el siguiente esquema:

Esquema uso industrial

Dentro de esta extensión aparentemente homogénea se pormenorizan varias zonas.

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P.D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

En una de ellas, atendiendo a las condiciones particulares de la ordenación (establecidas en la Ficha del PGOM), se prevé la implantación de industria escaparate, o actividades terciarias en el frente de la Avda. Infanta Elena Duquesa de Lugo (SGV-4). (Parcelas A.1, A.2, C.1)

En otra de ellas, la que se ubica en torno a la extensa zona verde central y que permitirá dotar a las futuras empresas que se instalen de un valor añadido natural, se plantea la ubicación de servicios empresariales.

Se ha diseñado así, además de la ordenación adaptadas a las características naturales, orografía del terreno y riesgos naturales, una ordenanza de urbanización que prevé la solución y adecuado encuentro entre las zonas duras y zonas verdes conforme a los criterios de sostenibilidad (Parte IV. Normativa Urbanística)

Se remite a los planos de ordenación. Referencia al artículo 78 del Reglamento y la Ley 13/2010 de comercio interior de Galicia (art.27.3).

6.2. EQUIPAMIENTO

En el sector se ubican dos zonas de equipamiento en torno a la zona verde central para su uso conforme a su naturaleza, destinados fundamentalmente a usos lúdicos y de recreo propios de esas zonas verdes y espacios libres adyacentes. En este sentido se ha estimado oportuno prever un diseño (urbanización) de estos espacios como zonas de transición entre las plazas duras y las zonas verdes y espacios libres susceptibles de asumir los tránsitos intermodales que dichos usos puedan generar.

La alta calidad urbana que se genera gracias a estas zonas verdes y espacios naturalizados asociados a los cursos de agua, la calidad de la urbanización, y el tipo de implantaciones empresariales, de usos comerciales y terciarias, así como las amplias zonas de equipamiento previstas hacen adecuado también la implantación de equipamientos comunitarios con carácter de asistencia sanitaria y de bienestar social.

Esquema equipamiento

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

6.3. SISTEMA VIARIO

Para el diseño del sistema viario se parten de las vías de acceso al Sector señaladas en el siguiente esquema y descritas de manera pormenorizada en el anexo II ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE LA MOVILIDAD:

Esquema accesos sobre Infografía.

A continuación, se citan los viales más representativos de la actuación teniendo su descripción minuciosa en el apartado 2.3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA de la PARTE II. MEMORIA JUSTIFICATIVA:

- Calle A (conexión O-E Avenida Infanta Elena y Rúa da Terra)
- Calle B (conexión calle A con calle E)
- Calle C (conexión calle A con calle E)
- Calle D (Conexión N-S Rúa do Vidrio y Rúa dos Servizos)
- Calle E (Conexión Rúa dos Servicios y Avenida Infanta Elena)
- Calle F (Conexión Parque empresarial As Gándaras con Sector S-5.I)
- Calle G (conexión rúa da Terra con rúa do Vidro)
- Avda. Infanta Elena Duquesa de Lugo

Esquema viales sobre Infografía.

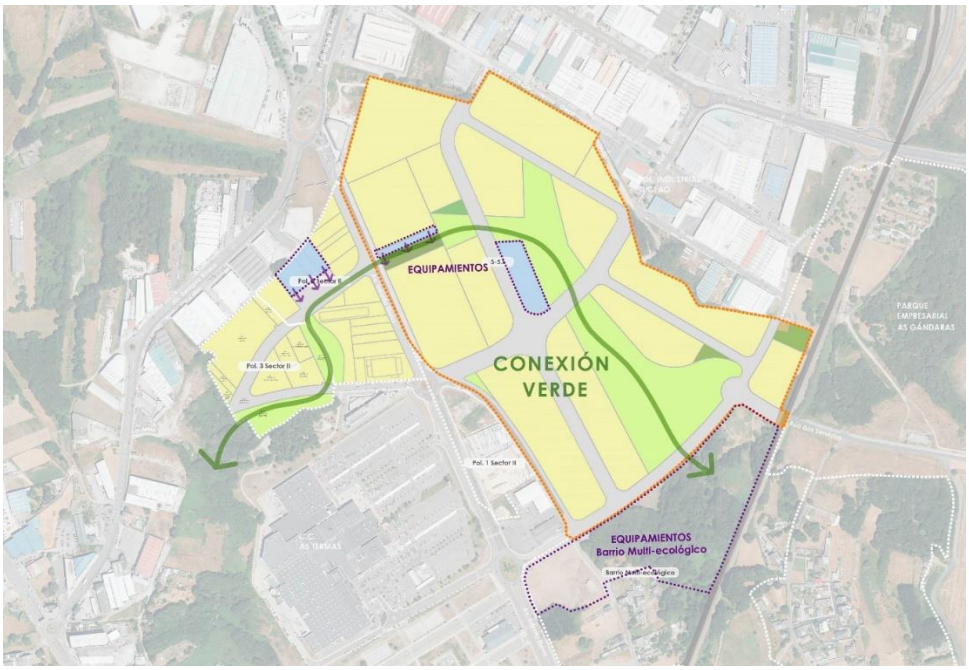
Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

6.4. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

El diseño de los espacios libres y zonas verdes estuvieron condicionados por un conjunto de factores como son su localización, la estructura social del entorno, la forma y tamaño del espacio disponible y las características del medio físico. Se tuvo especial respeto a los cursos de agua, charcas y vegetación de ribera que se encuentran presentes en el sector. Se crean de esta manera espacios verdes, amables, agradables y de cobijo.

Se tuvo en cuenta la existencia de espacios similares en las proximidades (proyecto LIFE Lugo + Biodinámico, zonas verdes Parque Empresarial de As Gándaras…) y su futura interconexión, el tejido urbano y los servicios y equipamientos existentes en la zona. De esta manera se crea un corredor verde en el cual sus espacios libres están ligados a diferentes equipamientos que permiten conectar el Barrio Multi-ecológico con el sector S-5.I y los futuros desarrollos de los polígonos 2 y 3 del sector II ING (UZPI-2.I)



Esquema corredor verde de conexión

La gran zona verde central es la columna vertebral de la actuación. Recorre el sector desde la zona sur a la cabecera noroeste del sector. Conectará el sector con recorridos aguas abajo del río Rato. Se han organizado los distintos espacios verdes para permitir un corredor ecológico remontando el río Rato, conservando las charcas existentes, incorporando los resultados del estudio de vegetación del EAE, minimizando los efectos del PP sobre los hábitats de interés y dando lugar a la formación de un corredor ecológico sobre el río Rato enlazado con el cinturón verde, aguas abajo del sector.

Su desarrollo se adapta a la topografía del lugar para minimizar los movimientos de tierras y proteger aquellos suelos de mayor valor, con el fin de evitar el deterioro del paisaje original, la destrucción de la estructura del suelo y el encarecimiento de los futuros costes de ejecución y mantenimiento.

Se conservan, por su presencia y su estado, la gran parte de vegetación de ribera y algunos ejemplares del arbolado de frondosas autóctonas existentes.

También, se integra en su ordenación el curso de agua existente poniendo en valor este elemento natural. Se proyectan senderos peatonales y zonas verdes de esparcimiento, a lo largo de su recorrido, atractivos para el peatón para fomentar los desplazamientos a pie y en bicicleta.

En algunas de las cabeceras de la zona verde central se han dispuesto estratégicamente espacios libres urbanos (plazas) destinados a la estancia y convivencia social y ciudadana.

El espacio público es el espacio de convivencia ciudadana y forma, con la red de equipamientos y zonas verdes, los ejes principales de la vida social y de relación.

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

Se prevén también espacios de recarga para vehículos eléctricos, aparcamiento para bicicletas, paradas de autobús con una separación entre ellas como máximo de 200 metros, así como una red de sendas peatonales y carril bici que trascurren por la gran zona verde central.

Esquema espacios libres y zonas verdes

En la tabla siguiente se muestra un resumen de la ordenación detallada, indicando la superficie de cada una de las zonas resultantes de ella.

Por lo que respecta a la cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo, se materializará en la forma que se estime oportuno en el correspondiente proyecto de compensación.

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

	PLAN PARCIAL SECTOR S-5.I					
	Superficies (m²)	**%**	**Superficies Computables EL y ZV (m²)**	**A usos (m²/m²)**	**A t.u.c./S**	**AT AR**
INDUSTRIAL						
Industrial	193.251,05	58,91 %		163.066,05	163.066,05	
DOTACIONAL						
Equipamiento (EQ.1; EQ.2)	6.565,50	2,00 %				
Espacios Libres y Zonas Verdes Parque (EL.1; EL.3; EL.5)	56.777,37	17,31 %	56.777,37			
Espacios Libres y Zonas Verdes Plaza peatonal (EL.4)	616,09	0,19 %				
Espacios Libres y Zonas Verdes Área Peatonal (EL-8)	2.713,23	0,83 %	2.713,23			
Espacios Libres y Zonas Verdes Área de juego (EL.2)	886,23	0,27 %	886,23			
Espacios Libres y Zonas Verdes Jardín (EL.6; EL.7)	2.718,84	0,83 %	1.900,82			
Infraestructura de comunicación viaria prevista	62.603,80	19,09 %				
Infraestructura de comunicación viaria existente	1.163,25	0,35 %				
Infraestructura de comunicación ferroviaria existente	414,39	0,13 %				
Infraestructura de red de saneamiento existente	310,80	0,09 %				
TOTAL	**328.020,55**	**100 %**	**62.277,65**	**163.066,05**	**163.066,05**	**0,55**

6.5. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 97 de la LSG, en suelo urbanizable las áreas de reparto incluirán uno o varios sectores completos y los sistemas generales que se les incluyan o adscriban a efectos de su gestión.

En este caso, el área de reparto (AR-1.I) se delimita en virtud de las prescripciones establecidas por el PGOM, estando formada por varios sectores y no cuentan con sistemas generales adscritos.

Sus características se definen en la tabla siguiente, extraída del PGOM de Lugo.

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

Plan General de Ordenación Municipal de Lugo

SUZD INDUSTRIAL AR-1.I												
	S sector	E_s	A total	Uso-tipología	A usos	Cp	A t.u.c./S	AT AR	SG adscritos		AtS	S+SGads
S-1.I (A)	144.805	0,50	72.403	Ind (75%)	54.302	1,00	54.302	0,550			0,550	144.805
				Terc (25%)	18.101	1,40	25.341					
S-1.I (B)	59.651	0,50	29.826	Ind (75%)	22.369	1,00	22.369	0,550			0,550	59.651
				Terc (25%)	7.456	1,40	10.439					
S-1.I (C)	18.355	0,50	9.178	Ind (75%)	6.883	1,00	6.883	0,550			0,550	18.355
				Terc (25%)	2.294	1,40	3.212					
S-2.I	551.085	0,50	275.543	Ind (75%)	206.657	1,00	206.657	0,550			0,550	551.085
				Terc (25%)	68.886	1,40	96.440					
S-3.I	240.271	0,50	120.136	Ind (75%)	90.102	1,00	90.102	0,550			0,550	240.271
				Terc (25%)	30.034	1,40	42.047					
S-5.I	324.757	0,50	162.379	Ind (75%)	121.784	1,00	121.784	0,550			0,550	324.757
				Terc (25%)	40.595	1,40	56.832					
Total AR	**1.338.924**		**669.462**		**669.462**		**736.408**					**1.338.924**

SUZD INDUSTRIAL AR-2.I												
	S sector	E_s	A total	Uso-tipología	A usos	Cp	A t.u.c./S	AT AR	SG adscritos		AtS	S+SGads
S-6.I	386.588	0,40	154.635	Ind (100%)	154.635	1	154.635	0,400			0,400	386.588
				Terc (0%)	0	1,4	0					
Total AR	**386.588**		**154.635**		**154.635**		**154.635**					**386.588**

SUZD INDUSTRIAL AR-3.I												
	S sector	E_s	A total	Uso-tipología	A usos	Cp	A t.u.c./S	AT AR	SG adscritos		AtS	S+SGads
S-4.I	104.868	1,00	104.868	Ind (25%)	26.217	0,71	18.614	0,928			0,928	104.868
				Terc (75%)	78.651	1,00	78.651					
Total	**104.868**		**104.868**		**104.868**		**97.265**					**104.868**

SUZD EQUIPAMIENTO AR-1.E												
	S sector	E_s	A total	Uso-tipología	A usos	Cp	A t.u.c./S	AT AR	SG adscritos		AtS	S+SGads
S-1.E	252.605	0,30	75.782	Equip.Priv.	75.782	1	75.782	0,233	72.298	SGSUZ-EL-2	0,233	324.903
SGSUZ-EL-2	72.298											
Total	**324.903**		**75.782**		**75.782**		**75.782**		**72.298**			**324.903**

Gestión y ejecución

XUNTA DE GALICIA
Documento refundido do PXOM de Lugo aprobado definitivamente da forma parcial polo Conselleiro de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas, suxeitado ao cumprimento do apartado III.2º da Orde da 28/04/2011.
19 XAN. 2012

El aprovechamiento lucrativo del sector es el resultado de multiplicar la edificabilidad asignada al mismo por el PGOM (**0,50 m²/m²**) por su superficie bruta (**325.920 m²**) descontando la superficie del sistema general existente (**SGV-4.1: 1.163 m²**), de lo que resulta una superficie total edificable de carácter lucrativo de **162.378,50 m².**

324.757 m² (Sup. bruta - SGV) x 0,50 m²/m² (edificabilidad) = 162.378,50 m²

Considerando la existencia de dos infraestructuras existentes que se mantienen como son la infraestructura ferroviaria existente y la infraestructura de red de saneamiento existente (tanque de tormentas), el cálculo del aprovechamiento lucrativo para el sector S-5.I con la superficie resultante de la variación en la delimitación efectuada por el presente plan parcial será el siguiente:

326.132,10 m² (Sup. bruta – SGV-Infr. Existentes que se mantienen) x 0,50 m²/m² (edificabilidad) = 163.066,05 m²

De acuerdo con el artículo 99 de la LSG, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados edificables del uso y tipología edificatoria característicos, por la superficie total del área, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas que no hubieran sido obtenidos por expropiación anticipada en ejecución del plan, ya existentes en el momento de aprobación del mismo, y cuya superficie se mantenga.

Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento que contenga la ordenación detallada fijará, justificadamente, para el área de reparto, los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto.

El Plan General de Lugo le asigna a este sector S-5.I, como uso característico el industrial, estableciendo el correspondiente coeficiente de ponderación para este uso.

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

Uso – Tipología	Aprovechamiento (m²)	Coef. Pond.	A t.u.c./s (m²)
INDUSTRIAL	163.066,05	1,00	163.066,05
TOTAL	**163.066,05**		**163.066,05**

El aprovechamiento tipo del área de reparto según las determinaciones del plan general es de 0,55 m²/m².

	PGOM	PLAN PARCIAL
Superficie Sector	325.920 m²	328.020,55 m²
Superficie Reparto	324.757 m²	326.132,10 m²
Superficie S. G. existente	1.163 m²	1.163 m²
Superficie S. G. Adscritos	---	---
Infraestructuras Existentes		725,19
Uso Característico	Industrial	Industrial
Edificabilidad m²/m²	0,5 m²/m²	0,5 m²/m²
Aprovechamiento	**162.378,50**	**163.066,05**

El resultado refleja la superficie construible del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva. El aprovechamiento susceptible de apropiación de los propietarios del suelo urbanizable será el resultado de aplicarle a la superficie de sus predios respectivos el 90 % del aprovechamiento. El 10 % restante será de cesión obligatoria, gratuita y libre de cargas al ayuntamiento, el cual no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento, que deberá ser asumido por los propietarios.

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente
por José Mª González Rodríguez o día 10/08/2023

El presente documento fue elaborado por el siguiente equipo multidisciplinar:

Eulogio Soto Jurado | Arquitecto |

Jose Maneiro García | Abogado |

Iban Pérez Castro | Delineante |

Ana Isabel Vázquez Vázquez | Administración y dirección empresas |

Guillermo Sánchez Legido | Informático |

Alejandro Extremera Díez | Analista gestión de suelo |

En Lugo, marzo de 2023

Eulogio Soto Jurado
Arquitecto
Nº colegiado 5008 C.O.A.G.

Aprobado inicialmente por acordo
da Xunta de Goberno Local con data do 24-05-2023,
O Secretario, P. D.
Asdo.: José Mª González Rodríguez