

**GAU ARQUITECTURA E URBANISMO SL**  
[gabinete.au@gmail.com](mailto:gabinete.au@gmail.com)

En relación co procedemento de referencia, 2021/U002/000001, relativo á “MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM NO ÁMBITO DO URPI-58 (CS-5, GARAÑÓN)”, doulle traslado do informe emitido polo Servizo Municipal de Arquitectura con data do 12-08-2024

Asinado dixital á marxe  
O Xefe do Servizo de Urbanismo.  
Asdo.: José M<sup>a</sup> González Rodríguez

**ASUNTO: INCIDENTE DE EXECUCIÓN DE SENTENZA “EJD EJECUCIÓN DEFINITIVA 0004002/2018 PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0004263/2012”, RELATIVO Á SENTENZA DO TRIBUNAL SUPERIOR DE XUSTIZA DE GALICIA (TSXG) Nº 100/2017, DE DATA DO 2-03-17. ELABORACIÓN E APROBACIÓN DO PROXECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM NO ÁMBITO DO URPI-58 (COSTAS DO PARQUE ROSALÍA DE CASTRO): (FASE 3)**

**INFORME TÉCNICO DO SERVIZO DE ARQUITECTURA PREVIO Á APROBACIÓN INICIAL SOBRE O PROXECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM NO ÁMBITO DO URPI-58 (COSTAS DO PARQUE ROSALÍA DE CASTRO) FORMULADA POR “GAU ARQUITECTURA E URBANISMO SLP”.**

**REFERENCIA:** 2021/U002/000001

**SITUACIÓN:** URPI-58 (COSTAS DO PARQUE ROSALÍA DE CASTRO)

**PROMOTOR:** Concello de Lugo

**DESCRIPCIÓN DO DOCUMENTO:** MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM NO ÁMBITO DO URPI-58 (COSTAS DO PARQUE ROSALÍA DE CASTRO) FORMULADA POR “GAU ARQUITECTURA E URBANISMO SLP”.

**AUTORES DO DOCUMENTO:**

- Alberte González Rodríguez, arquitecto (gAU gabinete de arquitectura e urbanismo SLP)
- Jorge Salvador Fernández, arquitecto (gAU gabinete de arquitectura e urbanismo SLP)
- Jorge B. Gómez Cereijo, arquitecto (gAU gabinete de arquitectura e urbanismo SLP)
- Manuel J. López Guitar, arquitecto (gAU gabinete de arquitectura e urbanismo SLP)
- José Antonio Sánchez del Valle Vázquez, avogado (Sánchez del Valle Abogados, CB)
- Jesús Martínez Espiñeira, enxeñeiro de camiños, canais e portos
- Miguel Ángel Martínez Pérez, enxeñeiro de montes (Tenzas enxeñaría e asesoramento legal SL)

## **I. ANTECEDENTES**

A documentación que se analiza é a presentada o 26-03-2024. Previamente presentáronse diferentes documentos que deron lugar ao documento que se analiza para aprobación inicial.

## **II. INFORME TÉCNICO:**

O presente informe técnico emítese, como se sinala no apartado anterior, en relación ó documento presentado como “MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM DE LUGO URPI-58 (CS5 na denominación do PXOU anterior) para Aprobación Inicial, e que consta dos seguintes documentos:

**27028\_MP04PXOM\_202303\_AI\_01PDF<sup>1</sup>**

**DOCUMENTO DIXITAL EN PDF**



|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>00.INDEX</b> | <b>Índice xeral do documento</b><br>27028_MP04PXOM_202303_AI_INDEX                                                                                                                                                                                                                                                           | Índice xeral do documento e composición do equipo multidisciplinaria                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>01.MX</b>    | <b>Memoria xustificativa</b><br>27028_MP04PXOM_202303_AI_MX_01INF<br><br>27028_MP04PXOM_202303_AI_MX_02XUS<br><br>27028_MP04PXOM_202303_AI_MX_03.1ANX_PXS<br><br><br><br>27028_MP04PXOM_202303_AI_MX_03.2ANX_SEC<br><br><br><br>27028_MP04PXOM_202303_AI_MX_03.3ANX_SINTES E<br>27028_MP04PXOM_202303_AI_MX_03.4ANX_VIXENCIA | Parte I. Información<br>Parte II. Xustificación<br>Anexo I. Memoria xustificativa de adaptación ao ambiente e protección da paisaxe<br>Anexo II. Informe xustificativo do cumprimento da normativa sectorial aplicable<br>Anexo III. Anexo síntese<br>Anexo IV. Ficha de vixencia de planeamento segundo o modelo do anexo 7 |
| <b>02.EMR</b>   | <b>Estudo do medio rural</b><br>27028_MP04PXOM_202303_AI_EMR_NP                                                                                                                                                                                                                                                              | Estudo do medio rural (non procede todo o apartado)                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>03.AMAP</b>  | <b>Análise do modelo de asentamento poboacional</b><br>27028_MP04PXOM_202303_AI_AMAP_NP                                                                                                                                                                                                                                      | (non procede todo o apartado)                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>04.MOB</b>   | <b>Análise da mobilidade</b><br>27028_MP04PXOM_202303_AI_MOB                                                                                                                                                                                                                                                                 | Análise da mobilidade                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>03.PINF</b>  | <b>Planos de información xeral e planos de información de solo urbano</b>                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

<sup>1</sup> A numeración da modificación puntual MP04PXOM correspóndese co número de modificacións puntuais que se aprobaron definitivamente ata a data da presente.

|                                               |                                                                 |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 27028_MP04PXOM_202303_AI_PINF_01USOS          | Usos do solo existentes                                         |
| 27028_MP04PXOM_202303_AI_PINF_02RISCOS_NP     | Mapa de riscos. (Non procede)                                   |
| 27028_MP04PXOM_202303_AI_PINF_03_TOPO         | Características topográficas do territorio                      |
| 27028_MP04PXOM_202303_AI_PINF_04IOT_AFEC      | Instrumentos de ordenación do territorio e afeccións sectoriais |
| 27028_MP04PXOM_202303_AI_PINF_05CAT           | Identificación dos elementos do catálogo                        |
| 27028_MP04PXOM_202303_AI_PINF_06AREAS_CONT_NP | Áreas contiguas dos municipios estremeiros (Non procede)        |
| 27028_MP04PXOM_202303_AI_PINF_07EVO_URB_NP    | Evolución urbanística do concello (Non procede)                 |
| 27028_MP04PXOM_202303_AI_PINF_08SERV          | Redes xerais de servizos existentes                             |
| 27028_MP04PXOM_202303_AI_PINF_09IC            | Rede xeral de comunicacións existentes                          |
| 27028_MP04PXOM_202303_AI_PINF_10EL_EQ         | Espazos libres, zonas verdes e equipamentos existentes          |
| 27028_MP04PXOM_202303_AI_PINFSU_01PER         | Perímetro                                                       |
| 27028_MP04PXOM_202303_AI_PINFSU_02URB         | Obras de urbanización                                           |
| 27028_MP04PXOM_202303_AI_PINFSU_03ED_NP       | Características das edificacións existentes (Non procede)       |
| <b>04.PORD</b>                                | <b>Planos de ordenación urbanística</b>                         |
| 27028_MP04PXOM_202303_AI_PORD_01EX_NP         | Estrutura xeral e orgánica do territorio. (Non procede)         |
| 27028_MP04PXOM_202303_AI_PORD_02CL            | Clasificación e categorización do solo                          |

|               |                                                                                                                            |                                                                                             |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | 27028_MP04PXOM_202303_AI_PORD_03ORD                                                                                        | Ordenación e xestión do solo                                                                |
|               | 27028_MP04PXOM_202303_AI_PORD_04SUC_NP                                                                                     | Solo urbano consolidado. (Non procede)                                                      |
| <b>07.NU</b>  | <b>Normas urbanísticas</b>                                                                                                 |                                                                                             |
|               | 27028_MP04PXOM_202303_AI_NU_01NU                                                                                           | Normativa urbanística                                                                       |
|               | 27028_MP04PXOM_202303_AI_NU_02FICHAS_NP                                                                                    | Fichas dos ámbitos de planeamento remitido (Non procede)                                    |
| <b>08.CAT</b> | <b>Catálogo</b>                                                                                                            |                                                                                             |
|               | 27028_MP04PXOM_202303_AI_CAT_01M                                                                                           | Memoria                                                                                     |
|               | 27028_MP04PXOM_202303_AI_CAT_02F_NP                                                                                        | Fichas que integren o plano de información e situación do elemento catalogado (Non procede) |
|               | 27028_MP04PXOM_202303_AI_CAT_03NP_NP                                                                                       | Normas de protección para cada nivel (Non procede)                                          |
| <b>09.EE</b>  | <b>Estratexia de actuación, estudo económico, informe de sustentabilidade económica e memoria de viabilidade económica</b> |                                                                                             |
|               | 27028_MP04PXOM_202303_AI_EE_01EA                                                                                           | Estratexia de actuación                                                                     |
|               | 27028_MP04PXOM_202303_AI_EE_02EE                                                                                           | Estudo económico                                                                            |
|               | 27028_MP04PXOM_202303_AI_EE_03ISE_NP                                                                                       | Informe de sustentabilidade económica (Non procede)                                         |
|               | 27028_MP04PXOM_202303_AI_EE_04MVE_NP                                                                                       | Memoria de viabilidade económica (Non procede)                                              |
| <b>10.AAE</b> | <b>Documentación do procedemento de avaliación ambiental estratéxica</b>                                                   |                                                                                             |
|               | 27028_MP04PXOM_202303_AI_AAE_01DAE                                                                                         | Documento ambiental estratéxico                                                             |
|               | 27028_MP04PXOM_202303_AI_AAE_02ALT0                                                                                        | Plano da alternativa 0                                                                      |
|               | 27028_MP04PXOM_202303_AI_AAE_02ALT1                                                                                        | Plano da alternativa 1                                                                      |
|               | 27028_MP04PXOM_202303_AI_AAE_02ALT2                                                                                        | Plano da                                                                                    |

|                                        |                                                                          |                                                            |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                        | 27028_MP04PXOM_202303_AI_AAE_02ALT3                                      | alternativa 2<br>Plano da                                  |
|                                        | 27028_MP04PXOM_202303_AI_AAE_03IAE                                       | alternativa 3<br>Informe<br>ambiental<br>estratéxico       |
| <b>11. ORDET</b>                       | <b>Documentación dos ámbitos de planeamento con ordenación detallada</b> |                                                            |
|                                        | 27028_MP04PXOM_202303_AI_ORDET                                           | Plano de<br>ordenación<br>detallada                        |
| <b>12. DOCAD</b>                       | <b>Documentación adicional</b>                                           |                                                            |
|                                        | 27028_MP04PXOM_202303_AI_CON_INF_MUN                                     | Contestación<br>aos informes<br>dos servizos<br>municipais |
|                                        | 27028_MP04PXOM_202303_AI_INF_MUN                                         | Informes dos<br>servizos<br>municipais                     |
| <b>27028_MP04PXOM_202303_AI_02EDIT</b> | <b>DOCUMENTO EDITABLE</b>                                                | <b>DIXITAL</b>                                             |
| 01.DOC_EDIT                            | Arquivos do documento dixital editable                                   |                                                            |
| 02. FONTE_DATOS                        | Carpeta orixe da fonte de datos e dos arquivos auxiliares empregados     |                                                            |

## **II.1. CONDICIÓNS URBANÍSTICAS DO ÁMBITO NO PXOM**

**Follas do PXOM:** 7.36 e 7.40

### CLASIFICACIÓN DO SOLO:

Solo Urbano non consolidado.

Como se indica máis adiante a modificación puntual debe indicar de xeito claro

-O sistema de Xestión é por expropiación

E que a modificación inclúe a ordenación detallada do ámbito polo que non requirirá dun posterior Plan Especial de Reforma Interior.

## **II.2. DOCUMENTACIÓN**

### **II.2.1. Formato**

#### **II.2.1.a. Autoría**

|                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Redactado por persoas ou equipos multidisciplinares que nos que a lo menos un membro dos mesmos é, arquitecto ou arquitecta ou enxeñeiro ou enxeñeira de camiños, canais e portos, ou ten el grao en arquitectura ou enxeñería de camiños, canais e | SI |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|



Concello de Lugo

Arquitectura

PVM/sps

Refª: 2021-U002-0000001

Asunto: Informe técnico aprobación inicial\_2.

portos.

#### II.2.1.b. Normas técnicas de planeamento.

|                                                                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Está adaptado á orde do 8 de abril de 2022 de aprobación da modificación das normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia. | SI* |
| <b>MVE</b> *-No Estudo Económico débese eliminar o NP en ISE e<br>-Os planos deben incorporar o escudo oficial.                     |     |

#### II.2.1.c. Cartografía

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A documentación gráfica elabórase en formato dixital, utilizando como soporte a cartografía oficial rexistrada dispoñible no Instituto de Estudos do Territorio. Cando ou produce a cartografía necesaria de acordo coas normas cartográficas vixentes, e a pon á disposición do Instituto de Estudos do Territorio para os efectos da súa incorporación á base de datos correspondente. | SI |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

#### II.2.1.d. Sinxeleza e proporcionalidade na documentación

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| O contido desenvólvese conforme ós principios de máxima sinxeleza, lexibilidade e proporcionalidade en relación coas características do ámbito en función das características do concello pola súa poboación e dinámica de crecemento, pola súa pertenza a ámbitos territoriais con relacións supramunicipais significativas ou por contar con valores singulares relativos á paisaxe ou ao patrimonio cultural ou natural segundo as características da súa natureza e ámbito territorial. | SI |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

#### II.2.2. Documento ambiental estratéxico, ou estudo ambiental estratéxico, segundo o documento fose obxecto de avaliación ambiental estratéxica simplificada ou ordinaria

SI

#### II.2.3. Memoria xustificativa das súas determinacións

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. A memoria xustifica a adecuación da ordenación ás determinacións do plan xeral, e demostra a súa coherencia interna, a correlación da información e dos obxectivos do plan coa ordenación proposta, así como as posibilidades de levar á práctica as súas previsións dentro dos prazos establecidos para a súa execución. | SI |
| 2. A memoria do documento divídese nunha parte informativa                                                                                                                                                                                                                                                                   | SI |



MURALLA  
patrimonio da humanidade

Aprobado inicialmente por acordo do Excmo. Concello Pleno de data do 27-02-2025.  
A Secretaría Xeral.  
Asdo: Ana Mª Rivas García



Concello de Lugo

Arquitectura

PVM/sps

Refª: 2021-U002-0000001

Asunto: Informe técnico aprobación inicial\_2.

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| e outra xustificativa, que se refire aos seguintes aspectos:                                                                                                                                                                                                              |               |
| 2.1. A parte informativa recolle a <b>información urbanística</b> do ámbito obxecto da nova ordenación, incluíndo os estudos necesarios, con especial referencia                                                                                                          |               |
| a) Ás características naturais do territorio: xeolóxicas, topográficas, climáticas, hidrolóxicas e análogas.                                                                                                                                                              | SI            |
| b) Aos usos, edificacións e infraestruturas existentes e ao estudo da estrutura da propiedade do solo.                                                                                                                                                                    | SI            |
| c) Á relación das persoas titulares catastrais dos terreos afectados polo documento .                                                                                                                                                                                     | SI            |
| d) Aos condicionantes urbanísticos establecidos polo plan xeral.                                                                                                                                                                                                          | SI            |
| e) Ás afeccións impostas pola normativa ámbito ial e/ou os instrumentos de ordenación do territorio no ámbito do documento                                                                                                                                                | SI            |
| f) Outros estudos que se consideren procedentes.                                                                                                                                                                                                                          | NON APLICABLE |
| 2.2. A parte xustificativa determina a <b>adecuación da ordenación</b> ás directrices e determinacións do plan xeral e conten                                                                                                                                             |               |
| a) A xustificación da conveniencia, oportunidade ou procedencia da formulación do documento , de acordo co establecido no plan xeral.                                                                                                                                     | SI            |
| b) Obxectivos e criterios da ordenación en función das determinacións do plan xeral, da información urbanística e dos estudos complementarios realizados. En concreto, referirase aos aspectos seguintes:                                                                 |               |
| b.1) Adecuación da ordenación ás determinacións do planeamento urbanístico xeral para o ámbito .                                                                                                                                                                          | SI            |
| b.2) Observancia do obxectivo de desenvolvemento urbanístico sustentable, de acordo coas conclusións do documento ambiental que se integra na documentación do plan.                                                                                                      | SI            |
| b.3) Acredítase que a solución proposta constitúe unha unidade funcional perfectamente conectada coas áreas estremeiras mediante a adecuada relación coa súa estrutura urbana.<br>*No obstante deberase recoller con maior precisión a realidade da ordenación existente. | SI*           |
| b.4) Xustificación da adecuada conexión dos sistemas xerais e locais ordenados aos sistemas xerais existentes.                                                                                                                                                            | SI            |
| b.5) Xustificación da integración da ordenación cos                                                                                                                                                                                                                       | SI            |



MURALLA  
patrimonio da humanidade

Aprobado inicialmente por acordo do Excmo. Concello Pleno de data do 27-02-2025.

A Secretaría Xeral.

Asdo: Ana Mª Rivas García



Concello de Lugo

Arquitectura

PVM/sps

Refª: 2021-U002-0000001

Asunto: Informe técnico aprobación inicial\_2.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| elementos da paisaxe e da vexetación, de acordo co disposto no artigo 168 do RLSG.                                                                                                                                                                                                             |               |
| b.6) Xustificación de que os sistemas xerais existentes satisfán as necesidades de abastecemento de auga, saneamento, subministración de enerxía eléctrica, gas e outros servizos que xera a nova ordenación e, na súa falta, das propostas de reforzo ou ampliación necesarias deles.         | SI            |
| b.7) Xustificación do cumprimento das condicións esixidas ás reservas para sistemas locais de espazos libres e zonas verdes, equipamentos e aos sistemas locais de infraestruturas de comunicacións e redes de servizos, segundo o disposto nos artigos 70 a 76 do RLSG.                       | SI            |
| b.8) No caso de que o documento delimite polígonos, xustificárase que a citada delimitación cumpre as condicións establecidas no artigo 237do RLSG.                                                                                                                                            | NON APLICABLE |
| b.9) No caso de que sexa necesario reaxustar a delimitación do ámbito do ámbito , incorporárase a correspondente xustificación segundo o disposto nos artigos 157 e 158 do RLSG.                                                                                                               | NON APLICABLE |
| b.10) Calquera outra circunstancia respecto da cal se impoña unha motivación ou xustificación na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, ou no regulamento.                                                                                                                                             | NON APLICABLE |
| 3. A memoria vai acompañada dun anexo, cunha ficha resumo do ámbito ordenado e de cada polígono delimitado, con cadros de características sobre superficies, módulos de reserva de solos, usos cuantificados, edificabilidades e volumes, e calquera aspecto relevante da ordenación proposta. | SI*           |
| 4. Así mesmo, a memoria incorpora nun anexo o estudo de avaliación da mobilidade xerada pola nova actuación, co contido establecido no artigo 172 do RLSG, referido ao ámbito do documento .                                                                                                   | SI            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |

**II.2.4. Ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución**

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Dentro da documentación escrita do documento figura un título específico que recolle a súa normativa urbanística.             | SI |
| Esta normativa regula os usos dos terreos e da edificación pública e privada e refírese, cando menos, ás seguintes cuestións: |    |
| a) Xeneralidades e terminoloxía convencional, coas instrucións aclaratorias e facilitadoras da comprensión, a                 | SI |



MURALLA  
patrimonio da humanidade

Aprobado inicialmente por acordo do Excmo. Concello Pleno de data do 27-02-2025.

A Secretaría Xeral.

Asdo: Ana Mª Rivas García

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| interpretación e a aplicación dos documentos que integren o plan.                                                                                                                                                                                                                               |               |
| b) Réxime urbanístico do solo, con referencia a:                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| b.1) Cualificación do solo, con expresión detallada dos usos pormenorizados para cada zona.                                                                                                                                                                                                     | SI            |
| b.2) Configuración e dimensións das parcelas edificables.                                                                                                                                                                                                                                       | SI            |
| b.3) Criterios utilizados na delimitación de polígonos e na modificación, de ser o caso, do sistema de actuación.                                                                                                                                                                               | NON APLICABLE |
| b.4) Condicións aplicables aos proxectos de urbanización.                                                                                                                                                                                                                                       | SI            |
| c) Ordenanzas de edificación, con referencia a:                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| c.1) Condicións comúns a todas as zonas sinalando as condicións mínimas de hixiene e estética dos terreos e das edificacións, e tendo en conta a adaptación no básico ao ambiente en que estivesen situadas.                                                                                    | SI            |
| c.2) Normas particulares de cada zona, con referencia a volume, ocupación, altura, usos, con expresión dos permitidos, complementarios, compatibles e prohibidos, segundo corresponda, composición arquitectónica e estética das edificacións e outros parámetros que se consideren necesarios. | SI            |
| c.3) Condicións técnicas e construtivas das obras en relación cos sistemas de infraestruturas de redes de comunicación e de servizos.                                                                                                                                                           | SI            |
| c.4) Condicións dos sistemas de espazos libres e zonas verdes e de equipamentos públicos.                                                                                                                                                                                                       | SI            |

**II.2.5. Catálogo de elementos que se deben protexer**, cando as especiais características do ámbito o xustifiquen por conter elementos obxecto de protección.

SI\*

\*Débese sinalar nos planos de ordenación a área de protección arqueolóxica descrita no documento de memoria do **catálogo**.

**II.2.6. Avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación ou reforzo (artigo 69.d) da LSG).**

|                                                                                                                                                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. O documento contén un estudo económico no que se recolle a avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación e reforzo. | SI |
| 2. O estudo económico expresa o custo aproximado de, polo menos, as seguintes obras e servizos:                                                                                                                                            |    |



Concello de Lugo

**Arquitectura**

PVM/sps

Refª: 2021-U002-0000001

Asunto: Informe técnico aprobación inicial\_2.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| a) Explanación, pavimentación, sinalización, xardinaría e arborado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | SI            |
| b) Redes de abastecemento de auga, evacuación, subministración de enerxía e gas, de ser o caso, iluminación pública e telecomunicacións.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | SI            |
| c) Outras redes de servizos que o documento prevexa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | NON APLICABLE |
| d) Obras especiais, como desviacións de redes de servizo existentes e outras.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SI            |
| e) Indemnizacións procedentes polas actuacións que esixa a execución do plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | NON APLICABLE |
| f) Conexión e, se é o caso, reforzo e ampliación dos sistemas xerais existentes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | SI            |
| g) Establecemento dos servizos públicos de transporte e recollida de lixo, se procede.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | SI            |
| 3. O estudo económico inclúe, ademais:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |
| a) A forma de financiamento das obras correspondentes aos sistemas xerais previstos polo plan xeral que deban acometerse, de ser o caso, distinguindo os que deban asumir organismos ou entidades públicas daqueles que deban financiarse con cargo ao ámbito .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | SI            |
| b) O custo estimado da expropiación, no caso de que se tivese elixido este sistema para a execución do documento .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | SI            |
| 4. Así mesmo, o estudo económico do documento incorpora unha memoria de viabilidade económica, en termos de rentabilidade, de adecuación aos límites do deber legal de conservación e dun adecuado equilibrio entre os beneficios e as cargas derivados da ordenación proposta para as persoas propietarias incluídas no seu ámbito de actuación, co contido mínimo sinalado no Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana.<br><br>*A memoria de viabilidade económica e o informe de viabilidade económica son necesarios con independencia da motivación da modificación puntual. | SI*           |

**II.2.7. Estudo de avaliación da mobilidade**

|                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. O obxectivo do estudo de avaliación da mobilidade define as medidas e actuacións necesarias para asegurar que a nova mobilidade xerada no ámbito de estudo siga unhas pautas caracterizadas pola preponderancia dos medios de transporte máis sustentables. | SI |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|



MURALLA  
patrimonio da humanidade

Aprobado inicialmente por acordo do Excmo. Concello Pleno de data do 27-02-2025.

A Secretaría Xeral.

Asdo: Ana Mª Rivas García



Concello de Lugo

Arquitectura

PVM/sps

Refª: 2021-U002-0000001

Asunto: Informe técnico aprobación inicial\_2.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Os estudos de avaliación da mobilidade xerada pola nova actuación avalían, no ámbito de influencia do documento , o incremento potencial dos desprazamentos provocado pola nova planificación ou pola nova implantación de actividades, e a capacidade de absorción deste polos servizos viarios e polos sistemas de transporte, abarcando incluso os de baixo ou nulo impacto como os desprazamentos en bicicleta. | SI            |
| Tamén se avalía a viabilidade das medidas propostas no propio estudo para xestionar de xeito sustentable a nova mobilidade e, especialmente, as fórmulas de participación do promotor para colaborar na solución dos problemas que esta xere.                                                                                                                                                                       | SI            |
| 2. A memoria do documento incorpora nun anexo este estudo de avaliación da mobilidade, que contén, entre outras, e segundo a súa complexidade, as seguintes determinacións:                                                                                                                                                                                                                                         | SI            |
| a) Avaliación da mobilidade xerada polos diferentes usos previstos no planeamento e os incrementos e variacións previstas como consecuencia das novas actuacións incorporadas por este.                                                                                                                                                                                                                             | SI            |
| b) Proposta da rede de itinerarios principais para peóns.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SI            |
| c) Proposta de rede de itinerarios para bicicletas, de ser o caso, e determinación das reservas para aparcadoiros de bicicletas.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SI            |
| d) Proposta de rede básica de itinerarios principais de vehículos e determinación das reservas para aparcadoiros.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | SI            |
| e) Previsión da rede de itinerarios para transporte colectivo, de ser o caso, e proposta de implantación das novas liñas ou prolongación das existentes. Para tal efecto, tense en conta a posibilidade de coexistencia de transporte colectivo de carácter privado, en función das características e dos usos do ámbito.                                                                                           | SI            |
| f) Representación das estacións de ferrocarril e de autobuses interurbanos existentes e daquelas previstas, de ser o caso.                                                                                                                                                                                                                                                                                          | SI            |
| g) Representación das propostas de reservas de espazo para carga e descarga de mercadorías.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | NON APLICABLE |
| h) Representación das propostas de reservas de espazo de aparcadoiros ou parada para os vehículos destinados ao transporte colectivo e ao taxi, de ser o caso.                                                                                                                                                                                                                                                      | SI            |
| i) Xustificación do cumprimento das condicións esixidas pola normativa vixente en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas no ámbito .                                                                                                                                                                                                                                                    | SI            |
| j) Encaixe e definición dos nodos de unión coa rede xeral do municipio (viaria, peonil, de bicicletas e de transporte público), segundo corresponda.                                                                                                                                                                                                                                                                | SI            |



MURALLA  
patrimonio da humanidade

Aprobado inicialmente por acordo do Excmo. Concello Pleno de data do 27-02-2025.

A Secretaría Xeral.

Asdo: Ana Mª Rivas García

|                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| k) Proposta de financiamento dos diferentes custos xerados polo incremento de mobilidade debido á nova actuación | SI |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

## **II.2.8. Planos de información**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Dentro da documentación gráfica do documento incorporase un conxunto de planos de información nos que se reflicte a situación e o tratamento dos terreos no plan xeral que desenvolve, así como o seu estado actual en canto á súa morfoloxía, construcións, vexetación, usos existentes e estrutura da propiedade do solo.    | SI* |
| 2. De acordo co establecido no número anterior, os planos de información do documento comprenden os seguintes documentos:                                                                                                                                                                                                         |     |
| a) Planos de información xeral:                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |
| a.1) Plano de situación do ámbito en relación coa estrutura xeral e orgánica do territorio correspondente ao plan xeral de ordenación municipal.                                                                                                                                                                                  | SI  |
| a.2) Planos da ordenación establecida no plan xeral para o ámbito territorial incluído no documento e o seu contorno.<br>*Deberase no obstante, grafar a ordenación do PXOM no entorno do ámbito recollida nos planos de ordenación de solo urbano con maior precisión. Así como axeitar o límite do ámbito ao recollido no PXOM. | SI* |
| Estes planos elabóranse, como mínimo, á escala utilizada polo plan xeral.                                                                                                                                                                                                                                                         | SI  |
| b) Planos de información do ámbito, referida ao estado dos terreos, que se recolle nos planos:                                                                                                                                                                                                                                    |     |
| b.1) Plano topográfico con curvas de nivel de metro en metro, que pode ir acompañado polos planos hipsométrico e clinométrico cando estes sexan precisos para unha mellor interpretación daquel.                                                                                                                                  | SI  |
| b.2) Plano catastral.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | SI  |
| b.3) Plano de edificacións, usos, infraestruturas e vexetación existentes.                                                                                                                                                                                                                                                        | SI  |
| b.4) Plano que recolle as afeccións, tanto físicas como xurídicas que inflúan na ordenación establecida, tales como limitacións e servidumes de dominio público e ás sectoriais, así como as derivadas da incidencia dos instrumentos de ordenación do territorio e outros factores análogos.                                     | SI  |
| b.5) Plano xeomorfolóxico e de áreas de riscos xeolóxicos e naturais, de ser o caso.                                                                                                                                                                                                                                              | SI  |

|                                                                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| b.6) De ser o caso, plano de contaminación dos solos e de ámbitos e elementos ambientais e do patrimonio con valores que hai que preservar. | SI |
| Estes planos elabóranse, como mínimo, a escala 1:2.000 sobre cartografía catastral dixital                                                  | SI |

## **II.2.9. Planos de ordenación urbanística**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. Dentro da documentación gráfica do documento incorporase un conxunto de planos de ordenación que reflicten, cando menos, os seguintes aspectos:                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
| a) Plano de asignación de usos pormenorizados, con expresión de:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |
| 1º. Ordenanzas de aplicación a cada zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | SI            |
| 2º. Alturas da edificación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SI            |
| 3º. Situación das reservas de solo para o sistema local de espazos libres e zonas verdes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | SI            |
| 4º. Situación das reservas de solo para equipamentos, con expresión do carácter público ou privado dos equipamentos propostos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SI            |
| 5º. Situación da reserva de solos para vivenda protexida.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | NON APLICABLE |
| b) Plano do sistema local de infraestruturas de redes de comunicación, definindo suficientemente os perfís lonxitudinais e transversais de todo o viario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                | SI            |
| Dentro deste sistema defínese a rede viaria pública coas súas dimensións, aliñacións, rasantes e reservas para aparcadoiros públicos; así mesmo, reflectiranse as redes peonís, ciclistas e de itinerarios accesibles segundo a normativa de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas vixente. Terase en conta, ademais, a integración dos sistemas de transporte colectivo na nova ordenación urbanística, de ser o caso. | SI*           |
| *Deberanse corrixir a calificación dalgúns dos solos no documento do plano de clasificación e categorización.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |
| c) Plano das redes que integra o sistema local de infraestruturas de redes de servizos do ámbito : de abastecemento de auga, saneamento, subministración de enerxía eléctrica, telecomunicacións, gas e outros.                                                                                                                                                                                                                                          | SI            |
| d) De ser o caso, plano dos polígonos delimitados en relación co plano catastral.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | NON APLICABLE |
| 2. O documento inclúe, ademais, todos aqueles planos necesarios para acadar a maior precisión das súas determinacións                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SI*           |



Concello de Lugo

Arquitectura

PVM/sps

Refª: 2021-U002-0000001

Asunto: Informe técnico aprobación inicial\_2.

|                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| e, en xeral, para lograr os seus obxectivos de ordenación.<br><br>*Deberase no obstante, ao grafar a ordenación do PXOM no entorno do ámbito sinalada anteriormente acadar unha maior precisión no enlace co plan xeral.          |    |
| 3. Todos os planos de ordenación que conteñen representación en planta elaboraranse a escala mínima 1:2.000, sobre o plano topográfico ou cartografía catastral, segundo o caso, e conteñen a delimitación da área de ordenación. | SI |
| 4. No caso de reaxuste da delimitación do ámbito do ámbito , incorporase un plano do ámbito no que se reflicten os cambios e xustifican que se cumpre o establecido nos artigos 157 e 158 do RLSG.                                | SI |

### II.3. ANALISE DAS DETERMINACIÓNS URBANÍSTICAS

#### II.3.1. Determinacións urbanísticas xerais do Documento

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| A) Delimitación do ámbito de planeamento abrangue un ámbito completo definido polo plan xeral (artigo 68.a) da LSG).                                                                                                                                                                                                                                                       | SI  |
| B) Cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade correspondentes a cada zona (artigo 68.b) da LSG).<br><br>*Deberanse corrixir a cualificación dalgúns dos solos no documento do plano de clasificación e categorización.                                                      | SI* |
| C) Sinalización de reservas de terreos para sistemas locais en proporción ás necesidades da poboación e de conformidade coas reservas mínimas establecidas no artigo 42 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e no artigo 69 do RLSG (artigo 68.c) da LSG) ou os recollidos no seu caso na ficha do PXOM.                                                                      | SI  |
| D) Trazado e características da rede de comunicacións propias do ámbito e do seu enlace co sistema xeral de comunicacións previsto no plan xeral, coa sinalización de aliñacións, rasantes e zonas de protección de toda a rede viaria (artigo 68.d) da LSG).                                                                                                              | SI  |
| E) Características e trazado das redes de abastecemento de auga, de sumidoiros, enerxía eléctrica, iluminación pública, telecomunicacións e gas e daqueles outros servizos que, se é o caso, preveña o plan (artigo 68.e) da LSG).<br><br>*Ao grafar a ordenación do PXOM no entorno do ámbito sinalada anteriormente acadar unha maior precisión no enlace co plan xeral. | SI* |
| F) Determinacións necesarias para a integración da nova ordenación cos elementos valiosos da paisaxe e da vexetación                                                                                                                                                                                                                                                       | SI  |



MURALLA  
patrimonio da humanidade

Aprobado inicialmente por acordo do Excmo. Concello Pleno de data do 27-02-2025.

A Secretaría Xeral.

Asdo: Ana Mª Rivas García



Concello de Lugo

Arquitectura

PVM/sps

Refª: 2021-U002-0000001

Asunto: Informe técnico aprobación inicial\_2.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| (artigo 68.f) da LSG).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |
| G) Medidas necesarias e suficientes para garantir a adecuada conexión do ámbito cos sistemas xerais exteriores existentes e, se é o caso, a ampliación ou reforzo dos devanditos sistemas e dos equipamentos e servizos urbanos que vaian ser utilizados pola poboación futura. Resolve os enlaces coas estradas ou vías actuais e coas redes de servizos de abastecemento de auga e saneamento, subministración de enerxía eléctrica, telecomunicacións, gas e outros (artigo 68.g) da LSG). | SI               |
| Ten informe dos servizos técnicos municipais e as empresas subministradoras sobre a suficiencia das infraestruturas e dos servizos existentes e previstos antes de iniciar a tramitación do documento (artigo 68.g) da LSG).                                                                                                                                                                                                                                                                  | SI               |
| H) Ordenación detallada dos solos destinados polo plan xeral a sistemas xerais incluídos ou adscritos ao ámbito (artigo 68.h) da LSG).<br><br>*Ao grafar a ordenación do PXOM no entorno do ámbito sinalada anteriormente acadar unha maior precisión no enlace co plan xeral.                                                                                                                                                                                                                | SI*              |
| I) Fixación dos prazos para dar cumprimento aos deberes das persoas propietarias, entre eles os de xestión, urbanización e edificación. Noutro caso, o prazo para o cumprimento de cada un deles será de tres anos.                                                                                                                                                                                                                                                                           | NON              |
| J) Delimitación dos polígonos en que se divida o ámbito e modificación, de ser o caso, do sistema de actuación, de acordo co disposto na Lei 2/2016, do 10 de febreiro, (artigo 68.j) da LSG).                                                                                                                                                                                                                                                                                                | NON<br>APLICABLE |
| K) Avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización, incluíndo a conexión aos sistemas xerais e, se é o caso, as obras de ampliación ou reforzo deles (artigo 68.k) da LSG).                                                                                                                                                                                                                                                                        | SI               |

### **II.3.2. Análise das características cualitativas e cuantitativas das determinacións urbanísticas**

#### **II.3.2.a. Delimitación do ámbito de planeamento**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Concreta os límites do ámbito sobre o cal vai establecer a ordenación detallada, e que abrangue un ámbito completo de solo urbanizable definido polo plan xeral.<br><br>*Como xa se sinalou deberase no obstante, grafar a ordenación do PXOM no entorno do ámbito recollida nos planos de ordenación do solo urbano con maior precisión. Así como axeitar o limite do ámbito ao recollido no PXOM. | SI* |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|



MURALLA  
patrimonio da humanidade

Aprobado inicialmente por acordo do Excmo. Concello Pleno de data do 27-02-2025.  
A Secretaría Xeral.  
Asdo: Ana Mª Rivas García

|                                                                                                                                                               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 2. Reaxusta os citados límites de acordo coas regras establecidas:                                                                                            |               |
| -por razóns xustificadas                                                                                                                                      | NON APLICABLE |
| -non supón unha alteración igual ou superior ao 10 % do ámbito delimitado polo plan xeral, mesmo cando o reaxuste afecte a clasificación urbanística do solo. | NON APLICABLE |
| 3. Reaxuste que supón a reclasificación de solo rústico de especial protección, ten o informe favorable por parte do órgano ámbito ial correspondente.        | NON APLICABLE |
| 4. Ordena detalladamente os solos destinados a sistemas xerais incluídos ou adscritos.                                                                        | SI            |

### II.3.2.b. Cualificación dos terreos

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Establece a cualificación dos terreos, entendida como a asignación detallada de usos pormenorizados, tipoloxías edificatorias e niveis de intensidade correspondentes a cada zona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SI            |
| <p>a) Concreta os usos pormenorizados correspondentes a cada zona, con determinación dos usos permitidos: principal, complementarios e/ou compatibles, e prohibidos.</p> <p>*Como xa se sinalou deberase no obstante, grafar a ordenación do PXOM no entorno do ámbito recollida nos planos de ordenación do solo urbano con maior precisión. Así como axeitar o limite do ámbito ao recollido no PXOM e recoller axeitadamente as cualificacións limítrofes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | SI*           |
| Ten en conta a reserva de solo para o uso comercial igual ou superior ao 1 % da edificabilidade residencial do ámbito ou ámbito de acordo co establecido no artigo 27.3 da Lei 13/2010, do 17 de decembro, de comercio interior de Galicia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | NON APLICABLE |
| <p>b) Concreta as tipoloxías edificatorias con expresión, para cada tipoloxía que establece, da altura máxima e do número de plantas sobre e baixo rasante dos corpos da edificación, así como da distancia que a edificación ten que manter respecto dos lindeiros da parcela, de ser o caso. Establece, noutro caso, as aliñacións que corresponden á edificación con relación coas vías e cos espazos libres, privados e públicos, cos fondos edificables e outros parámetros que considere necesarios.</p> <p>*Como xa se sinalou deberase no obstante, grafar a ordenación do PXOM no entorno do ámbito recollida nos planos de ordenación do solo urbano con maior precisión. Así como axeitar o limite do ámbito ao recollido no PXOM e recoller axeitadamente as cualificacións limítrofes e darlle continuidade ás aliñacións xa marcadas exteriormente.</p> | SI*           |

|                                                                                                                                                                                                         |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| c) Concreta os niveis de intensidade correspondentes a cada zona, establecendo os índices de edificabilidade dos terreos edificables, expresados en metros cadrados de teito por metro cadrado de solo. | NON APLICABLE |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|

### II.3.2.c. Sistemas Locais

|                                                                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| O documento cuantifica e sinala no ámbito as reservas de terreos para sistemas locais en proporción ás necesidades da poboación e da cumprimento ás reservas mínimas establecidas normativamente. | SI |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

#### A) Sistema de **Espazos Libres e Zonas Verdes**

|                                                                                                                                                                                                          |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| O documento establece os usos pormenorizados compatibles co principal, as reservas de solo para sistemas locais xeradas polos usos compatibles, calculándose segundo o uso que xera as maiores reservas. | SI            |
| a) Uso residencial ou hoteleiro- Sistema de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de lecer, expansión e recreo da poboación:                                                      |               |
|                                                                                                                                                                                                          | NON APLICABLE |
| b) Uso terciario ou industrial Sistema de espazos libres públicos destinados a parques, xardíns, áreas de lecer, expansión e recreo da poboación:                                                        |               |
|                                                                                                                                                                                                          | NON APLICABLE |

#### B) Cumprimento das **condicións para o sistema de espazos libres e zonas verdes**

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Na composición dos elementos que forman parte do sistema de espazos libres e zonas verdes evitase o fraccionamento que invalide a súa finalidade esencial, xustifícase que constitúen un sistema coherente.                                                                   | SI |
| <b>ZONAS VERDES.</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
| a) Garante o adecuado asollamento en relación coa edificación circundante, a altura das fachadas non é superior ao largo da vía ou espazo público ó que dan de fronte, cando o conxunto das fachadas ocupe máis do 50 % da lonxitude da fronte da dita vía ou espazo público. | SI |
| b) Ten as condicións apropiadas para a plantación de especies vexetais en, polo menos, o 50 % da súa superficie. Nas das áreas de xogo un 25 %.                                                                                                                               | SI |

|                                                                                                                                                                                      |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| c) A súa posición presta o mellor servizo ás persoas residentes e usuarias, garantindo a súa accesibilidade de acordo coa normativa ámbito ial na materia.                           | SI            |
| d) A zona verde non é una porción residual da parcelación, nin se consideran como tales as superficies de estrita funcionalidade viaria como as rotondas e illas.                    | SI            |
| e) Dótase co mobiliario urbano, axardinamento e tratamento acorde co seu uso.                                                                                                        | SI            |
| f) Localízase ao aire libre, aínda que se permite a colocación de estruturas de cubrición en parte do espazo.                                                                        | SI            |
| Cumprimento das características das <b>distintas tipoloxías de zonas verdes</b>                                                                                                      |               |
| a) <b>Áreas de xogo</b> destinadas a xogos infantís ou a deporte ao aire libre., dotación local.                                                                                     |               |
| -superficie mínima de 200 metros cadrados                                                                                                                                            | SI            |
| - inscrición dunha circunferencia de Ø 12 metros,                                                                                                                                    | SI            |
| - largo mínimo de 10 metros en todo caso.                                                                                                                                            | SI            |
| -equipadas co mobiliario e/ou elementos de xogo adecuados para o desenvolvemento da actividade prevista, cumprindo as condicións que estableza a normativa ámbito ial de aplicación. | SI            |
| b) Características de <b>Parques e xardíns</b> sistema local ou xeral:                                                                                                               |               |
| Están ao aire libre, teñen carácter peonil, están maioritariamente axardinados e destinarse á estadía e convivencia social e cidadá coma os viveiros e hortas urbanos colectivos.    | SI            |
| <b>Os xardíns</b>                                                                                                                                                                    |               |
| - superficie mínima de 1.000 metros cadrados                                                                                                                                         | SI            |
| -inscrición dunha circunferencia de Ø 30 metros                                                                                                                                      | SI            |
| - largo mínimo de 15 metros                                                                                                                                                          | SI            |
| <b>Os parques</b>                                                                                                                                                                    |               |
| - superficie mínima de 25.000 metros cadrados                                                                                                                                        | NON APLICABLE |
| - inscrición dunha circunferencia de Ø 100 metros                                                                                                                                    | NON APLICABLE |
| - largo mínimo de 25 metros                                                                                                                                                          | NON APLICABLE |
| c) <b>Paseos peonís</b> : terreos de desenvolvemento lineal e preferentemente arboreados, destinados ao paseo e á estadía das                                                        |               |



Concello de Lugo

Arquitectura

PVM/sps

Refª: 2021-U002-0000001

Asunto: Informe técnico aprobación inicial\_2.

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| persoas.                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |
| - superficie mínima de 500 metros cadrados e                                                                                                                                                                                                                                  | NON APLICABLE |
| - dimensións de largo-longo mínimos de 10 e 50 metros, respectivamente.                                                                                                                                                                                                       | NON APLICABLE |
| Ámbito de superficie superior a 20.000 metros cadrados, o conxunto de áreas de xogo e paseos peonís non representa máis do 50 % da superficie total computable das reservas de solo para zonas verdes.                                                                        | NON APLICABLE |
| <b>ESPAZOS LIBRES:</b> prazas e as áreas peonís: ao aire libre, teñen carácter peonil, están maioritariamente pavimentadas e destínanse á estadía e convivencia social e cidadá. Poderá admitirse a colocación de estruturas de cubrición de parte do espazo.                 | NON APLICABLE |
| a) Garanten o adecuado asollamento en relación coa edificación circundante a altura das fachadas non é superior ao largo da vía ou espazo público ó que dan de fronte, cando o conxunto das fachadas ocupe máis do 50 % da lonxitude da fronte da dita vía ou espazo público. | NON APLICABLE |
| - superficie mínima de 500 metros cadrados                                                                                                                                                                                                                                    | NON APLICABLE |
| - inscrición dunha circunferencia de Ø 20 metros,                                                                                                                                                                                                                             | NON APLICABLE |
| - largo mínimo en prazas de 20 metros.                                                                                                                                                                                                                                        | NON APLICABLE |
| - largo mínimo en áreas peonís de 15 metros.                                                                                                                                                                                                                                  | NON APLICABLE |
| b) As reservas mínimas para os sistemas de espazos libres e zonas verdes non computan o viario.                                                                                                                                                                               | NON APLICABLE |
| c) A superficie considerada de espazos libres non é superior ao 25 % do sistema no ámbito correspondente,                                                                                                                                                                     | NON APLICABLE |
| Mínimo o 75 % da reserva a zonas verdes.                                                                                                                                                                                                                                      | NON APLICABLE |
| d) No interior dos espazos libres e das zonas verdes públicos permítense usos compatibles e complementarios coa súa finalidade ao servizo da colectividade, sen utilizacións que exclúan ou limiten o seu uso público.                                                        | NON APLICABLE |
| e) Permítense pequenas instalacións para uso recreativo, deportivo, de hostalaría e quioscos coas seguintes características, excluídas para as pistas deportivas ao aire libre que non teñan edificación asociada e sexan de titularidade e uso público coas                  | NON APLICABLE |



MURALLA  
patrimonio da humanidade

Aprobado inicialmente por acordo do Excmo. Concello Pleno de data do 27-02-2025.

A Secretaría Xeral.

Asdo: Ana Mª Rivas García



Concello de Lugo

**Arquitectura**

PVM/sps

Refª: 2021-U002-0000001

Asunto: Informe técnico aprobación inicial\_2.

|                                                                                                                  |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| seguintes características:                                                                                       |               |
| - Desenvólvense nunha soa planta                                                                                 | NON APLICABLE |
| - Superficie construída total pechada non superior os 200 metros cadrados.                                       | NON APLICABLE |
| - A superficie total do conxunto é inferior ao 5 % da superficie do espazo libre ou zona verde en que se sitúen. | NON APLICABLE |
| - Establece os usos e as condicións das edificacións e instalacións previstas.                                   | NON APLICABLE |

**C) Reserva mínima de arboredo**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Reserva mínima de arboredo:</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |               |
| - En ámbitos de uso residencial ou hoteleiro: a plantación ou conservación dunha árbore por cada 100 metros cadrados edificables.                                                                                                                                                       | NON APLICABLE |
| - En ámbitos de uso terciario ou industrial: a plantación ou conservación do número de árbores que, xustificadamente, se estableza no planeamento de desenvolvemento (artigo 42.2.d) da LSG).                                                                                           | NON APLICABLE |
| A reserva mínima de arboredo localízase tendo en conta:                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| a) Con uso predominante o residencial ou hoteleiro, o arboredo sitúase preferentemente nos espazos libres e zonas verdes ou nos itinerarios peonís.                                                                                                                                     | NON APLICABLE |
| b) Con o uso predominante o industrial ou o terciario distinto do hoteleiro, o arboredo sitúase, preferentemente, formando pantallas acústicas e visuais con respecto ás vías de comunicación e áreas lindeiras de usos diferentes, nas áreas de aparcadoiro ou nos itinerarios peonís. | NON APLICABLE |
| - O plan concreta a situación da reserva de arboredo, tendo en conta as previsións necesarias para a súa materialización, nas zonas que a tal efecto reserve o plan.                                                                                                                    | SI            |

**D) Sistema de Equipamentos Públicos** destinados á prestación de servizos sanitarios, asistenciais, docentes, culturais, deportivos e outros que sexan necesarios:

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| a) Uso residencial ou hoteleiro- |     |
|                                  | SI  |
| b) Uso terciario ou industrial   |     |
|                                  | NON |



**MURALLA**  
patrimonio da humanidade

Aprobado inicialmente por acordo do Excmo. Concello Pleno de data do 27-02-2025.

A Secretaría Xeral.

Asdo: Ana Mª Rivas García

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

**E) Cumprimento das condicións para o sistema de equipamentos públicos**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. Corresponden as reservas de equipamentos de uso e titularidade públicos a algún dos seguintes usos:                                                                                                                                                                                                                               | SI            |
| a) Sanitario-asistencial: instalacións e servizos sanitarios, de asistencia e benestar social.                                                                                                                                                                                                                                       | NON APLICABLE |
| b) Educativo: centros docentes e de ensinanza, en todos os seus niveis e para todas as materias obxecto de ensino.                                                                                                                                                                                                                   | NON APLICABLE |
| c) Cultural: bibliotecas, museos, teatros, auditorios e outros de análoga finalidade.                                                                                                                                                                                                                                                | NON APLICABLE |
| d) Deportivo: instalacións para a práctica de deportes en recintos pechados, tanto ao aire libre como no interior.                                                                                                                                                                                                                   | NON APLICABLE |
| e) Administrativo-institucional: edificios institucionais e dependencias administrativas, xudiciais e outras de análoga finalidade.                                                                                                                                                                                                  | NON APLICABLE |
| f) Servizos públicos: protección civil, seguridade cidadá, cemiterios, prazas de abastos e outros análogos.                                                                                                                                                                                                                          | NON APLICABLE |
| g) Dotacional múltiple: cualificación xenérica para reservas de solo con destino a equipamentos ás cales non se lles asigna un uso específico no momento da redacción do planeamento, deixando a súa definición para un momento posterior.                                                                                           | SI            |
| 2. A distribución por usos do solo destinado a equipamentos públicos e a súa superficie mínima están fixados polo plan atendendo ás necesidades específicas do ámbito de planeamento e a súa posición relativa no contorno urbano e territorial ou opta por unha cualificación xenérica como equipamento de uso dotacional múltiple. | SI            |
| 3. Os equipamentos de uso e/ou titularidade privados non forman parte dos sistemas xeral e local de equipamentos.                                                                                                                                                                                                                    | NON APLICABLE |

**F) Reservas de solo necesarias para o desenvolvemento dos sistemas locais de infraestruturas de redes de servizos e comunicacións do ámbito .**

|                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| O documento establece as reservas de solo necesarias para o desenvolvemento dos sistemas locais de infraestruturas de redes de servizos e comunicacións do ámbito , de acordo coas necesidades do ámbito, e tendo en conta as disposicións da normativa sectorial. | SI |
| O plan fai ademais as reservas de solo necesarias para os sistemas locais de infraestruturas de comunicación e redes de servizos, en función das necesidades que xera o novo ámbito                                                                                | SI |

**G) Sistema local de infraestruturas de comunicacións**

|                                                                                                                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Dentro do sistema local de infraestruturas de comunicacións, o plan recolle os seguintes elementos das redes de comunicacións propias do ámbito ou ámbito , como: |     |
| 1º. As comunicacións viarias rodadas e peonís.                                                                                                                    | SI  |
| 2º. Os aparcadoiros.                                                                                                                                              | NON |
| 3º. Os elementos relacionados co transporte público colectivo.                                                                                                    | SI  |
| 4º. Outros análogos.                                                                                                                                              | SI  |

**H) Trazado e características do sistema local de infraestruturas de comunicación do ámbito**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <p>1. Dentro da definición do sistema local de infraestruturas de redes de comunicación, o documento determina o trazado e as características das comunicacións propias do ámbito e do seu enlace co sistema xeral de infraestruturas de redes de comunicacións previsto no plan xeral, coa sinalización de aliñacións de toda a rede viaria, incluída a peonil, definindo xeometricamente o seu trazado en planta e as súas rasantes, polo menos, nos puntos de cruzamento e nos cambios de dirección, quedando suficientemente definida a altimetría da rede de comunicacións.</p> <p>*Como xa se sinalou reiteradamente, deberase grafar a ordenación do PXOM no entorno do ámbito recollida nos planos de ordenación do solo urbano con maior precisión. Así como axeitar o limite do ámbito ao recollido PXOM e recoller axeitadamente as cualificacións limítrofes e darlle continuidade ás aliñacións xa marcadas exteriormente.</p> | SI*           |
| 2. Sinala, así mesmo, as zonas de protección da rede viaria e a liña límite de edificación, cando proceda, de acordo co disposto na normativa sectorial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | NON APLICABLE |
| 3. O trazado e as características da rede viaria respecta a normativa vixente en materia de supresión de barreiras arquitectónicas e accesibilidade, así como as condicións mínimas establecidas nos artigos 73 e 74 do RLSG.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | SI            |
| O deseño da rede viaria non incluída na rede de estradas reguladas pola normativa ámbito ial estatal, autonómica ou local axustase ás seguintes condicións dimensionais e funcionais, ademais das que resulten exixibles pola normativa ámbito ial de aplicación no medio urbano e en todo caso, respéctanse as                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |



Concello de Lugo

Arquitectura

PVM/sps

Refª: 2021-U002-0000001

Asunto: Informe técnico aprobación inicial\_2.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| condicións esixidas na normativa vixente en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas:                                                                                                                                                                                                |               |
| a) Existe un equilibrio entre os trazados viarios (perfis lonxitudinais e transversais) e o relevo natural dos terreos, de xeito que as pendentes das vías non resultan excesivas, pero tampouco se producen grandes movementos de terra que dan lugar a desmontes e/ou terrapléns inadecuados polo seu impacto paisaxístico. | SI            |
| b) As áreas peonís están diferenciadas do tránsito rodado, a utilización de solucións de plataforma única e reúne as necesarias condicións de seguridade fronte aos medios de transporte motorizados.                                                                                                                         | NON APLICABLE |
| c) O novo viario axustase ás seguintes condicións dimensionais:                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| c.1) O largo mínimo das vías con circulación rodada cumpre as seguintes condicións:                                                                                                                                                                                                                                           |               |
| 1º. Nos ámbito es e ámbitos de uso residencial ou hoteleiro, o largo mínimo da vía é de 10 metros.                                                                                                                                                                                                                            | SI            |
| 2º. Nos ámbito es e ámbitos de uso industrial ou terciario distinto do hoteleiro, o largo mínimo da vía é de 12 metros.                                                                                                                                                                                                       | NON APLICABLE |
| 3º. As glorietas e cruces deséñanse garantindo o acceso de vehículos grandes como son os correspondentes a emerxencias, bombeiros e servizos municipais.                                                                                                                                                                      | SI            |
| c.2) A distancia entre aliñacións, nas vías de uso peonil exclusivo ou con circulación restrinxida ao acceso a garaxes e vehículos de emerxencia, non é inferior a 6 metros.                                                                                                                                                  | NON APLICABLE |
| c.3) As beirarrúas que se proxectan teñen un largo mínimo de 2 metros, contados desde a aresta exterior do bordo.                                                                                                                                                                                                             | NON APLICABLE |
| c.4) Os carrís destinados á circulación de vehículos teñen un largo mínimo de 3 metros.                                                                                                                                                                                                                                       | NON APLICABLE |
| c.5) As bandas específicas para carril-bici teñen un largo mínimo de 1,60 metros as de único sentido, e de 2,20 metros as de dobre sentido, de acordo co deseño da vía.                                                                                                                                                       | NON APLICABLE |
| 5. As vías principais incorporan carril-bici, que se conecta cos da mesma categoría existentes no contorno, de ser o caso.                                                                                                                                                                                                    | NON APLICABLE |

l) Reserva de terreos correspondentes a **aparcadoiros**

|                                                                                                                                                                               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. O documento sinala a reserva de terreos correspondentes a aparcadoiros públicos e privados e as súas características, nos termos establecidos nos artigos 69 e 75 do RLSG. | NON APLICABLE |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|



MURALLA  
patrimonio da humanidade

Aprobado inicialmente por acordo do Excmo. Concello Pleno de data do 27-02-2025.

A Secretaría Xeral.

Asdo: Ana Mª Rivas García

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Cumpre coa reserva mínima de prazas de aparcadoiros de vehículos: unha praza de aparcadoiro por cada 100 metros cadrados edificables, das cales, como mínimo, a cuarta parte debe ser de dominio público (artigo 42.2.c) da LSG).                                                                                                                                                                                                              | NON APLICABLE |
| 2. As prazas de aparcadoiro de carácter público, cumpren as seguintes condicións:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |
| 2.a) Localízanse nos espazos públicos anexos ao viario, ou en espazos de uso exclusivo aparcadoiro que cumpran as seguintes condicións:                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | NON APLICABLE |
| 1º. A superficie mínima considerada por praza de aparcadoiro, incluíndo a parte proporcional de accesos, non é inferior a 20 metros cadrados, sen prexuízo de que as dimensións reais das prazas se adapten ás características dos diferentes tipos de vehículos en relación co uso predominante do ámbito ou ámbito, ou coa normativa vixente en materia de accesibilidade universal e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas. | NON APLICABLE |
| 2º. Nas superficies de aparcadoiro situadas ao aire libre insírese unha malla de arboredo, a razón, como mínimo, de 1 árbore por cada 3 prazas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                | NON APLICABLE |
| 2.b) As prazas de aparcadoiro teñen unha superficie rectangular mínima de dimensións 2,20 x 4,50 metros para as prazas dispostas en cordón e 2,40 x 4,50 metros para as dispostas en batería ou espiña.                                                                                                                                                                                                                                        | NON APLICABLE |
| 2.c) Os aparcadoiros públicos no subsolo, cumpren as condicións dimensionais e funcionais mínimas esixidas para os garaxes na normativa de habitabilidade de vivendas de Galicia.                                                                                                                                                                                                                                                              | NON APLICABLE |
| 2.d) Respéctanse as condicións e as reservas mínimas de prazas de aparcadoiro accesibles esixidas na normativa vixente en materia de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas.                                                                                                                                                                                                                                   | NON APLICABLE |

#### **J) Trazado e características do sistema local de infraestruturas de redes de servizos do ámbito**

A análise do Servizo de Arquitectura deste apartado enténdese dende un punto de vista documental e ordenación urbanística sen entrar a valorar a suficiencia ou os cálculos propostos das distintas redes.

|                                                                                                                                                                                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1. Dentro do sistema local de infraestruturas de redes de servizos, o documento determina os trazados e as conexións, incluso exteriores, das redes, instalacións e galerías de todos os |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| servizos que nel se establecen e, como mínimo, das seguintes para o que prevé e cuantifica o aumento da demanda do servizo en todos os ámbitos de novos desenvolvementos propostos:                                                                                                                                                                               |                  |
| 1º. Rede de evacuación de augas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | SI               |
| 2º. Rede de abastecemento de auga, rega e hidrantes de incendios.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | SI               |
| 3º. Rede de distribución de enerxía eléctrica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SI               |
| 4º. Rede de iluminación pública.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | SI               |
| 5º. Rede de telecomunicacións.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SI               |
| 6º. Rede de distribución de gas, cando exista.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | SI               |
| 7º. Recollida do lixo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | NON              |
| 8º. Aqueloutros servizos que, de ser o caso, prevexa o plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | NON<br>APLICABLE |
| 2. Ademais do trazado, descríbense as principais características das diferentes redes, instalacións e galerías, e sinala as condicións de cálculo precisas para a redacción dos correspondentes proxectos de urbanización e obras.                                                                                                                                | SI               |
| 3. En relación coa rede de abastecemento de auga, o documento indica o caudal dispoñible, as fontes ou punto de conexión ás redes existentes e, se é o caso, as áreas de protección.                                                                                                                                                                              | SI               |
| 4. A rede de saneamento e evacuación, cuxa capacidade se calcula tendo presente a composición e o caudal de augas residuais e pluviais, contén unha especial referencia á vertedura á rede xeral, á súa capacidade e, se procede, ao sistema de depuración e reutilización, de conformidade co establecido na normativa vixente en materia de calidade das augas. | SI               |
| 5. A rede de distribución de enerxía eléctrica identifica o seu punto de conexión ás redes ou instalacións existentes, a capacidade das subestacións e dos centros de transformación e as liñas existentes e proxectadas que o abastezan.                                                                                                                         | SI               |
| 6. Determinase con exactitude a situación dos centros de servizo afectos ás infraestruturas das redes de abastecemento, incluíndose o seu uso pormenorizado entre os establecidos polo documento nas súas ordenanzas reguladoras, con indicación da natureza do dominio que corresponda.                                                                          | NON<br>APLICABLE |
| 7. O plan prevé dúas redes de evacuación de augas, separadas e independentes, para augas pluviais e para augas residuais. Inclúense as técnicas de drenaxe urbana sustentable para garantir dun xeito cualitativo e cuantitativo a volta da auga pluvial ao medio receptor, de acordo coa normativa técnica correspondente.                                       | SI               |
| 8. As redes de evacuación de augas residuais conducen a elementos ou instalacións de depuración que garanten que os                                                                                                                                                                                                                                               | SI               |



Concello de Lugo

**Arquitectura**

PVM/sps

Refª: 2021-U002-0000001

Asunto: Informe técnico aprobación inicial\_2.

|                                                                                                                                                                                                                                                         |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| efluentes cumplan os límites ambientais establecidos legalmente.                                                                                                                                                                                        |               |
| 9. Nas obras de urbanización, sempre que sexa a opción de maior eficiencia global, e conforme coa normativa ámbito ial aplicable, inclúese no deseño das redes de servizos que o seu trazado sexa mediante galerías subterráneas ou gabias compartidas. | NON APLICABLE |
| 10. Non se colocan centros de transformación de electricidade en superficie nos espazos públicos (viarios, espazos libres e zonas verdes).                                                                                                              | SI            |

**K) Determinacións para a integración da ordenación cos elementos da paisaxe e da vexetación**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. O documento desenvolve as medidas que considera necesarias para garantir a integración da ordenación proposta na paisaxe.                                                                                                                                                           | SI            |
| O documento incorpora un estudo da paisaxe urbana que xera en relación co medio en que se insire, e entre outros elementos analiza:                                                                                                                                                    |               |
| a) A topografía e a adaptación da ordenación a esta.                                                                                                                                                                                                                                   | SI            |
| b) A conservación, se é o caso, de elementos vexetais existentes.                                                                                                                                                                                                                      | NON APLICABLE |
| c) A relación cos elementos relevantes da paisaxe do contorno.                                                                                                                                                                                                                         | SI            |
| 2. Así mesmo, establece as determinacións necesarias para garantir o cumprimento das normas de aplicación directa contidas no título III da LSG e o RLSG, así como das establecidas pola normativa vixente en materia de paisaxe.                                                      | SI            |
| 3. Nos casos concretos en que existan no ámbito correntes de auga de escasa entidade que queden integradas no sistema de espazos libres e zonas verdes do solo urbanizable, mantense o seu curso e as súas características naturais e procura a conservación da vexetación de ribeira. | NON APLICABLE |

**L) Fixación dos prazos para o cumprimento dos deberes das persoas propietarias**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. O documento establece un plan de etapas que coherente coas súas determinacións e, especialmente, co ritmo de execución da urbanización e da edificación previstas; así mesmo. o plan de etapas ten en conta a execución das dotacións e, en particular, dos elementos que compoñen as distintas redes de servizos, así como, de ser o caso, a súa coherencia co sistema de actuación elixido. | NON |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|



MURALLA  
patrimonio da humanidade

Aprobado inicialmente por acordo do Excmo. Concello Pleno de data do 27-02-2025.

A Secretaría Xeral.

Asdo: Ana Mª Rivas García



Concello de Lugo

**Arquitectura**

PVM/sps

Refª: 2021-U002-0000001

Asunto: Informe técnico aprobación inicial\_2.

|                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 2. O documento delimita varios polígonos, e o plan de etapas determina a orde de prioridades para a súa execución.                                                                                                                                            | NON APLICABLE |
| 3. O documento non establece un plan de etapas, e fixa os prazos para dar cumprimento aos deberes das persoas propietarias, entre eles os de xestión, urbanización e edificación. Noutro caso, o prazo para o cumprimento de cada un deles será de tres anos. | NON           |

**M) Vivenda protexida**

|                                                                                                 |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| – Acredítase o cumprimento da reserva para vivenda protexida no ámbito segundo a ficha do PXOM. | NON APLICABLE |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|

**II.3.3. Outras determinacións urbanísticas**

**II.3.3.a. Plans de iniciativa particular**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1. Determinacións a maiores dos plans de iniciativa particular:                                                                                                                                                                                                                                                     |                          |
| a) Determina a obriga de conservación da urbanización, expresando se será por conta do municipio, dos futuros propietarios ou propietarias das parcelas ou dos promotores da urbanización (artigo 66.a) da LSG).                                                                                                    | NON APLICABLE            |
| No caso de que a obriga de conservación da urbanización sexa por conta dos futuros propietarios ou propietarias das parcelas ou dos promotores da urbanización, indicase o período de tempo a que se estenderá a dita obriga.                                                                                       | NON APLICABLE            |
| b) Acredita, no caso de plans elaborados por iniciativa particular, a aceptación polos propietarios ou propietarias que representen máis do 50 % da superficie do ámbito de planeamento (artigo 66.b) da LSG).                                                                                                      | Non informa este servizo |
| 2. Os propietarios ou propietarias interesados presentan un documento no que se acredita fidedignamente os termos establecidos nas alíneas a) e b) anteriores, que se achega coa documentación do plan.                                                                                                             | Non informa este servizo |
| Neste documento se recollen os seguintes datos: nome e apelidos, ou razón social, e domicilio das persoas propietarias afectadas, e os datos de titularidade catastral e os reflectidos no Rexistro da Propiedade, relacionados cos predios incluídos no ámbito da ordenación que representen máis do 50 % esixido. | Non informa este servizo |
| 2. As persoas propietarias interesadas presentan o documento no prazo establecido no plan xeral. Cando este non o estableza, o prazo máximo será de tres anos desde a aprobación do plan xeral.                                                                                                                     | Non informa este servizo |



**MURALLA**  
patrimonio da humanidade

Aprobado inicialmente por acordo do Excmo. Concello Pleno de data do 27-02-2025.

A Secretaría Xeral.

Asdo: Ana Mª Rivas García



Concello de Lugo

Arquitectura

PVM/sps

Refª: 2021-U002-0000001

Asunto: Informe técnico aprobación inicial\_2.

### II.3.3.b. Plans que modifican a ordenación do PXOM

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1. O plan modifica a ordenación detallada establecida polo Plan xeral de ordenación municipal, de acordo coas seguintes condicións:                                                                                                                                                                                                                 | NON APLICABLE |
| a) Mellora substancial da ordenación urbanística vixente e a articulación dos espazos libres públicos e dos volumes construídos, a eliminación de usos non desexables ou a incorporación doutros necesarios, a resolución de problemas de mobilidade ou ben outros fins análogos (artigo 65.1.a) da LSG).                                           | NON APLICABLE |
| Para tal efecto, entenderase por usos non desexables, aqueles permitidos pola ordenación detallada establecida no plan xeral pero que, no momento do seu desenvolvemento, non resulten aconsellables por seren susceptibles de xerar danos sobre o ambiente, supor un risco para a saúde pública, a seguridade ou o patrimonio histórico-artístico. | NON APLICABLE |
| b) Non afecte nin alteren de ningún modo as determinacións do plan xeral sinaladas nos artigos 52, 54.2, 55.2 e 56.1 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 105.1, 119.2, 123.3 e 124.3, e 126.1 do RLSC, sen prexuízo dos axustes necesarios para garantir as conexións (artigo 65.1.b) da LSG).                                                      | NON APLICABLE |
| c) Non implica un incremento da superficie edificable total nin a modificación dos usos globais que se establecen no plan xeral (artigo 65.1.c) da LSG).                                                                                                                                                                                            | NON APLICABLE |
| d) Non supoñen unha diminución, un fraccionamento ou unha deterioración da capacidade de servizo e da funcionalidade dos espazos previstos para os sistemas locais de dotacións públicas (artigo 65.1.d) da LSG).                                                                                                                                   | NON APLICABLE |
| 2. Documentación adicional do plan que modifiquen a ordenación establecida no plan xeral:                                                                                                                                                                                                                                                           | NON APLICABLE |
| a) Dentro da memoria xustificativa do plan:                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | NON APLICABLE |
| a.1) Xustificación detallada da modificación en relación cos terreos comprendidos no ámbito ordenado, e cos integrantes do seu contorno inmediato, facendo especial referencia aos sistemas xerais e aos axustes necesarios para garantir as conexións con eles, de ser o caso.                                                                     | NON APLICABLE |
| a.2) Xustificación de que a modificación respecta, ou complementa e mellora as directrices definitorias da estratexia de evolución urbana e ocupación do territorio do plan xeral.                                                                                                                                                                  | NON APLICABLE |
| a.3) Análise comparativa en que se contraste coa anterior a nova ordenación do ámbito, para efectos de xustificar a mellora, acreditando o cumprimento das condicións establecidas no artigo 157 do RLSC, en función da modificación proposta.                                                                                                      | NON APLICABLE |



MURALLA  
patrimonio da humanidade

Aprobado inicialmente por acordo do Excmo. Concello Pleno de data do 27-02-2025.

A Secretaría Xeral.

Asdo: Ana Mª Rivas García

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| b) Dentro dos planos de ordenación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | NON APLICABLE |
| b.1) Representación da ordenación detallada conxunta do ámbito ou ámbito correspondente e das súas inmediacións a escala 1:2.000 como mínimo, que demostre graficamente a mellora da ordenación no seu contexto espacial máis amplo.                                                                                                                                                             | NON APLICABLE |
| b.2) Cando proceda, a redelimitación do novo ámbito , así como dos estremeiros que resulten afectados.                                                                                                                                                                                                                                                                                           | NON APLICABLE |
| b.3) Plano superposto da nova ordenación e da prevista no plan xeral para o contorno en que se sitúe aquela, que permita a valoración da mellora desde a perspectiva do contorno, así como representación da ordenación estrutural subsistente tras a modificación, que posibilite apreciar o grao de coherencia, continuidade e conexión co modelo territorial definido polo planeamento xeral. | NON APLICABLE |
| c) Un documento refundido que reflicte tanto as novas determinacións como as previas que queden en vigor, co fin de substituír a antiga documentación.                                                                                                                                                                                                                                           | NON APLICABLE |

#### II.4. ANÁLISE CUALITATIVO XERAL DA ORDENACIÓN

Existe coherencia interna cos obxectivos e determinacións da ordenación urbanística, en liña co urbanismo sostible promovido polo Concello de Lugo.

Existe unha ferramenta creada no marco do proxecto Europeo Life Lugo+Biodinámico co fin de comprobar o índice de sostibilidade dos crecementos urbanos e que deberá utilizarse no obstante para corroborar os indicadores de sostibilidade e aliñarse coas solucións do Catálogo de Solucións Urbanas do mesmo proxecto recollendo aquelas que permitan mellorar a proposta de ordenación e a súa execución.

#### II.5. CUMPRIMENTO DOUTRA NORMATIVA E INFORMES SECTORIAIS.

Enténdese cumpridos os condicionantes dos informes sectoriais emitidos sen prexuízo do maior detalle que se debe incorporar en requirimento do presente informe.

### III. CONCLUSIÓN

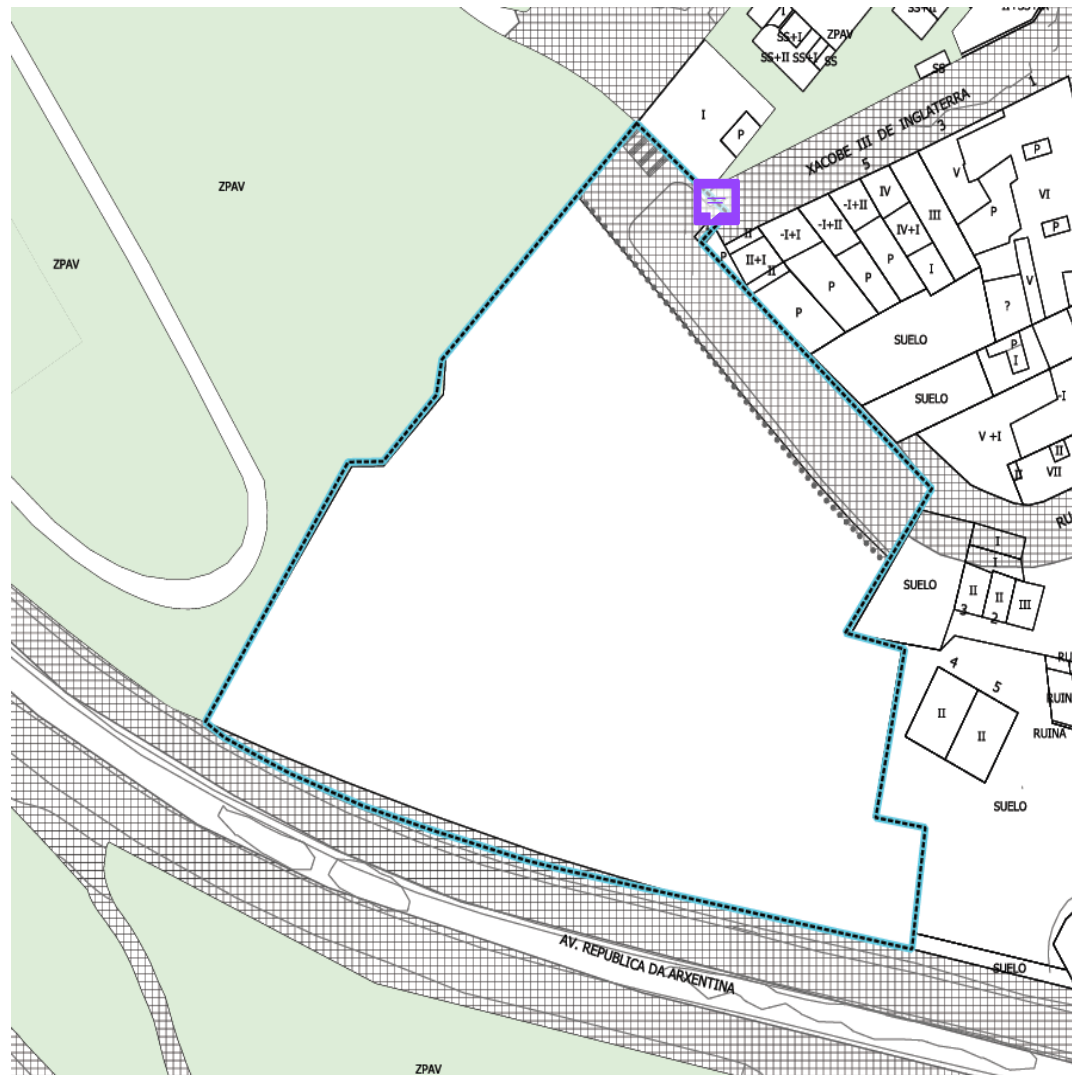
Por todos o exposto e a normativa correspondente a analizar por este Servizo de Arquitectura o documento presentado **infórmase favorablemente** dende o punto de vista técnico para aprobación inicial cos seguintes condicionantes: en consecuencia coas observacións feitas no presente informe::

#### Primeiro

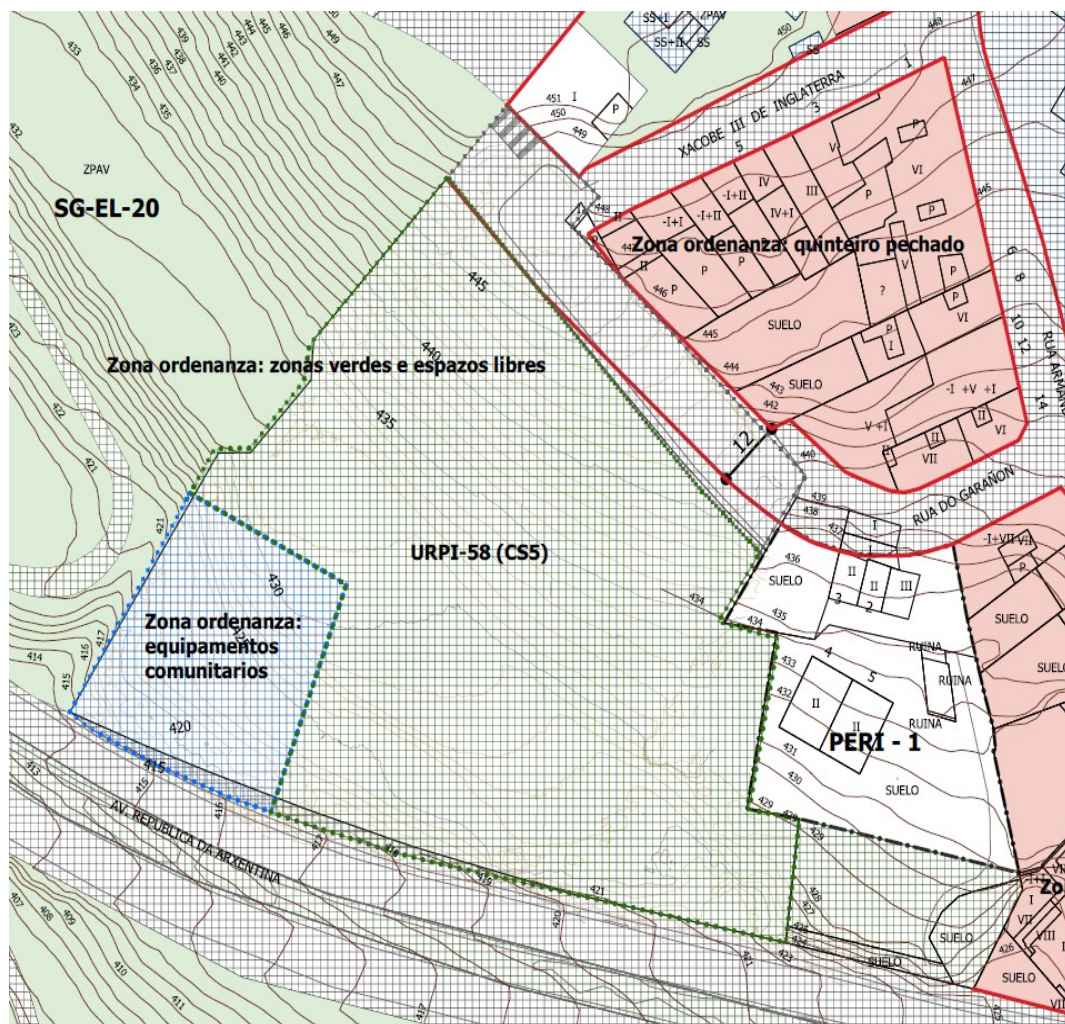
A delimitación do ámbito debe adaptarse na zona nordeste á recollida no PXOM así como a ordenación colindante exterior ao ámbito (extracto 1 do PXOM).



Extracto 1 do PXOM  
 (plano 7 follas 36 e 40 de ordenación do Solo Urbano)



Extracto do documento de Modificación onde se pode comparar a diferenza de delimitación co extracto 1 anterior do PXOM.



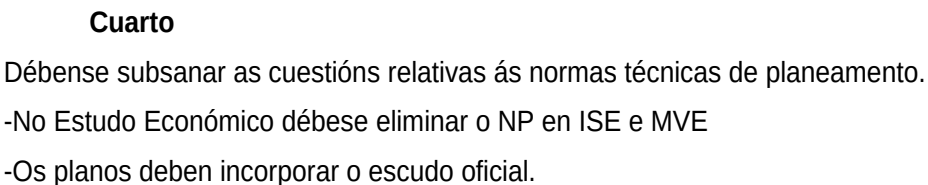
Extracto do documento de Modificación (plano de Ordenación) onde se pode comparar a diferenza de delimitación e a ordenación das zonas externas colindantes ao ámbito da modificación puntual.

### Segundo

O documento “Catálogo-Memoria” sinala a necesidade de delimitar unha “área de escavación arqueolóxica” deberá delimitarse nos planos de ordenación da modificación puntual.

### Terceiro

No plano de “Clasificación e Categorización” do Solo da modificación puntual deberá recollerse axeitadamente a delimitación de Solo Urbano Non Consolidado e Consolidado e as lendas de identificación dos mesmos.



A Arquitecta Municipal

Ado.Dixit.: Susana Penedo Souto