Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

Proxecto:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM DE LUGO

Emprazamento:

URPI-58 (CS5 na denominación do PXOU anterior)

Fase:

Fase 1: Documento para aprobación inicial

Promotor:

Concello de Lugo

Arquitecto Director do Equipo:

Alberte González Rodríguez

Equipo Redactor:

Título de documento:

MEMORIA XUSTIFICATIVA. Parte I: Información

Data: **Marzo 2023**

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM DE LUGO NO ÁMBITO DA URPI-58

DOCUMENTO DE FASE 2: APROBACIÓN INICIAL

MARZO DE 2023

A documentación constitutiva da Fase 2, foi elaborada por GAU ARQUITECTURA E URBANISMO SLP para o Excmo. Concello de Lugo, como consecuencia da adxudicación mediante concurso público dunha asistencia técnica para a elaboración do proxecto de modificación puntual do Plan xeral de ordenación municipal no ámbito do URPI-58 (Expte. Ref. 2019-097). O presente documento redáctase para a aprobación inicial.

Os traballos foron dirixidos polo arquitecto Alberte González Rodríguez e o equipo técnico e xurídico estivo formado por:

- 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)

O que CERTIFICO en Lugo o 26 de marzo de 2023

Asdo.: Alberte González Rodríguez

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

ÍNDICE

1	MEMORIA INFORMATIVA	2
1.1	INTRODUCIÓN	2
1.1.1	OBXECTO DESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL E CONTIDO DOCUMENTAL	2
1.1.2	ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS	2
1.2	PARTE INFORMATIVA	3
1.2.1	DESCRICIÓN XERAL DO ÁMBITO	3
1.2.2	CARACTERÍSTICAS NATURAIS DO TERRITORIO	3
1.2.3	USOS, EDIFICACIÓNS E INFRAESTRUTURAS E ESTUDO DA PROPIEDADE DO SOLO	11
1.2.4	CONDICIONANTES URBANÍSTICOS	21
1.2.5	AFECCIÓNS IMPOSTAS POLA LEXISLACIÓN SECTORIAL E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO	25
2	ANEXOS	27
2.1	ANEXO I: ESTUDO DE ALTERNATIVAS DA FASE 0	27
2.2	ANEXO II: INFORME DO DEREITO DERIVADO DO APROVEITAMENTO DE AUGAS DO BALNEARIO	28

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

1 Memoria informativa

1.1 INTRODUCIÓN

1.1.1 OBXECTO DESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL E CONTIDO DOCUMENTAL

O obxectivo ao que responde a modificación puntual que se expón na presente documentación, deriva dunha necesidade imposta: a expresada na sentenza nº 100/2017 do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, do 2 de marzo de 2017. A devandita sentenza implica a modificación puntual do PXOM vixente no ámbito do polígono de solo urbano non consolidado URPI-58 en execución de sentenza, que define o alcance do traballo.

O limitado alcance da modificación puntual que se deriva da execución da sentenza, tanto pola área prevista como polas determinacións afectadas, permite reducir o contido documental esixido pola lexislación ao asumir gran parte da información que o plan xeral modificado posúe.

1.1.2 ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Reprodúcense de maneira sintética a sucesión cronolóxica de acontecementos que guiaron o camiño seguido ata a elaboración do presente documento, por consideralo pertinente para entender e contextualizar a súa necesidade.

A sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia (TSXG) nº 100/2017, do 2 de marzo de 2017, resolveu o recurso contencioso-administrativo nº 4263/2012 interposto contra a Orde, do 29 de abril de 2011, da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas (CMATI), sobre a aprobación definitiva parcial do Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Lugo. O fallo desa sentenza contén o seguinte pronunciamento literal:

> «*1.- Inadmitir el recurso contencioso en cuanto a la alegación sobre estudio medioambiental examinada en el Fundamento de derecho QUINTO de esta Sentencia. 2.- Anular en parte dicha Orden de 29 de abril de 2011 y dicho P.G.O.M. en el exclusivo extremo relativo a la ordenación urbanística de la unidad de actuación CS-5 (hoy URPI 58) que es contraria a Derecho. 3.- Con desestimación de las restantes pretensiones; sin hacer imposición de las costas*.»

Estes antecedentes informan da redacción e aprobación previa, ao abeiro do anterior plan xeral, dun plan especial de reforma interior (PERI) que desenvolvía as determinacións previstas para ese ámbito polo citado plan xeral. Tal como se explica con maior grao de detalle na Memoria xustificativa (Parte II: xustificación), a desaparición do mundo do dereito das determinacións do vixente PXOM afectantes ao ámbito territorial da denominada actualmente URPI-58, como consecuencia necesaria do citado pronunciamente xudicial, conduciu ao pleno do Concello de Lugo, unha vez éste acadou firmeza, a tomar na data de 26 de outubro do 2017 o acordo de

> « (…) *proceder á formulación dun proxecto de modificación puntual do PXOM (...) en execución da sentenza (...) EN ORDE A ESTABLECER AS DETERMINACIÓNS URBANÍSTICAS DO ÁMBITO TERRITORIAL DO DENOMINADO "URPI-58*».

Expresión que, á marxe do que atinxe á obriga legal que pesa sobre a Administración promovente de levar a puro e debido efecto e practicar o que esixa o cumprimento das declaracións contidas na parte dispositiva da citada sentenza, debe entenderse asemade no contexto do carácter profundamente discrecional da potestade de planeamento, en canto vontade do Concello de Lugo que, no particular das determinacións da presente modificación puntual do PXOM, foi expresada nos moi claros termos que resultan do acordo adoptado pola súa Xunta de Goberno Local na sesión ordinaria celebrada en data 16 de xuño 2021.

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

1.2 PARTE INFORMATIVA

1.2.1 DESCRICIÓN XERAL DO ÁMBITO

A área obxecto desta modificación puntual correspóndese coa delimitación da unidade URPI-58, identificada no plan xeral vixente como procedente dun planeamento incorporado: a área centro-sur nº 5 (CS-5) do plan xeral anterior. A súa delimitación está formada pola ronda República Arxentina, o quinteiro de edificios residenciais entre as rúas Xacobe III de Inglaterra, Garañón e Armando Durán, a zona verde coñecida como as Costas do Parque e a unidade de actuación antes denominada CS-9 e agora PERI-1.

A súa orografía é de pendente pronunciada. A parte máis elevada é a estremeira coa rúa Xacobe III, a carón do miradoiro das Costas do Parque, descendendo de forma continua e acusada en dirección Sur ata chegar á ronda da República Arxentina e, máis lixeiramente, na parte superior do ámbito.

O ámbito testa polo Norte cun quinteiro de edificios de vivendas que aínda non está pechado, polo que se prevé a prolongación da rúa Xacobe III de Inglaterra ata a súa conexión coa rúa Garañón, e deste xeito completar o perímetro edificado con acceso rodado a todas as propiedades.

Na parte Sur acada as marxes da ronda da República Arxentina, importante arteria de comunicación da cidade. Na parte Leste linda cun polígono de solo urbano non consolidado, o PERI-1, aínda non desenvolvido.

Pola parte Oeste testa co elemento urbano máis significativo e que vai determinar a súa ordenación: o espazo libre e zona verde coñecido coma Costas do Parque, un dos máis importantes de Lugo, situado nunha zona privilixiada da cidade polo seu valor paisaxístico, de reserva ecolóxica e medioambiental e pola súa relación directa coa área central na urbe que facilita o seu acceso e uso pola cidadanía.

A execución das obras derivadas do planeamento anulado introducíu importantes modificacións tanto na rasante natural do terreo, ademais dos elementos construídos que están sen rematar. Está prevista a execución subsidiaria dun proxecto de derruba das construcións existentes e reposición da rasante natural por parte do concello de Lugo.

1.2.2 CARACTERÍSTICAS NATURAIS DO TERRITORIO

1.2.2.1 Xeoloxía, litoloxía e hidroxeoloxía

Tendo en conta o limitado alcance desta modificación puntual, que non altera substancialmente as determinacións do PXOM de Lugo, reprodúcense aquí as conclusións máis significativas que atinxen ás cuestións ligadas ao epígrafe, procedentes do devandito instrumento.

O río Miño constitúe o elemento do medio rural que estrutura o término municipal de Lugo, xa que logo e inevitablemente na descrición e valoración do territorio alúdese a el, a pesar de que o seu curso fluvial e a súa contorna inmediata queden fóra do ámbito de ordenación. Non obstante, é obrigado sinalar a influencia directa, tanto desde o punto de vista topográfico –o máis evidente- coma desde o punto de vista ambiental.

O clima é de carácter oceánico pouco marcado, cunha amplitud térmica das medias mensuales entre 11 e 13ºC. En relación coas temperaturas considérase que o clima de Lugo é bastante frío, con temperaturas baixas no inverno e suaves no verán. As temperaturas medias oscilan entre 11 e 12ºC. Os valores de precipitación son altos, 1.136,0 mm de promedio anual, a maior parte en forma de choiva. Os ventos son de moi variable intensidade e sopran preferentemente do SW e do NE, con moita diferenza sobre as demais. As velocidades dos refachos anuais de

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

vento en Lugo alcanzan un valor medio de 99,8 Km/h. O período de calmas (ventos de velocidade de 0 a 5,9 Km/h) ascende a 20,2%.

Desde o punto de vista geológico, o municipio de Lugo localízase dentro da zona Paleogeográfica III Galicia oriental, dentro do dominio tectónico dos Pliegues Tombados. As principais litologías que constitúen o sustrato rochoso do municipio son as seguintes:

- Serie precámbrica Vilalba: Formada por unha potente e monótona secuencia de esquistos, micacitas e gneises pelítricos con granate, que agroma nunha franxa de dirección aproximada N-S no centro do concello de Lugo, estendéndose cara ao oeste na zona meridional do municipio. Estes materiais forman parte do flanco normal do gran pregamento tombado de Mondoñedo-Lugo-Sarria e, nomeadamente, na zona obxecto desta modificación puntual.
- Leucogranodioritas: Os afloramentos destes macizos graníticos teñen unha xeometría moi irregular da que é directamente culpable o control litolóxico exercido pola rocha encaixante durante o emprazamento. Son granitos intrusionados a baixa temperatura, trátanse de corpos graníticos, xeralmente de baixa potencia e grande extensión que intrusionaron a favor da esquistosidade, acompañando a esta na súa evolución tectónica posterior. Estes materiais agroman no terzo oeste do municipio de Lugo.
- Granodiorita tardía: Trátase dun macizo granítico intrusionado na serie esquistosa Vilalba da unidade Domo de Lugo, seica mediante mecanismos de inxección forzada, deformando e cortando, en parte, a esquistosidade dos materiais que forman o devandito Domo. Localízanse no terzo leste do municipio de Lugo.
- Terciario e Pliocuaternario: Formado por sedimentos que repousan horizontais ou subhorizontais e discordantes sobre un substrato ígneo ou metamórfico, fosilizando un relevo premioceno ou cubren fosas tectónicas de orixe distensional. Están formados por depósitos continentais avermellados e litolóxicamente moi heteroxéneos, representado por un nivel arcósico na base, arxilas e margas e un nivel superior conglomerático (depósitos tipo Raña de idade pliocuaternaria, nos que alternan arxilas areosas avermelladas.

Circunscrito ao ámbito obxecto da modificación na ilustración podemos comprobar que está inserto na unidade xeolóxica da serie de Vilalba, tramo inferior, composta por lousas, xistos biotíticos, arenitos e gneises anfibólicos con granate nunha formación monótona de xistos moi alterados e gneises moi duros e compactos e algúns metarenitos cunha potencia de 500 a 800 m. Posúe tamén cuarcitas moi recristalizadas, en ocasións con aspecto de cuarzo puro. O dominio paleoxeolóxico e ao periodo no que se inscribe é p Precámbrico cunha idea superior aos 570 millóns de anos.

Ilustración 1: captura de pantalla onde se aprecia a plena inserción na unidade xeolóxica «serie de Vilalba. tramo inferior. lousas, xistos biotíticos, areíscas e gneises anfibólicos con granate». Fonte: http://mapas.xunta.gal/visores/basico/ [Ref. do 25/07/2021].

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

1.2.2.2 Xeomorfoloxía e topografía

Desde o punto de vista xeomorfolóxico, trátase dunha zona bastante monótona, non existindo grandes diferenzas dentro do municipio. Os materiais precámbricos, debido ao seu alto grado de tectonización, que favorece a acción da erosión, dá formas suaves alombadas, do mesmo xeito que ocorre coa granodiorita tardía, ao leste, tamén moi fracturada e con presenza de disxunción en bolos que dá un aspecto característico. As leucogranodioritas favorecen un relevo un pouco máis marcado, aínda que sempre dentro da suavidade de formas que caracteriza ao municipio, condicionado en parte pola aparición dos numerosos diques que leva asociado e que ao ser materiais máis resistentes á erosión dan un relevo máis pronunciado.

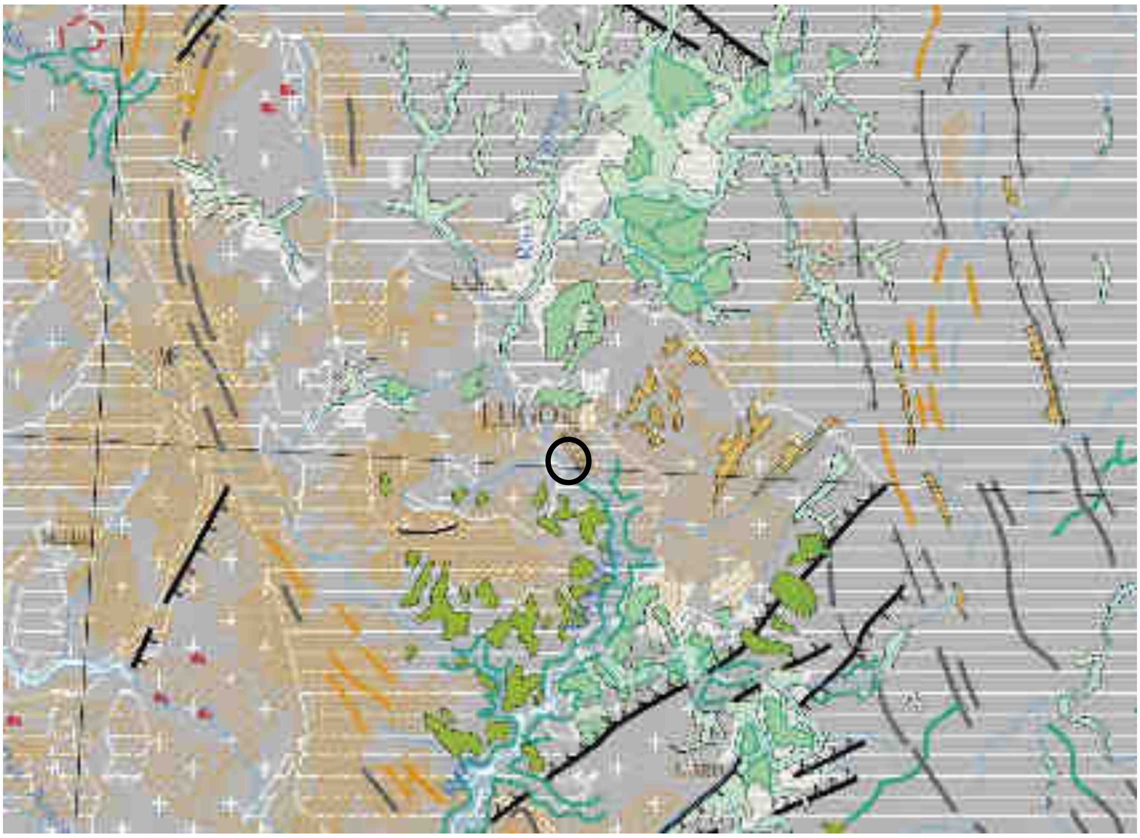


Ilustración 2: organización das formas do relevo no centro da provincia de Lugo, ao redor da capital. O ámbito de estudo, que se sinala cun círculo, responde aos parámetros máis enxebres da morfoloxía do país, especialmente na zona central-oriental de Galicia: plena inserción no Macizo Ibérico caracterizado pola presenza de rochas metamórficas (esquistos) e superficies de erosión. Fonte: Mapa xeomorfolóxico de España E: 1/1.000.000 IGME

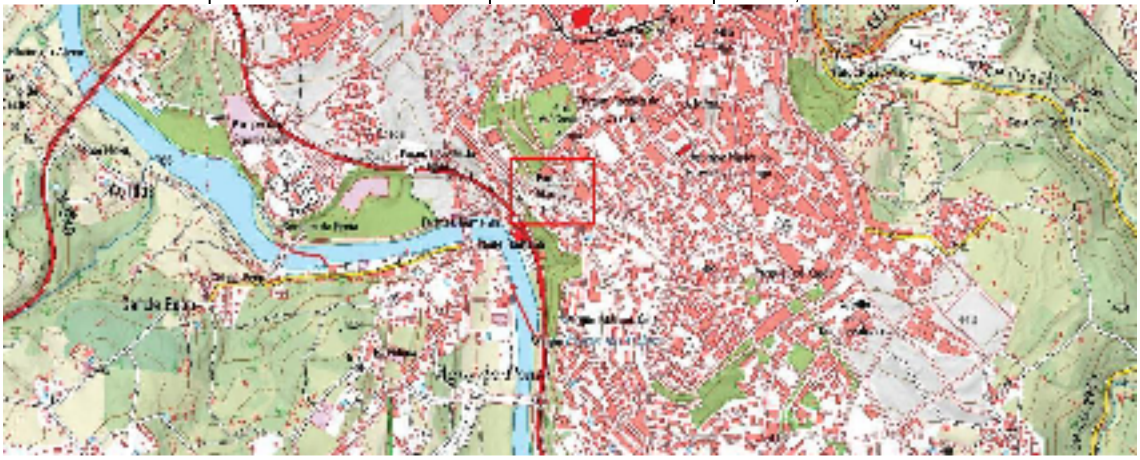


Ilustración 3: situación do ámbito na cartografía da serie 25.000 do MTN. Fonte: IGN serie MTN25

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

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

A pendente media da zona estudada é do 25%, con variacións notables tanto polo por riba como por baixo, especialmente en dirección sueste. No seguinte cadro indícase, para as diferentes unidades geomorfológicos, a clase SSS do terreo.

Unidade xeomorfolóxica	Clasificación SSS	Risco xeomorfolóxico
Ámbito de afección da MP	A, B	Baixo

Táboa 1: risco xeomorfolóxico da zona

Diso conclúese que a zona de estudo ten pendentes moi acusadas e presente unhas condicións desfavorables para o uso da maquinaria de construción das obras.

Asemade, no Mapa xeotécnico xeral elaborado para a Dirección Xeral de Minas do Ministerio de Industrial polo Instituto xeolóxico e mineiro de España (IGME) inclúese esta zona dentro da rexión «Litología más variada, fundamentalmente de pizarras, filitas y grandioritas de montañosa a llana. Menor influencia oceánica», e entra de cheo na área «II_a», aínda que as súas características físicas a vinculan á «II_4» caracterizada por:

- Existencia de filitas e xistos, cuarcitas e arcosas e rochas básicas.
- Formas montañosas (no ámbito propiamente), con pendentes xerais que poden chegar a pasar do 30%.
- Terreos semipermeables, con drenaxe favorable.
- Capacidade de carga alta sen perigo de asentamentos, inestable.

Os problemas tipo asociados estarían ligados a factores xeomorfolóxicos, que reforzaría a avaliación xeral «desfavorable» da súas condicións construtivas.

1.2.2.3 Hidroloxía

O río Miño artella por completo a rede hidrográfica do concello, xa que o resto dos cursos de auga son afluentes seus, directa ou indirectamente. Na área de estudo non se atopa ningún curso superficial, aínda que é presumible a existencia de acuíferos subterráneos.

Desde o punto de vista hidroxeológico, o conxunto do sustrato é fundamentalmente impermeable, esta impermeabilidad textural das rocas do sustrato ígneo e metamórfico condiciona a inexistencia de acuíferos rexionais de interese, sendo escasas as posibilidades hidrológicas subterráneas.

As surxencias atopadas no área de estudo responden, no seu maior parte, a niveis granulares de notable permeabilidad intercalados na formación pliocuaternaria. Tales acuíferos teñen un interese moi restrinxido, dado o pequeno caudal que poderían fornecer, en función do grosor da capa permeable e a limitada extensión da cuenca de recepción.

Nas zonas de *lehm* granítico, cando as condicións topográficas son favorables, tamén existe a posibilidade de realizar captacións interesantes. Cómpre destacar as surgencias termales que deron lugar á presenza do Balneario de Lugo, tan próximo e determinante á área de estudo, que corresponden ás saídas desde un sistema de fracturas profundo e complexo. Logo de infiltrarse a auga circula lentamente ata alcanzar 3.300 metros de profundidade e chegando a alcanzar os 110ºC de temperatura. Este percorrido dura entre 27-33 anos tralos cales descárgase cun caudal, temperatura e características constantes. É un auga de mineralización de débil a media de tipo bicarbonatado.

A zona obxecto de estudo forma parte da cunca fluvial do río Miño que as acusadas pendentes evidencian notablemente. O val polo que discorre o río Miño está influenciado polo sustrato geológico dando lugar a formas que sen seren pechadas ou angostas resultan moi encaixadas. No seu percorrido polas inmediaciones da cidade de Lugo e augas debaixo desta presenta súbitos estreitamentos, sempre suavizados polo proceso erosivo posterior que da nun maino perfil das antigas rochas primarias. Na súa marxe dereita as paredes do val son, generalmente, máis altas e abruptas que as da súa marxe esquerda; provocando que o río se encaixe máis

Documento asinado dixitalmente por Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025
Aprobado inicialmente por acordo do Excmo. Concello Pleno de data do 27-02-2025. A Secretaria Xeral. Asdo: Ana Mª Rivas García

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

pola súa marxe dereita debido ao desigual levantamiento dos macizos durante os movementos orogénicos da intrusión dos bloques graníticos e por discorrer máis próximo ao macizo granítico de Ombreiro que ao situado ao levante de Lugo. A presenza ocasional de penedos provoca que os escarpes graníticos sexan máis chamativos máis ca os dos xistos, sempre que a densa vegetación non cubra a uns e outros.

1.2.2.4 Edafoloxía

Á parte dos solos de veiga, con forte hidromorfía e moi localizados na beira do Miño, no resto do concello predominan as terras pardas, evolucionadas a partir dos materiais cristalinos do subsolo, polo que presentan un pH algo ácido, responsable dunha deficiente asimilación do nitróxeno, fósforo e potasio que fai necesaria a corrección a base de encalados. A cor do chan é escura, cun alto contido en materia orgánica e carácter areoso ou limo-areoso, solto e permeable. A pouca torrencialidade das chuvias e a presenza dunha capa vexetal conservada ou rexenerada dificultan a erosión do solo e aseguran a súa conservación. Unha relativa seca estival, así como a natureza ácida dos solos, con pouca capacidade retentiva, fai que se saturen axiña; por isto, o valor do escoamento adoita ser elevado, producíndose unha acidez de tipo edáfico.

1.2.2.5 Climatoloxía

Para describir os distintos elementos que veñen a caracterizar a climatoloxía da zona de estudo vanse estudar os datos da estación meteorolóxica de Lugo, que é máis próxima ao ámbito de actuación do plan parcial, situada a 4,02km aproximadamente. Os datos da súa situación son os seguintes:

Estación meteorolóxica	**Coordenadas xeográficas**		**Altitude (metros)**	**Tipo de estación**
	Latitude	**Lonxitude**		
Lugo	43° 01´	7° 33´	454	Termopluviométrica

Táboa 2: datos da estación meteorolóxica

O réxime térmico da área conforme aos datos subministrados pola devandita estación caracterízase por unha temperatura media anual de 11,73°C, unha temperatura mínima media de 7°C e unha temperatura máxima media de 16,5°C.

Na táboa seguinte recóllense a temperatura media das máximas do mes máis cálido, a temperatura media das mínimas do mes máis frio e a temperatura media anual e a oscilación máxima media anual.

Variables	**Media anual**
Temperatura media das máximas do mes máis cálido (t_M)	16.5°C
Temperatura media das mínimas do mes máis frío (t_m)	7.0°C
Temperatura media das anteriores (T_m)	11,8°C
Oscilación (diferenza das anteriores) (T_M)	9,5°C

Táboa 3: variables térmoclimáticas

A distribución anual de temperaturas presenta o seguinte gráfico:

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

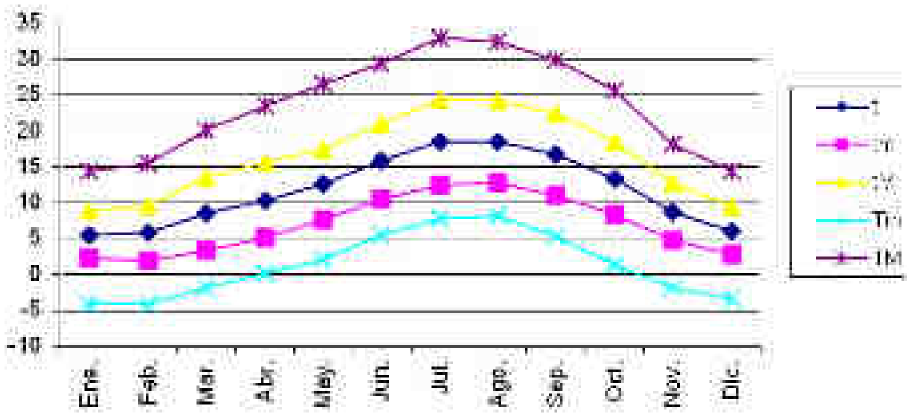


Ilustración 4: distribución anual das temperaturas. Fonte: DAE

A pluviometría segundo os datos subministrados pola mesma estación son os seguintes: a precipitación media anual é de 1.022mm. Estes distribúense porcentualmente da seguinte maneira: inverno (376mm) 37%, verán (110mm) 11%, primavera (282mm) 28% e outono (253mm) 25%.

Da distribución anual de precipitacións resulta que o inverno é a máis chuviosa, rexistrándose o valor máximo no mes de decembro con 140mm.

Os valores de humidade relativa mensual rexistrados na estación meteorolóxica de Lugo caracterizan un réxime de humidade definido por Papadakis coma «Mediterráneo húmido».

O balance hídrico representa a diferenza entre a ganancia e perda de auga no sistema e relaciona as achegas procedentes da precipitación e as perdas a causa da evapotranspiración (evaporación directa e transpiración dos vexetais). Esta relación entre ambos os parámetros para un tempo dado indica o grao de sequidade do terreo.

Á súa vez, o terreo ten certa capacidade de retención ou almacenamento. Se a precipitación é maior ca a evapotranspiración, o terreo absorbe a auga e almacénaa ata chegar á súa capacidade máxima. A partir dese momento a auga escapa do sistema por escorrentía. Se pola contra cesan as precipitacións, o sistema consume a reserva e deseca paseniñamente, mesmo ata chegar ao déficit.

No gráfico seguinte móstranse as curvas de evolución de evapotranspiración teórica, real e precipitación. Na parte baixaa las barras indican o estado da reserva: déficit, almacenamento ou exceso de agua. Ao seren datos non extraídos directamente do ámbito hai que avalialos con precaución, máxime tendo en conta s hidrografía local.

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

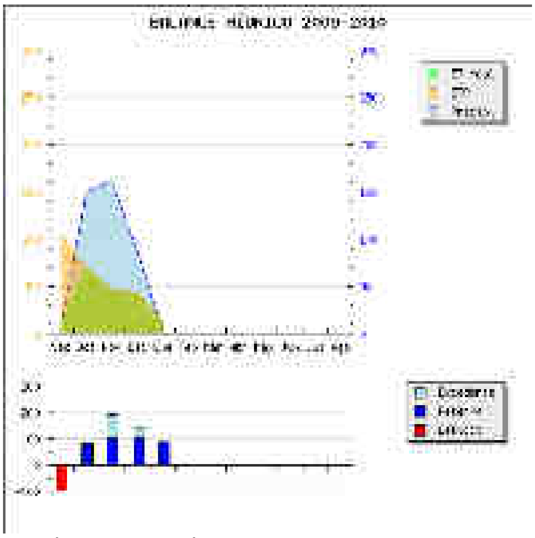


Ilustración 5: balance hídrico. Fonte: http://meteo.aerolugo.com

A clasificación climática ten de interese para o traballo orientar a selección de especies que empregar na revexetación das zonas verdes ou que queden afectadas polas obras. A este respecto cómpre indicar que os valores do índice de Turc, que mide a potencialidade agrícola, da valores de 17 e 25 para secano e 42 e 47 para regadío.

Os valores medios de temperatura, evapotranspiración potencial e precipitación rexistrados na estación meteorolóxica de Lugo define, segundo Papadakis e no eido da ecoloxía dos cultivos, un clima mediterráneo temperado, cun réxime de humidade mediterráneo húmido e un réxime térmico caracterizado por un inverno «avea» fresco e un verán «millo». Por tanto, desde un punro de vista climático, os cultivos de inverno non precisan rega e mesmo o millo pode cultivarse en secaño. É un clima excelente para as maceiras, as pereirias, os melocotoeiros e outras árbores frutais caducifolias aínda que estas precisan rega. Ampliando este concepto de clasificación climática pódese confirmar con Allué que a estación de Lugo estaría dentro da subrexión fitoclimática IV (VI) mediterránea subhúmida de tendencia centroeuropea.

1.2.2.6 Vexetación

Polo que respecta á vexetación potencial, tanto o diagrama climático de Walter e Lieth, coma o gráfico de formacións fisiognómicas, definen unha vegetación típica da gran formación Aestilignosa (típica vegetación de carballeiras e faiedos, con inclusión, por invasión secundaria, de piñeirais) clase *Querceto Fagetea*, orde *Quercetalia roboris*, bosques caducifolios ácidos. Son especies características desta orde: Des*champsia flexuosa, Lonicera peryclimenum, Veronica officinalis* e en sentido amplo *Pteridum aquilinum* (fento común), e *Betula celtibérica* (bidueiro) e *Castanea sativa* (castiñeiro).

Segundo a clasificación climática de Allué, esta subrexión (subrexión fitoclimática V(VI) Atlántico Europeo) de influencia oceánica acusada, estaría representada pola alianza *Quercion robori-petrae*, cuxa asociación típica é a *Quercetum roboris gallaecicum*; son carballeira con presenza de *Betula celtiberica* e *Castanea sativa*, acompañados por *Daboecia cantabrica* e *Ullex galli*.

Polo que respecta á vexetación real do representado do "Mapa de Cultivos e Aprovechamientos" do Ministerio de Agricultura (1:50.000), a área de estudo está representada terreos improdutivos, froito da súa inserción no complexo urbano da cidade de Lugo e da degradación antrópica consecuente. Alén diso, as obras ilegais executadas, en proceso de demolición, non só modificaron a rasante natural dos terreos, tamén eliminaron as cativas plantacións arbóreas e arbustivas existentes, que só se manteñen na parte inferior contra a avenida da República Arxentina, formadas por carballos, xestas, breixos e silveiras.

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

As circunstancias anteriores e o limitado tamaño do ámbito non permite a súa subdivisión en unidades ambientais menores.

Ilustración 6: mapa de cultivos do ámbito de estudo e da súa contorna. Fonte: Geoportal MAPAMA

1.2.2.7 Fauna

A fauna existente non é significativa, dado o nivel de urbanización e alteración antrópica existente.

Con todo, poderiamos falar de especies asociadas a prados, cultivos, fentos e silveiras como as aves, nas que cómpre destacar unha rica comunidade de paseriformes (os vulgarmente denominados "paxaros"), con numerosas especies de sílvidos, túrdidos, páridos e frinxílidos, entre os que cabo citar: *Sylvia menalocephala, Sylvia atricapilla, Turdus philomelos, Saxicola torquata, Parus caeruleus, Parus major* e *Passer montanus*. Ademais están presentes rapaces diurnas e nocturnas, como *Accipiter nisus, Buteo buteo, Tyto alba, Strix aluco*, así como rulas e pombas como *Streptopelia turtur* e *Columba palumbus*. Outras especies de aves presentes son o cuco (*Cuculus canorus*) e a bubela (*Upupa epops*).

Entre os mamíferos pódense citar o morcego grande de ferradura (*Rhinolophus ferrumequinum*), o morcego común (*Pipistrellus pipistrellus*), a toupa ibérica (*Talpa occidentalis*), o ourizo común (*Erinaceus europaeus*), o teixugo (*Meles meles*) e a donicela (*Mustela nivalis*).

Entre os reptiles pódense citar o lagarto verdinegro (*Lacerta schreiberi*), a lagartixa de Bocage (*podarcis bocagei*) e o lución (*Anguis fragilis*).

No DAE (Documento ambiental estratéxico) que se anexa a este plan parcial, expóñense en diversos cadros as especies animais presentes no área de estudo, indicando en cada caso o grao de protección con que contan de acordo coa normativa vixente:

- Directiva 92/43/CEE, relativa á conservación dos hábitats naturais e da fauna e flora silvestre e transpuesta ao ordenamiento xurídico español mediante o Real Decreto 1997/1995. Clasifica as especies segundo estean incluídas no anexo II ou IV: Especies incluídas no anexo II (especies de interese comunitario para cuxa conservación cómpre

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

designar zonas de conservación) e especies incluídas no anexo IV (especies de interese comunitario que requiren unha protección estrita).

- Real Decreto 439/1990, que regula o Catálogo Nacional de Especies Ameazadas. Clasifica os diferentes taxones nas categorías de "EN PERIGO DE EXTINCIÓN" e "DE INTERESE ESPECIAL". Anexo II.
- Directiva 79/409/CEE e 97/49/CE, relativas á conservación das aves silvestres. Clasifica ás especies incluídas na súa anexo I como especies que deben ser obxecto de medidas de conservación do hábitat.

1.2.2.8 Outros valores considerados

A respecto da calidade do aire cómpre sinalar que na cidade de Lugo hai tres redes semiautomática de inmisión situadas ao redor da muralla e unha rede automática polo antigo matadoiro de FRIGSA, non achegadas á zona de estudo. En todo caso, sí se percibe uns niveis de po moi baixos, que aumentan algo na proximidade da estrada N-640, pola poeira dos vehículos pesados, sen chegaren a ser molestos, dada a distancia ao ámbito de máis de 400m.

O nivel sonoro é baixo por situarse o ámbito nunha zona de fasquía e actividade totalmente rural. A separación ao conxunto formado polo Hotel Santiago e unha pequena área comercial anexa, de máis de 400m tamén garante este nivel.

Polas mesmas razóns aducidas nos parágrafos precedentes os niveis de contaminación e olores son baixos só alterados lixeiramente pola emisión dos motores de vehículos do tráfico rodado. a distancia ao núcleo de Vilaestévez provoca a inexistencia de olores e cheiros de actividades domésticas.

Para unha maior información sobre as características naturais do territorio esta memoria remítese ao Documento ambiental estratéxico (DAE) e á documentación ambiental do propio plan xeral.

1.2.3 INFRAESTRUTURAS CON INCIDENCIA NO ÁMBITO OBXECTO DA MODIFICACIÓN

Actualmente as infraestruturas existentes con incidencia no ámbito que se modifica son:

Ao sur, na ronda da República Arxentina:

- Iluminación (recentemente actualizada na obra de renovación da beirarrúa).
- Saneamento de augas fecais e pluviais.
- Abastecemento polo menos fronte ao número 8 da ronda República Arxentina. A titularidade é do concello de Lugo. Non se dispón de datos de diámetros de conducións nin de presión de auga.
- Canalización de gas de Nedgia PE 200 mm..
- Canalización de R-Cable. Discorre pola banda de servicios da rúa Garañón.
- Existe un cruzamento dunha liña aérea de Telefónica e o que parece un cadro aéreo apoiado en dous postes. A liña continúa sobre postes cara a Avda. Doutor García Portela, bordeando o ámbito da modificación puntual. Non se conta con datos das características desta liña.
- Existe unha liña soterrada de media tensión de BEGASA paralela a esta liña telefónica aérea que da servizo a tres transformadores existentes nas costas do parque, dous deles na beira da parcela.

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

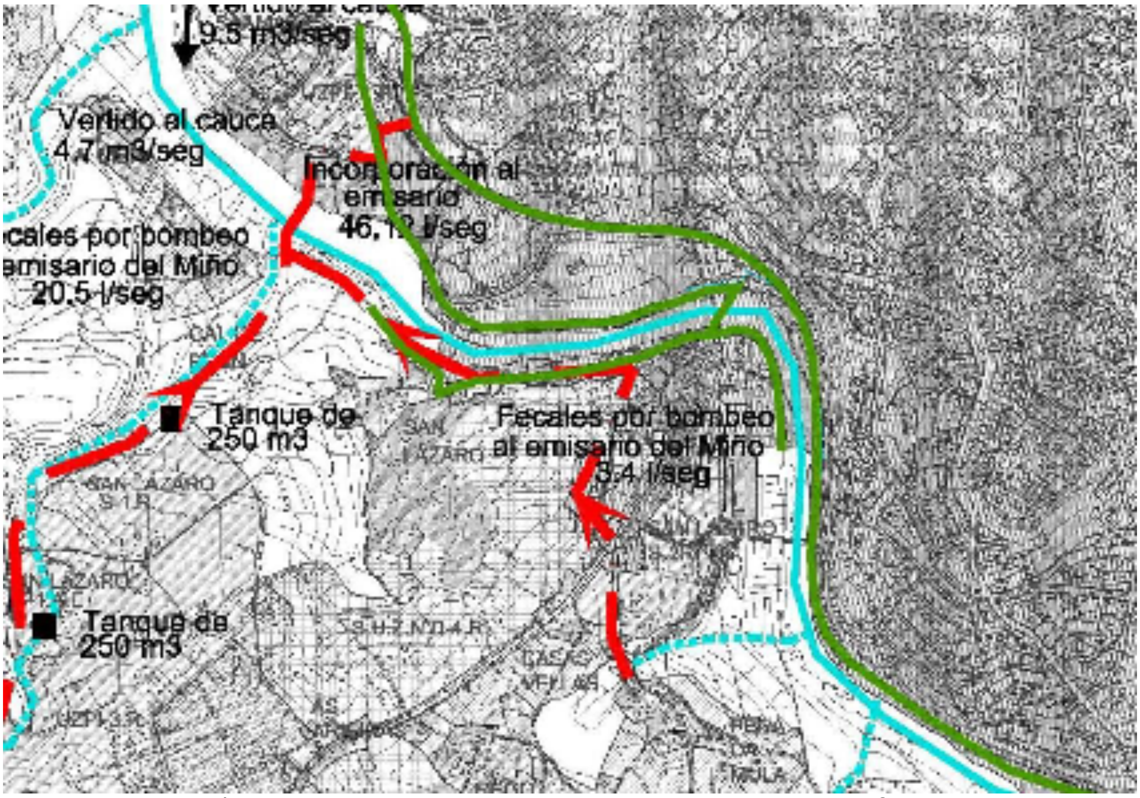


Ilustración 7: rede xeral de saneamento. En verde o colector existente. Fonte: PXOM de Lugo.

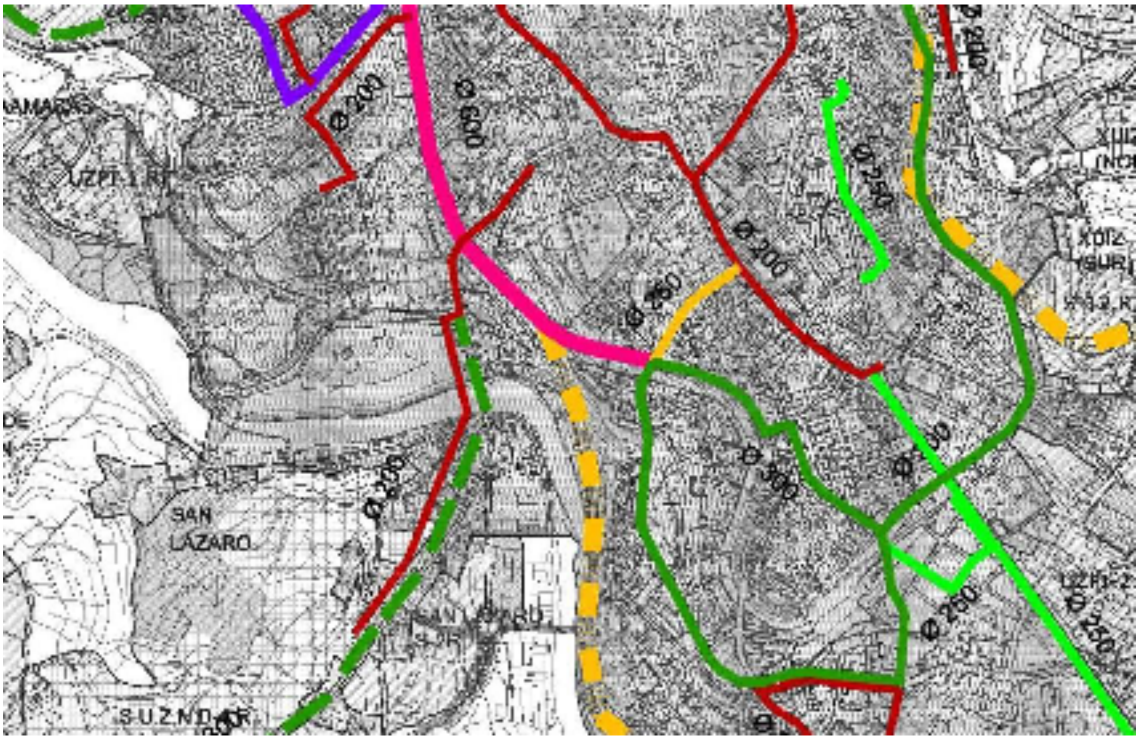


Ilustración 8. Rede de abastecemento. En verde a canalización existente. Fonte: PXOM de Lugo.

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

Ilustración 9 Tapas de pozos de fecais e pluviais na rúa República Arxentina

Ilustración 10 Novas arquetas de iluminación na beirarrúa preto do acceso informal cara as costas do parque

Ilustración 11 Último pozo e boca de incendios na rúa República Arxentina en sentido NO, fronte ao nº 8

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

Ilustración 12 Centro de transformación de BEGASA nas costas do parque, no perímetro da parcela obxecto desta MP

13. Diferentes vistas das dúas liñas de TELEFÓNICA e BEGASA (aérea e soterrada respectivamente) que soben cara a Avda. García Portela

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

Ilustración 14 Diferentes vistas das dúas liñas de TELEFÓNICA e BEGASA (aérea e soterrada respectivamente) que suben cara a Avda. García Portela

Pola parte superior, na zona norte, ao se prever a construción dunha rúa que prolongue a rúa do Garañón, completaranse os servizos xa existentes tanto nesta mesma rúa como nas rúas Dr. García Portela e Xacobe III de Inglaterra. Por esta zona, segundo a información obtida de Inkolan, existen nas rúas fronte aos edificios en construción os seguintes servizos (ver plano correspondente):

- Iluminación, con cadros na esquina do aparcadoiro do fondo da Avenida García Portela, titularidade do concello de Lugo.
- Abastecemento na rúa Xacobe III de Inglaterra. Non se coñece as características da condución nin a presión dispoñible, titularidade do concello de Lugo.
- Saneamento separativo de pluviais e fecais na rúa Xacobe III de Inglaterra, titularidade do concello de Lugo.
- Canalización de Telefónica nas dúas beirarrúas do vial en construción con arquetas para as acometidas dos edificios en construción (non se detectaron as acometidas, mais si as arquetas nas beirarrúas no tramo novo dentro do ámbito). Existe unha cámara de rexistro no aparcamento do fondo da Avda García Portela.
- Liña soterrada de baixa tensión de Begasa procedente da Avda. García Portela e tamén na rúa Xacobe III de Inglaterra
- Canalización de gas PE 110 mm de Nedgia que conecta polas dúas beirarrúas nas rúas Xacobe III de Inglaterra e Garañón.
- Canalización de R-Cable pola banda de servicios da Rúa Garañón.

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

- Pozos de resalto de residuais e pluviais nas proximidades da beirarrúa da Avda. República Arxentina, conectados ao colector que discorre por esa avenida. . O colector da Avda República Argentina conecta coas novas conducións da rúa Garañón a través dun colector que baixa polo perímetro leste da parcela. Estas conducións están en servizo. Todo isto segundo a información proporcionada polos servizos técnicos do concello de Lugo.

Ilustración 15 Pozos de saneamento de pluviais e fecais na rúa Xacobe III de Inglaterra

Ilustración 16 Pozo de abastecemento no final da rúa Xacobe III de Inglaterra

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

Ilustración 17 Arqueta da liña de BT de BEGASA na rúa Xacobe III de Inglaterra

Ilustración 18 Último pozo visible da liña de BT de BEGASA na Avda García Portela xunto a varios cadros eléctricos

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

Ilustración 19 Pozos de Pluviais polo centro da calzada do tramo novo da rúa Garañón dentro do ámbito

Ilustración 20 Arquetas de Telefónica baixo a maleza nas beirarrúas no tramo novo da rúa Garañón dentro do ámbito

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

Ilustración 21 Arquetas de BEGASA polo centro da calzada no tramo novo da rúa Garañón dentro do ámbito

22.Estado actual da rúa Garañón

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

23. Estado actual da rúa Garañón

1.2.4 USOS, EDIFICACIÓNS E ESTUDO DA PROPIEDADE DO SOLO

Os usos que o planeamento vixente outorga ao polígono obxecto desta modificación puntual son tres: residencial, espazos libres e zona verde e equipamento.

As únicas edificacións existentes son as que serán obxecto da súa demolición derivada das sentenzas xudiciais que provocaron esta modificación puntual. Na ortofoto e no plano de catastro que se achega neste apartado pódese confirmar esta situación.

Tendo en conta as características descritas do sector a organización parcelaria resultante é moi simple: está formada por catro parcelas correspondentes a outros tantos propietarios nas que é doado diferenciar a sinxela división funcional e de usos que se detallou antes. Achégase a relación de parcelas coa superficie incluída dentro do sector.

Código (Plan)	Titular catastral	Parcela (referencia catastral)	Uso	Sup. catastral (m^2)
1	Concello de Lugo	7525038PH1672N0001JB	Zona verde	3.951,00
2	Concello de Lugo	7525039PH1672N0001EB	Residencial	312,00
3	Ricardo Iglesias Paredes e Rosa del Carmen Conde Santos	7525040PH1672N0001IB	Residencial	3.663,00
4	Concello de Lugo	7525041PH1672N0001JB	Zona verde	211,00
5	Concello de Lugo	7525042PH1672N0001EB	Equipamento	1.530,00
6	Concello de Lugo	Ben de dominio e uso público	Dotación viaria	1.483,00
TOTAL				**11.150,00**

A dotación viaria incluída na táboa xa figura na información catastral como cedida á Administración local.

A superficie total é 11.150 m2. Na ficha do PXOM, non obstante, a superficie que figura é de 10.945,00 m^2, coincidente coa medida que achega o PERI aprobado definitivamente e que servíu de base para a identificación e delimitación do ámbito coma URPI-58 no plan actual.

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

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

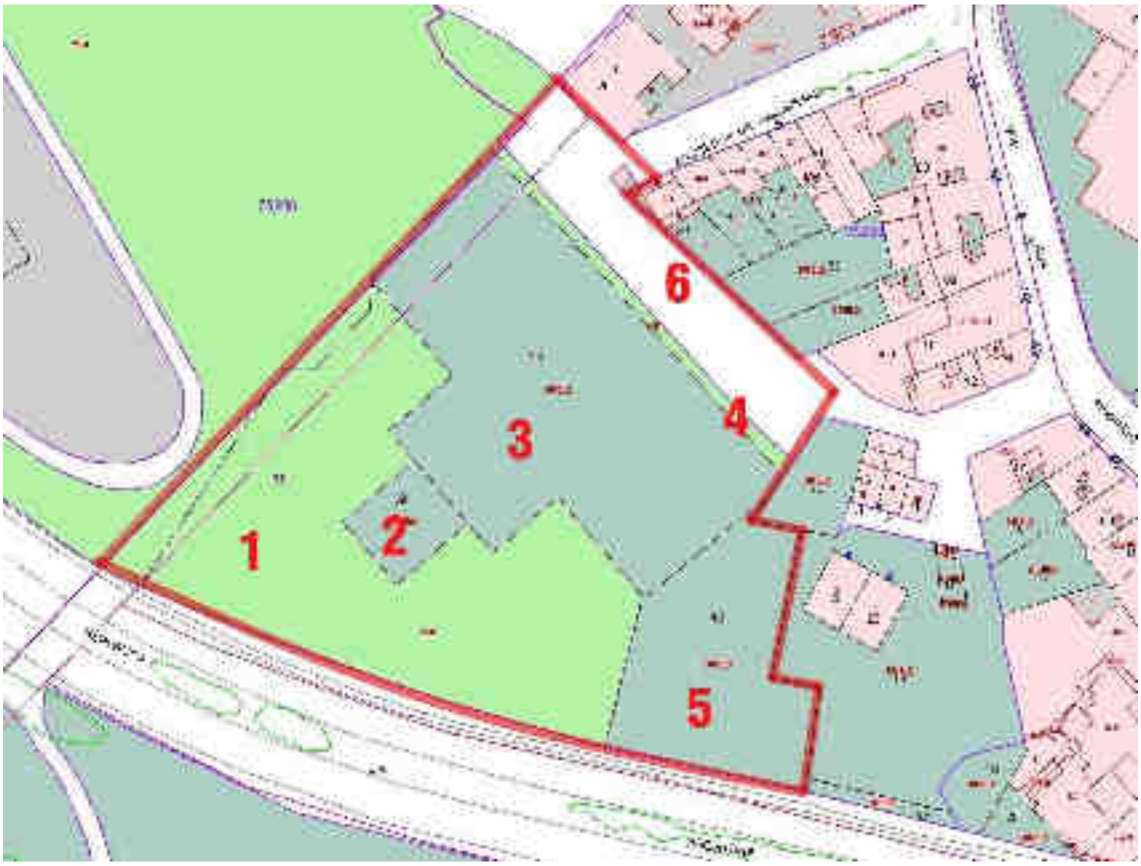


Ilustración 24: plano catastral con delimitación do ámbito e a codificación das parcelas superpostas. Fonte: elaboración propia.

1.2.5 CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

O instrumento que rexe o planeamento no concello de Lugo é o *Plan xeral de ordenación municipal,* vixente desde o 29 de novembro de 201. Por estaren suxeitos os terreos que compoñen o ámbito delimitado ás determinacións das sentenzas que provocaron esta modificación puntual farase unha revisión dos condicionantes específicos tanto urbanísticos coma xudiciais que afectan ao desenvolvemento do polígono.

As determinacións máis significativas que se derivan do plan xeral (e do plan parcial ao que se remite) son:

- Uso caracteristico: residencial e espazos verdes
- Uso incompatible: industrial
- Edificabilidade: 1,77 m²/m² (no PXOU anterior este valor era 2.05 m²/m², modificado a través dun convenio)
- Cesións mínimas para sistemas xerais (Espazos libres)[1]: 3.951 m² (no PXOU anterior este valor era 2.660 m², modificado a través dun convenio)
- Cesións mínimas para dotacións locais (Equipamientos): 1.530 m²

Tendo en conta que o plan xeral recollía esta operación coma un planeamento incorporado e en fase de execución. As determinacións recollidas na ficha (páxs. 154-155 do volume *Normativa. Fichas*) correspóndense coas do PERI citado, tal como se poden comprobar nas imaxes adxuntas ao final deste apartado.

[1] Datos fornecidos polo plan xeral anterior e polo PERI aprobado definitivamente que se incorporou ao plan xeral vixente como tal.

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

A execución da sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia (TSXG) nº 100/2017, do 2-03-17, comportou a obriga de formular e aprobar un proxecto de modificación puntual do PXOM, toda vez que fai o seguinte pronunciamento: «*2.- Anular en parte dicha Orden de 29 de abril de 2011 y dicho P.G.O.M. en el exclusivo extremo relativo a la ordenación urbanística de la unidad de actuación CS-5 (hoy URPI 58) que es contraria a Derecho*.»

A consecuencia inmediata deste mandato foi un acordo plenario do concello (20/2010 de 29/11/18) que implicaba

> « (…) *facer un* estudo de alternativas *para a tramitación da modificación puntual da Unidade de Actuación CS-5 (URPI 58 no PXOM) no que se fixen como criterios prioritarios:*
> - *A menor incidencia económica posible para as arcas municipais.*
> - *A conversión en zona verde da maior superficie posible.*
> - *menor impacto visual da edificabilidade resultante no caso de que esta edificabilidade exista.*»

Este *estudo de alternativas* e a escolla dunha delas, constitutivo da chamada Fase 0 do contrato derivado da licitación, foron os prolegómenos que informaron o borrador do plan e quedan documentados no anexo documental desta memoria e no Documento ambiental estratéxico. A alternativa seleccionada foi a proposta de ordenación xa validada a través do Informe ambiental estratéxico elaborado polo órgano ambiental.

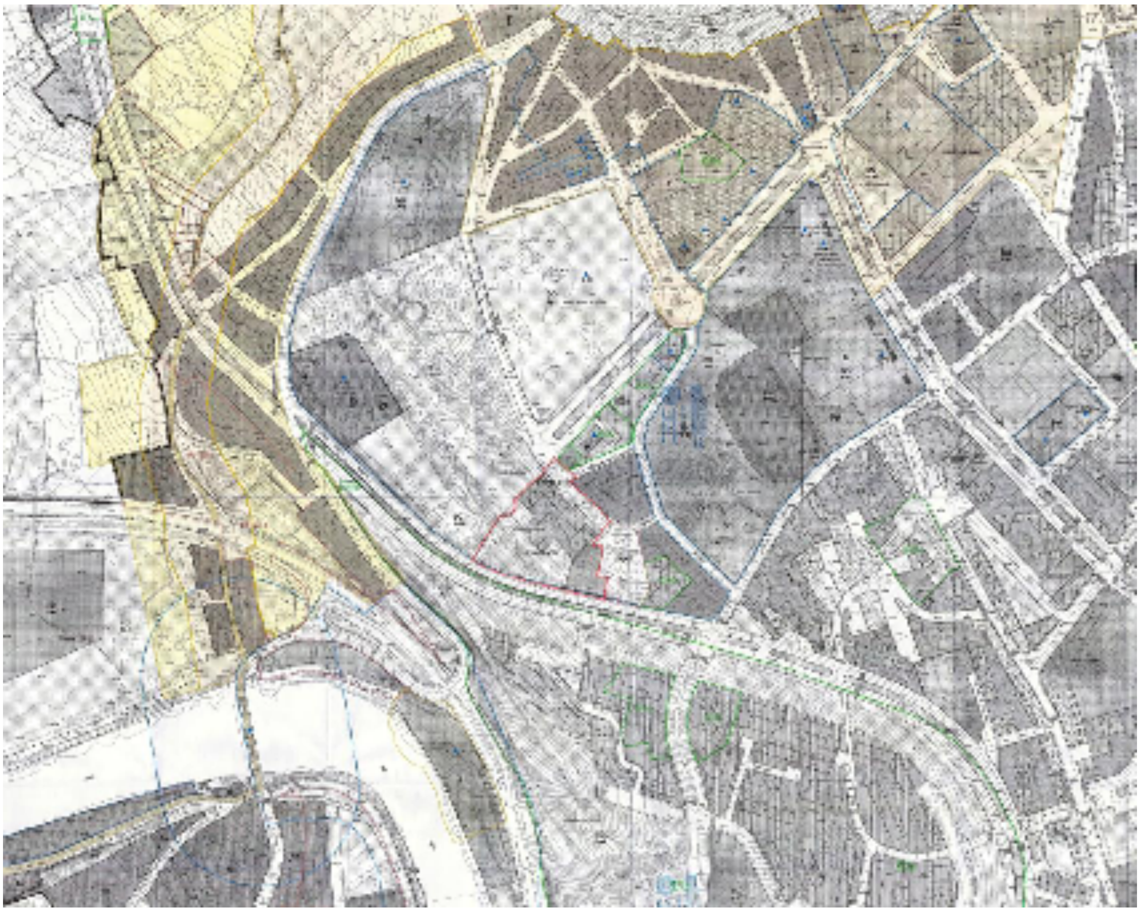


Ilustración 25: plano de ordenación e xestión do solo urbano do PXOM, onde se sitúa a área obxecto da modificación.

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

PLANEAMIENTO INCORPORADO	U.A. C55	URPI-58
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado	

PLANEAMIENTO EN DESARROLLO Y MODIFICACIONES

Denominación	Aprobación definitiva
Plan Especial de Reforma Interior	7 de noviembre de 2005

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Superficie del ámbito	10.945,65 m²
Calificación	Residencial
Ordenanzas de aplicación	Ordenanza de Volumetría Específica. Espacio libre de dominio y uso público. Equipamiento Comunitario.

DETERMINACIONES DE GESTIÓN

Iniciativa de planeamiento	Privada

XUNTA DE GALICIA

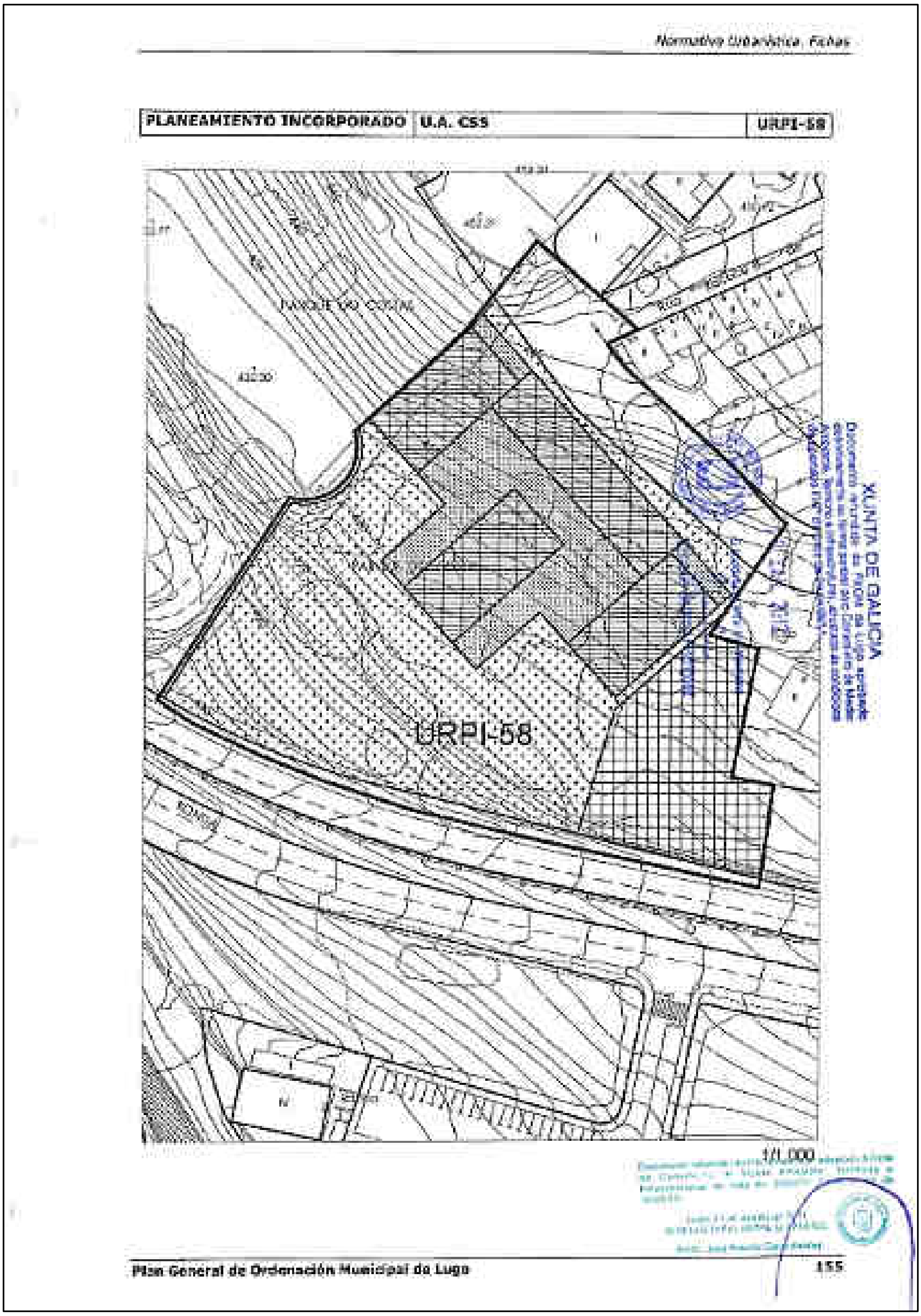
19 XAN. 2012

26: ficha do ámbito desenvolvido inicialmente por un PEPRI e incorporado ao plan xeral vixente. Fonte: PXOM de Lugo

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

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



27. Ficha do ámbito desenvolvido inicialmente por un PEPRI e incorporado ao plan xeral vixente. Fonte: PXOM de Lugo

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

1.2.6 AFECCIÓNS IMPOSTAS POLA LEXISLACIÓN SECTORIAL E POLOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO

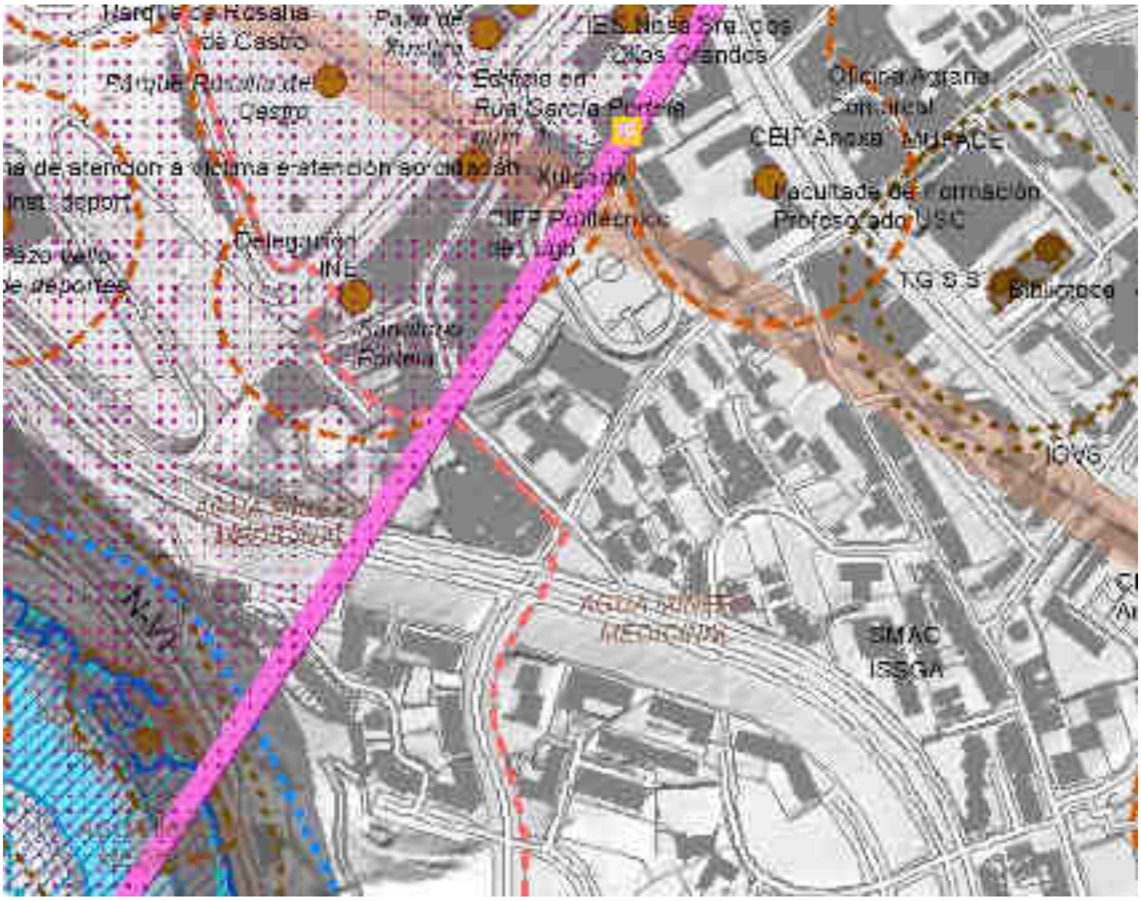
Fora das condicións xerais que se poidan derivar das Directrices de ordenación do territorio (DOT), xa tidas en conta polo plan xeral, non consta ningunha outra afección que teña incidencia nesta modificación puntual, agás as derivadas do ámbito de protección da autorización de aproveitamento de augas minerais, industriais e de manancial do Balneario de Lugo, da que se achega copia no Anexo documental, servidume aeronáutica do aerodromo de Rozas, documentada no Plan Básico Autonómico (de onde se tirou a información) e da súa inclusión dentro do territorio histórico que define o Camiño de Santiago primitivo ou de Ovedo.

28. Delimitación da área de protección mínima (trama verde) e protección media (liña poligonal branca). A protección máxima corresponde exclusivamente á parcela do propio balneario. Fonte: https://camaramineira.maps.arcgis.com/ consultada o 21/09/2021.

29. Ámbito de protección do Camiño Primitivo

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025



30. Trazado da servidume aeronáutica do aerodromo de Rozas (liña grosa violeta). Fonte: Plan Básico Autonómico.

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

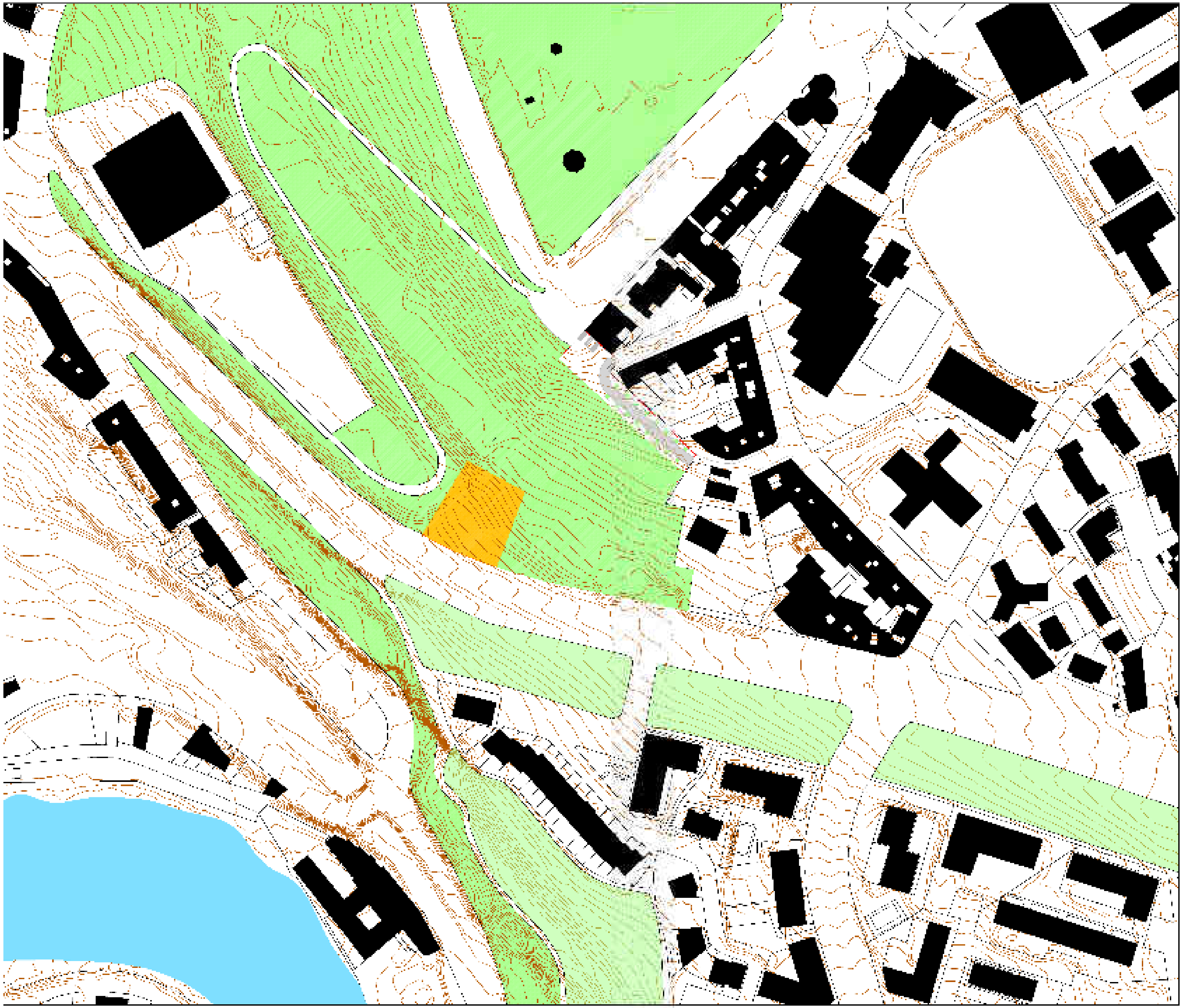
Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

2 Anexos

2.1 ANEXO I: ESTUDO DE ALTERNATIVAS DA FASE 0

Achégase no presente anexo o estudo de alternativas constitutivo da Fase 0. Tal como se recollía no contrato asinado entre o licitador e a Administración, a Fase 0 consistía nun Estudo de Alternativas de conformidade cos criterios sinalados no acordo plenario 20/210 da data do 29 de novembro de 2018. Este estudo de alternativas elevouse á Xunta de Goberno Local, co informe previo dos Servizos Municipais competentes, para a adopción do correspondente acordo de elección daquela alternativa que considere máis axeitada, en virtude da competencia que lle outorga o artigo 127.1-c) da Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das Bases de Réxime Local.

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



SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTO SOCIOCULTURAL

SISTEMA XERAL DE ZONAS VERDES

RÍO MIÑO

COMENTARIOS XERAIS

Esta alternativa implica eliminar o aproveitamento lucrativo en todo o ámbito. Mantéñense, non obstante, os usos [illegible] de equipamento [illegible]

[illegible] das costas do parque e esta zona da conformidade das [illegible]

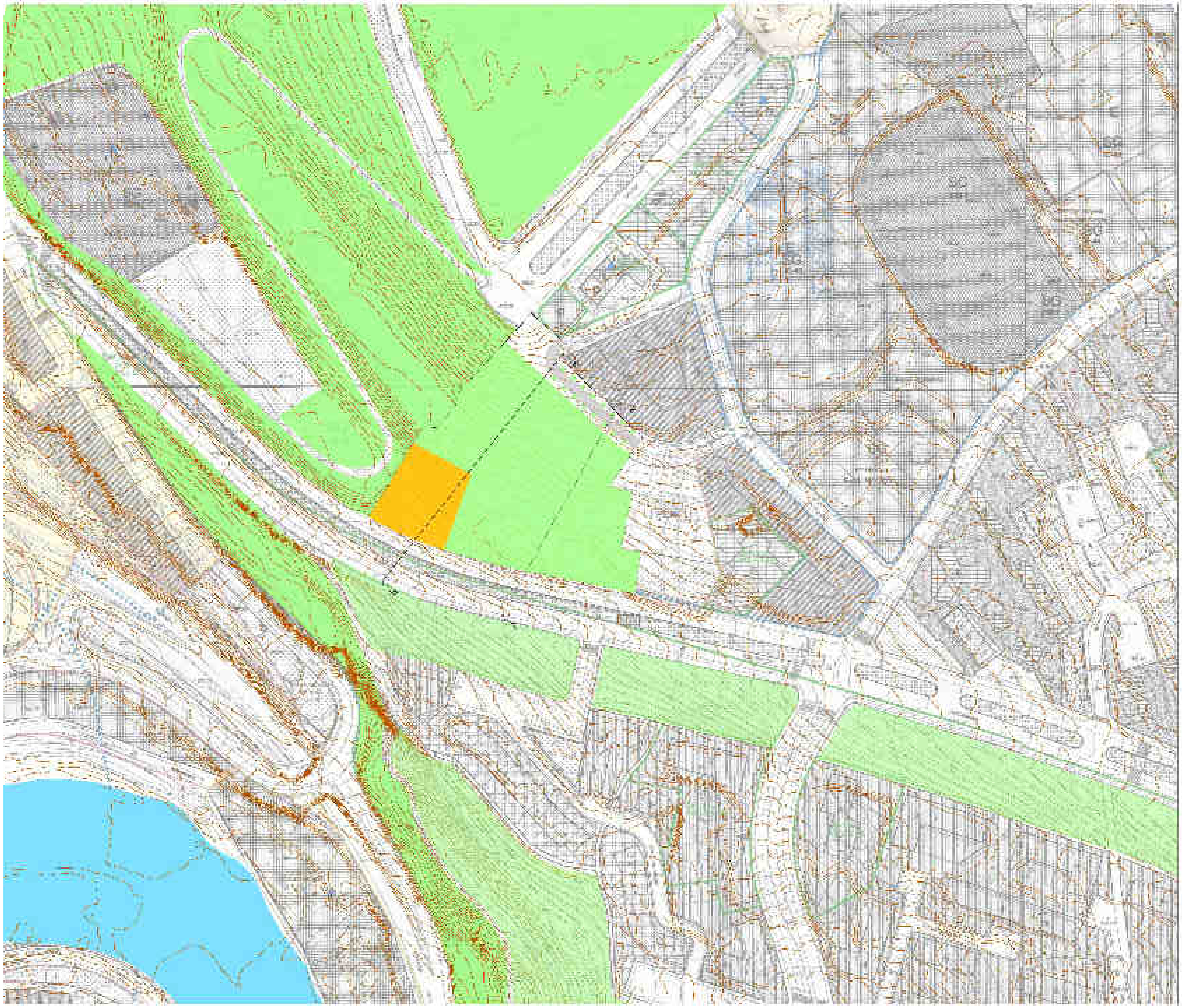
[illegible] eliminación dos aproveitamentos lucrativos dos propietarios dos [illegible]

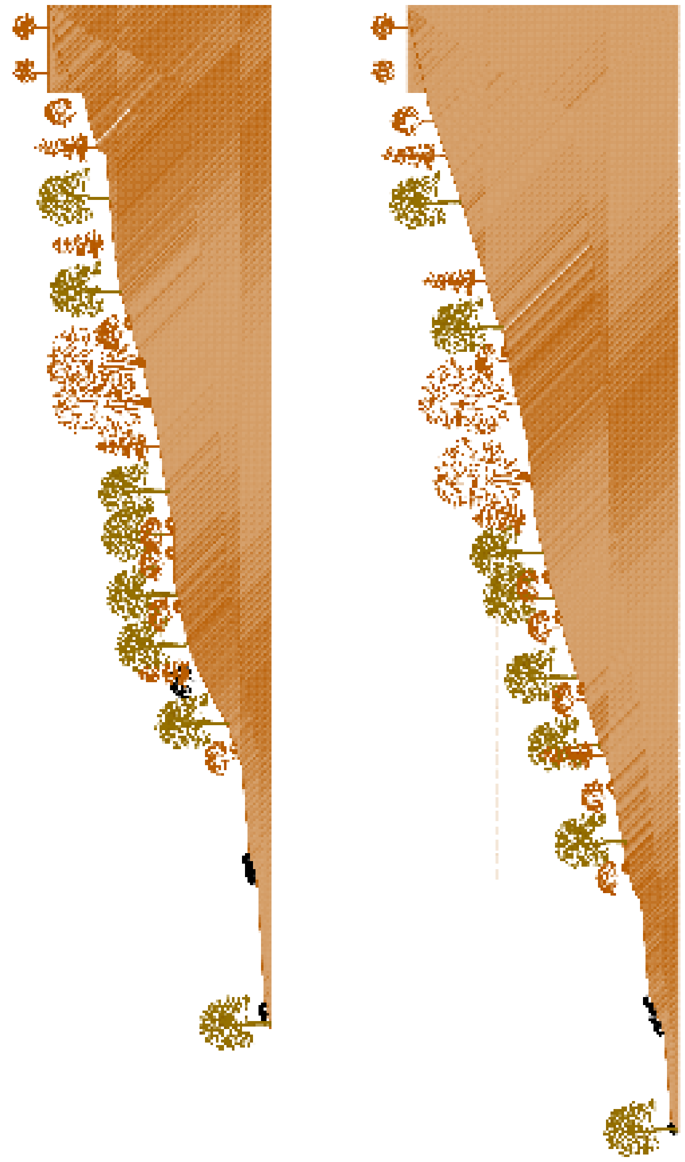
MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM DE LUGO NA URP 50 - gAU ARQUITECTURA E URBANISMO SLp - CONCELLO DE LUGO

Estudo de alternativas - Alternativa 0 - Escala 1/2000

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

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





SECCIÓN AA
Escala 1/1000

SECCIÓN BB
Escala 1/1000

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTO SOCIOCULTURAL

SISTEMA XERAL DE ZONAS VERDES

RÍO MIÑO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM DE LUGO NA URP 58 gAU ARQUITECTURA E URBANISMO SLp CONCELLO DE LUGO

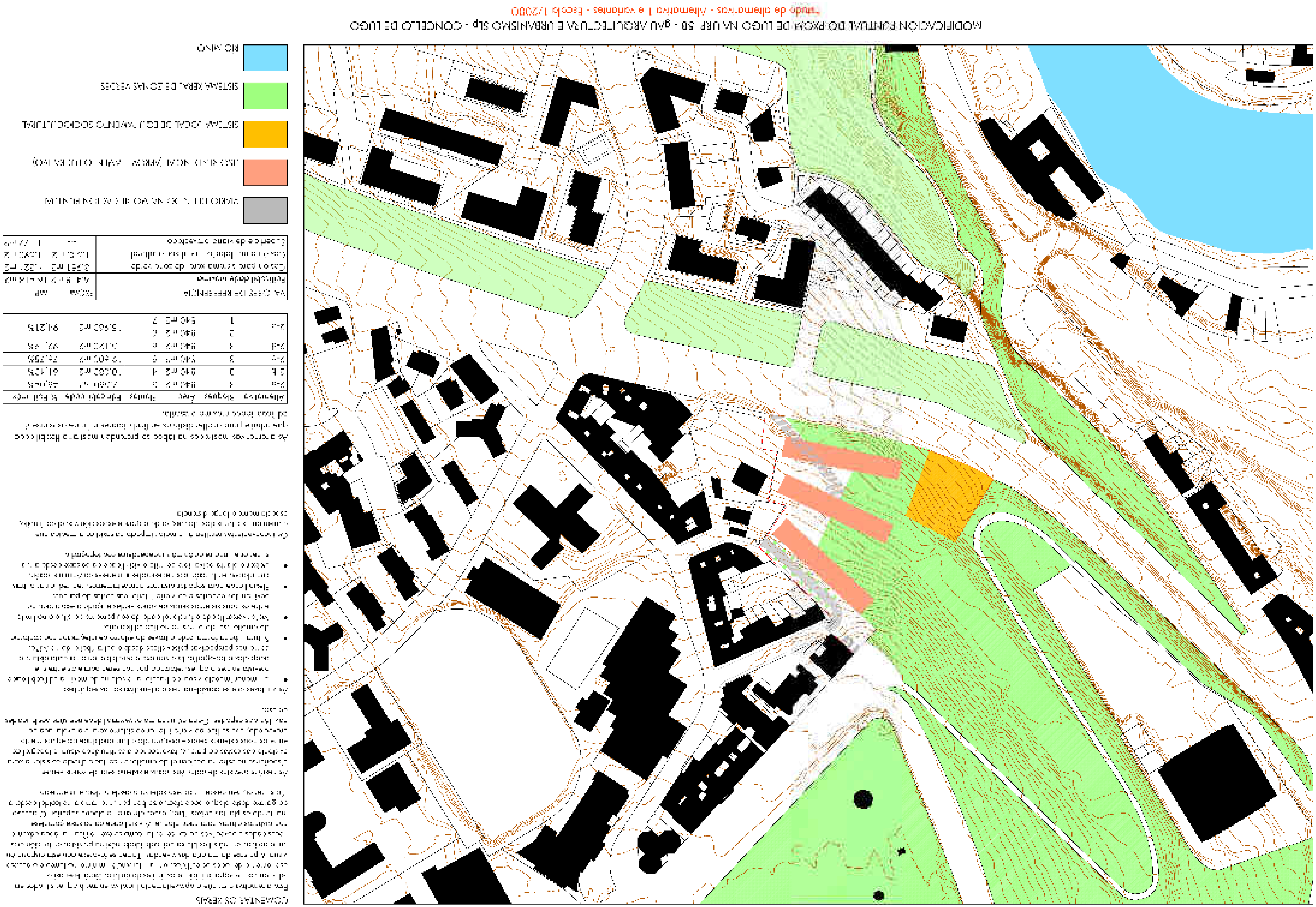
Estudo de alternativas - Superposición de alternativa 0 e ordenación PXOM e seccións transversais - Escala 1/2000

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

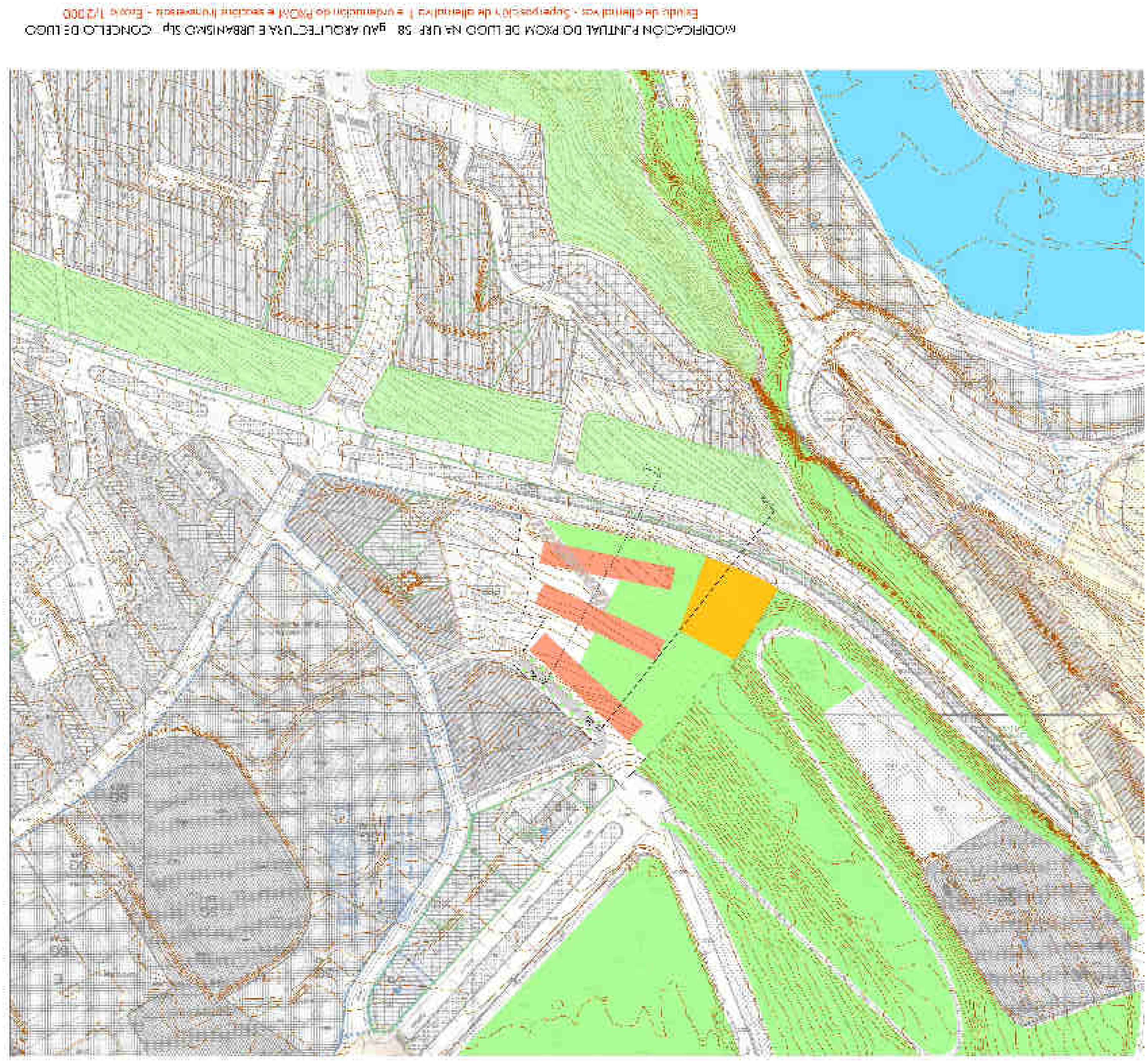
Aprobado inicialmente por acordo do Excmo. Concello Pleno de data do 27-02-2025.
A Secretaria Xeral.
Asdo: Ana Mª Rivas García

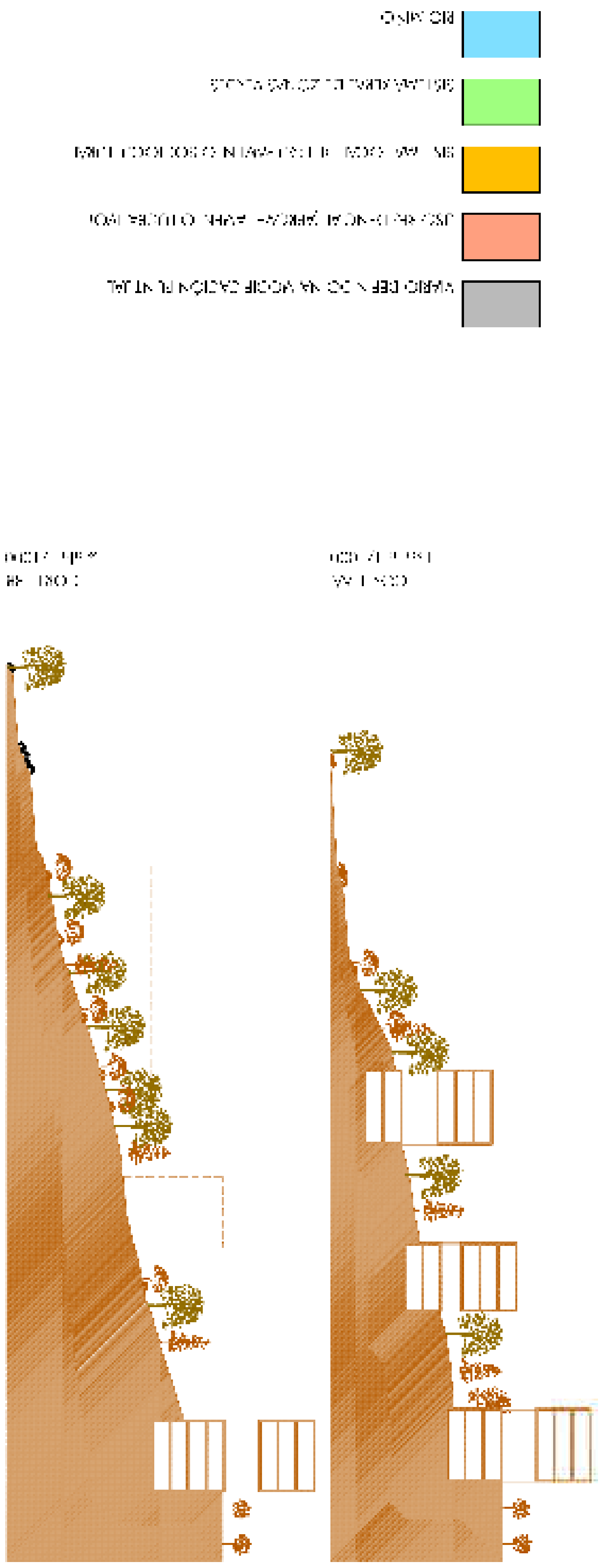
Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025



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

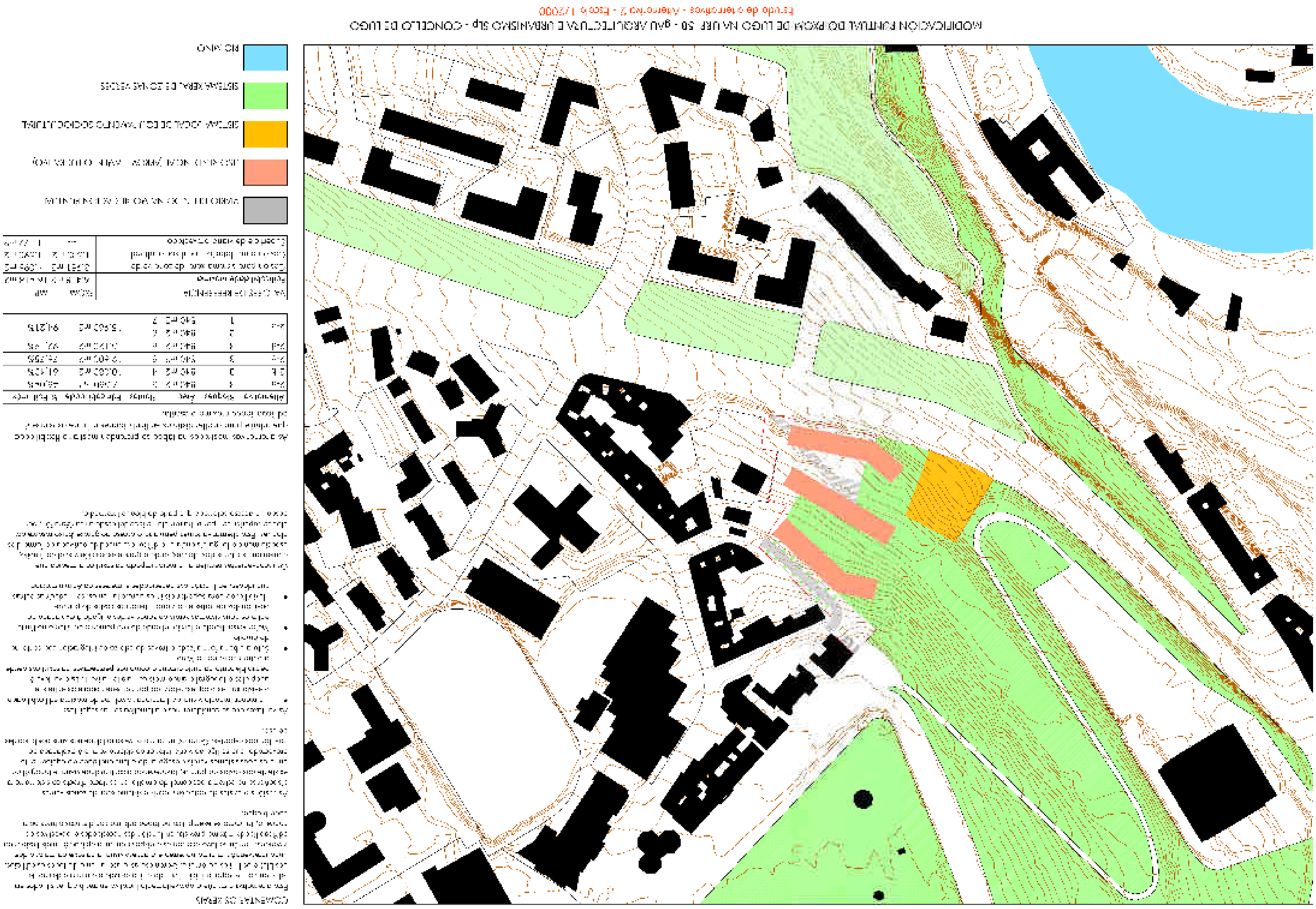
Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025





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

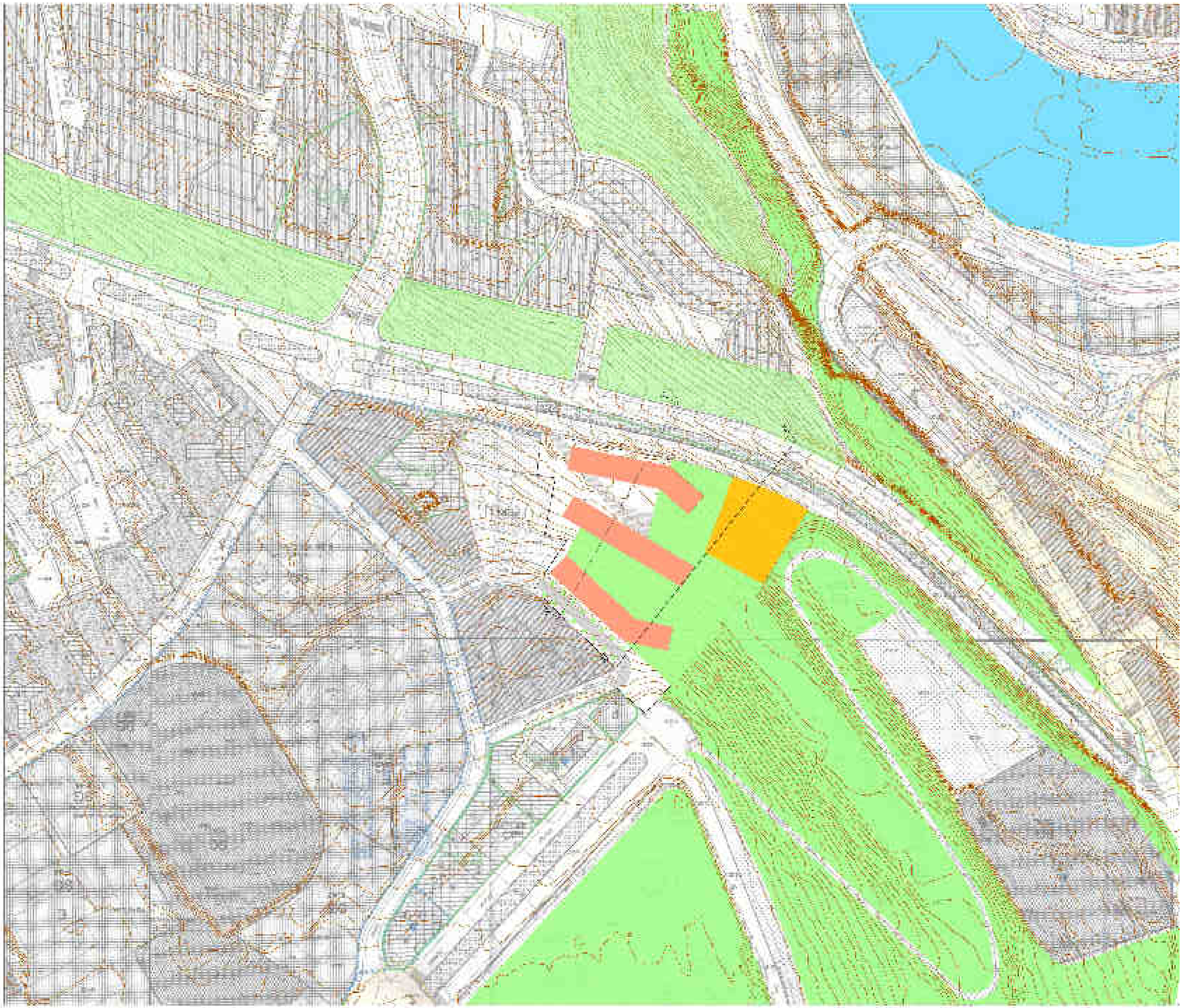
Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

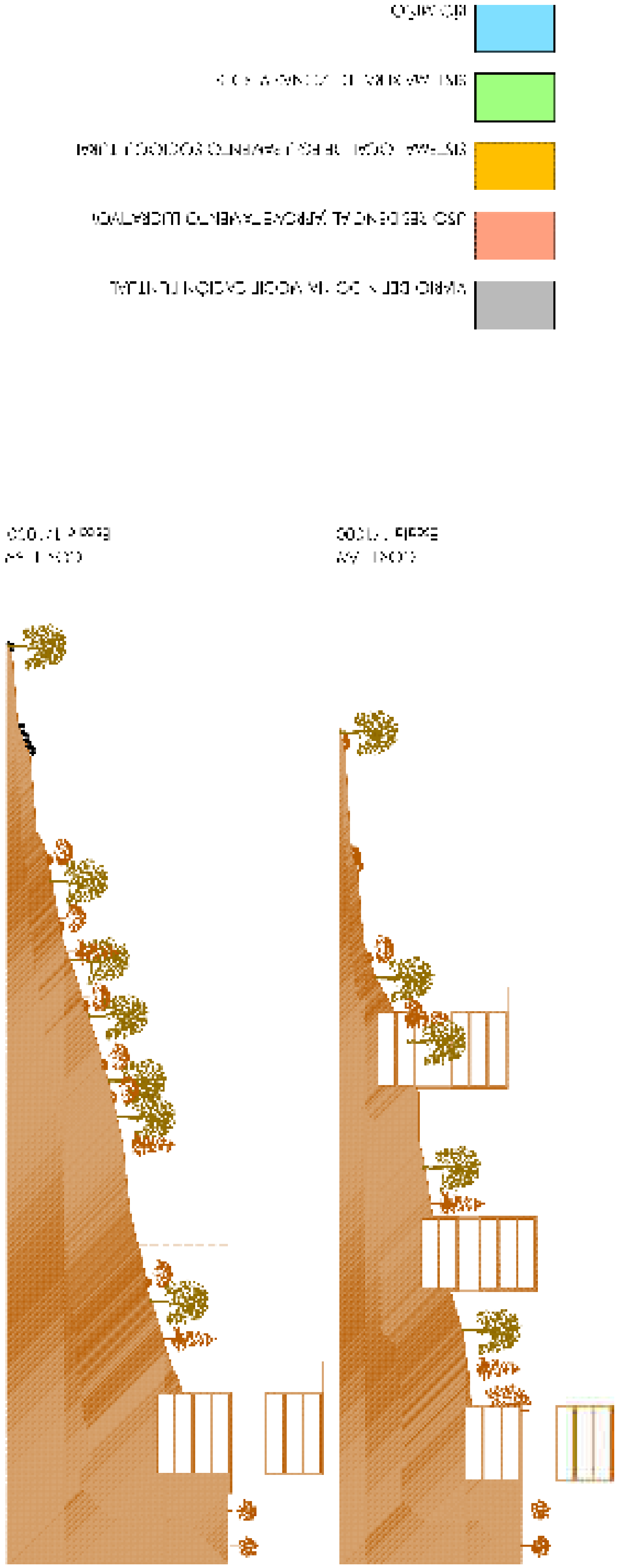


Aprobado inicialmente por acordo do Excmo. Concello Pleno de data do 27-02-2025.
A Secretaria Xeral.
Asdo: Ana Mª Rivas García

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

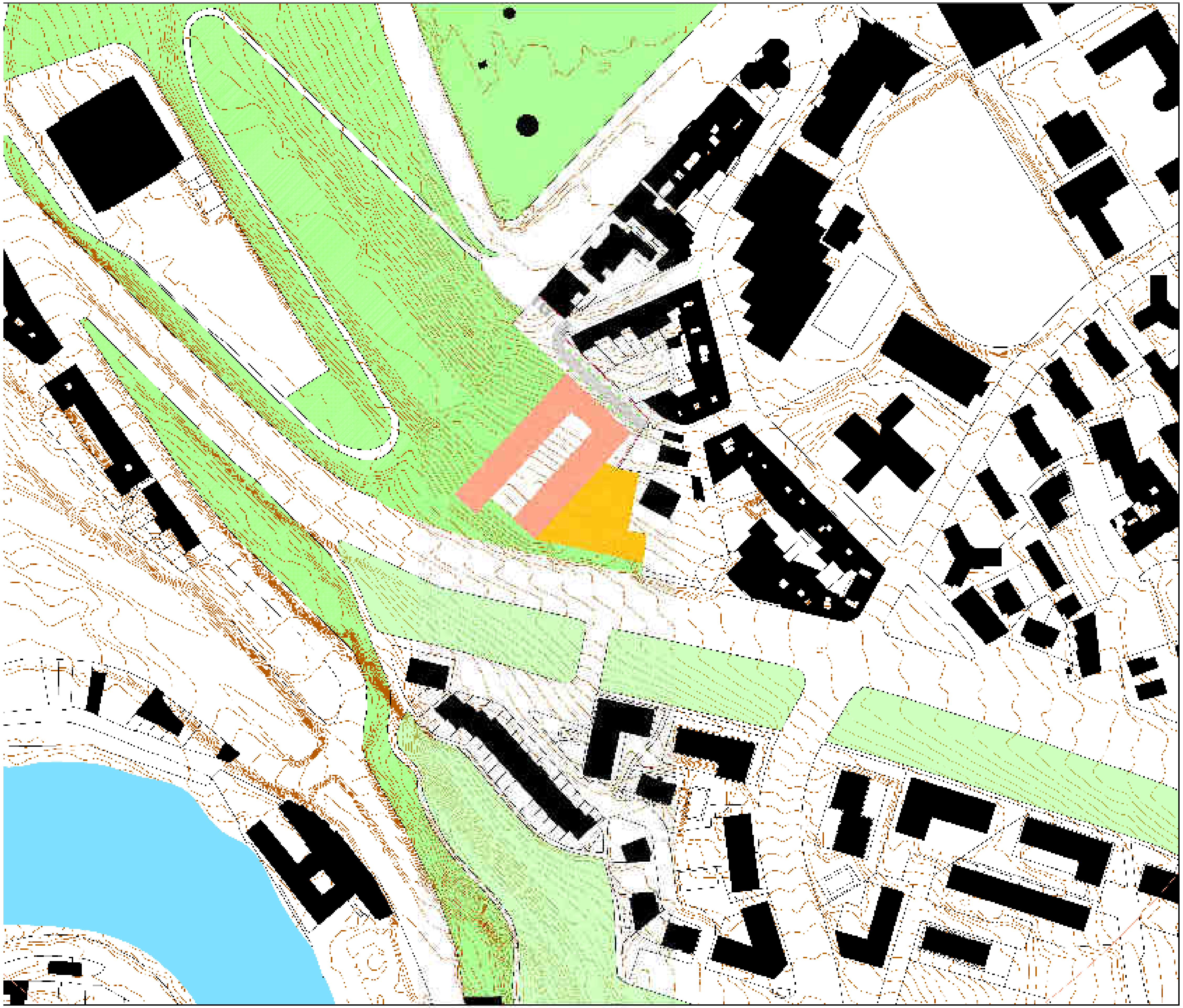
MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM DE LUGO NA URF 58   gAU ARQUITECTURA E URBANISMO slp   CONCELLO DE LUGO





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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025



MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM DE LUGO NA URF 50 - gAU ARQUITECTURA E URBANISMO SLp - CONCELLO DE LUGO

Estudo de alternativas - Alternativa 3 - Escala 1/2000

COMENTARIOS XERAIS

[illegible]

[illegible]

[illegible]

- [illegible]
- [illegible]

[illegible]

[illegible]

Alternativa	Área	Plantas	Edificabilidade	% Edif. máx.
3a	9.320 - 350 m2	4	7.650 m2	55,95%
3b	[illegible] 340 m2	5	[illegible] m2	[illegible]
3c	13.600 - 350 m2	6	14.340 m2	37,94%

VALORES DE REFERENCIA	PXOM	MP
Edificabilidade máxima	[illegible]	14.340 m2
Cesión para sistema xeral de zona verde	3.751 m2	[illegible] m2
Cesión para dotación sociocultural	[illegible]	1.244 m2
Superficie de viario público	---	[illegible]

VIARIO DEFINIDO NA MODIFICACIÓN PUNTUAL

USO RESIDENCIAL [illegible]

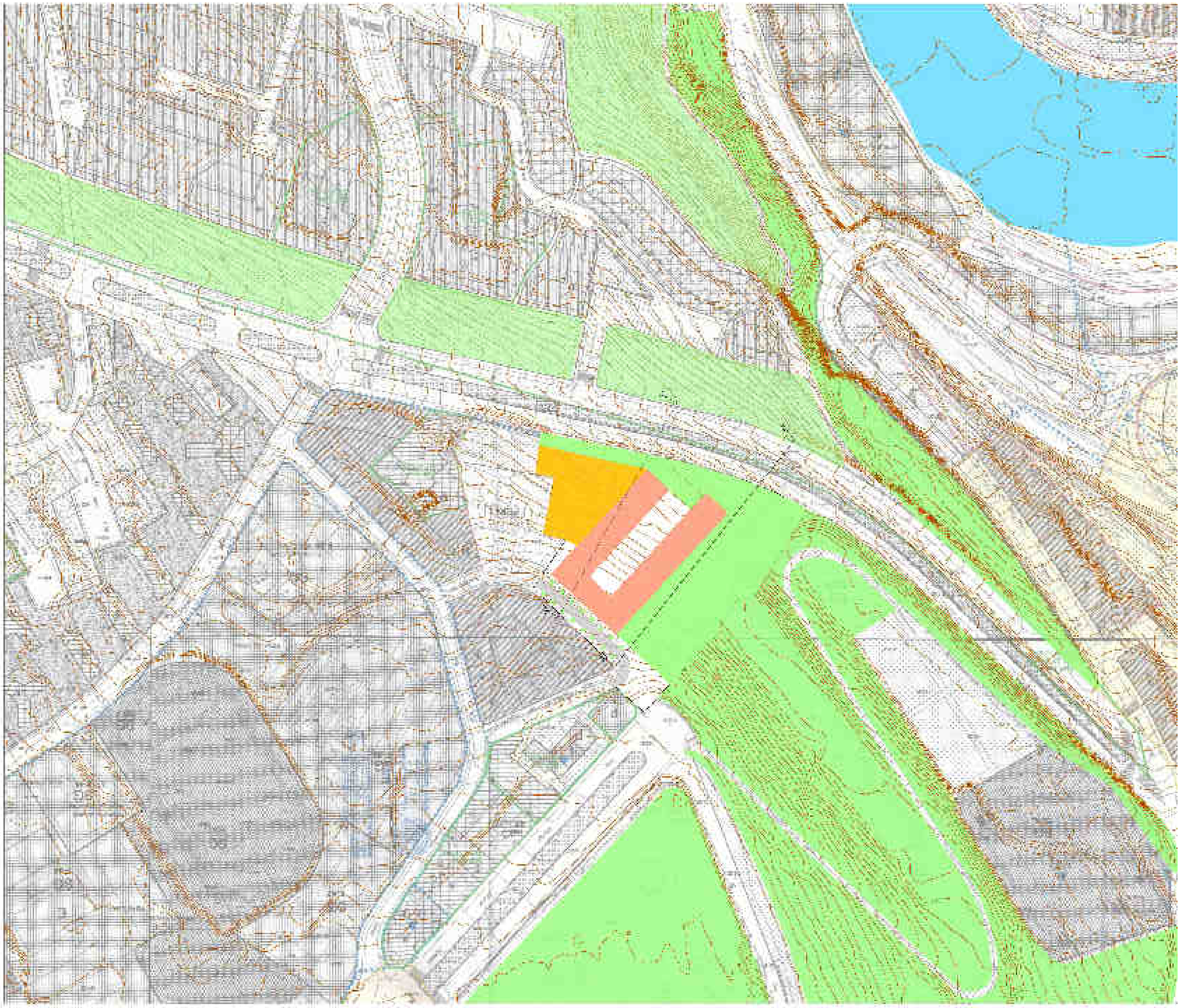
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMENTO SOCIOCULTURAL

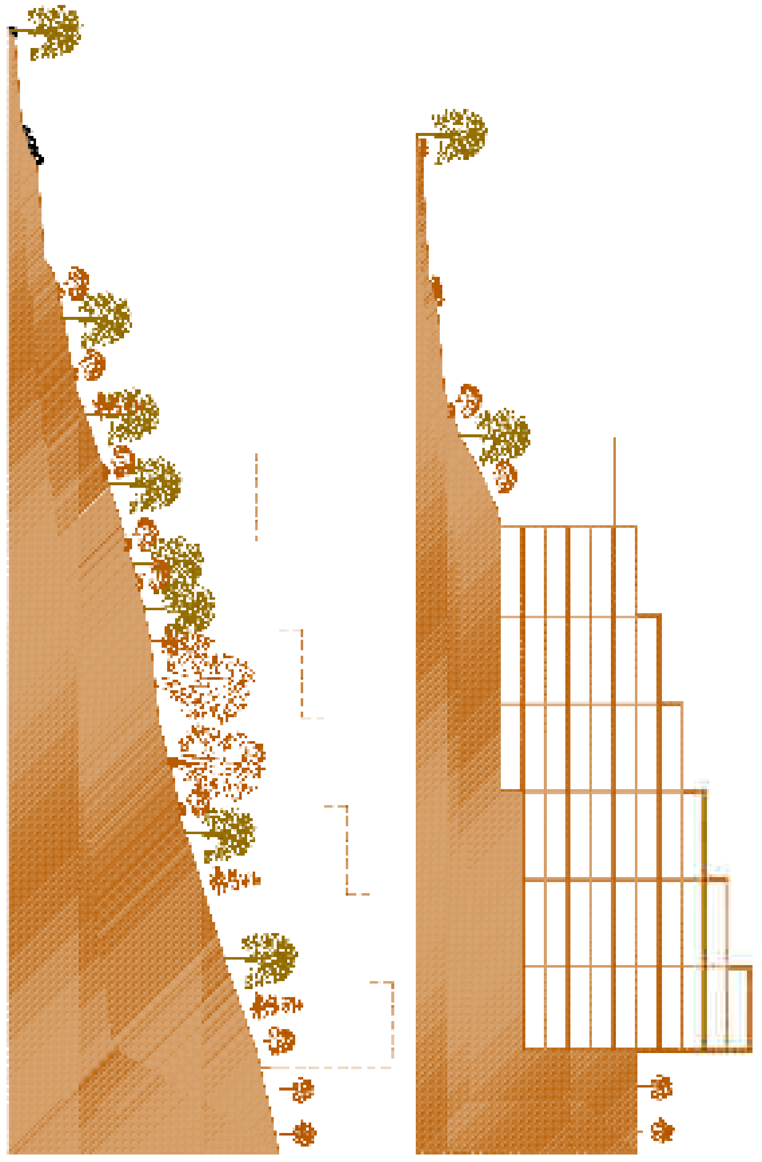
SISTEMA XERAL DE ZONAS VERDES

RÍO MIÑO

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025





Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

2.2 ANEXO II: INFORME DO DEREITO DERIVADO DO APROVEITAMENTO DE AUGAS DO BALNEARIO

Achégase copia do informe do dereito adquirido pola autorización de aproveitamento de augas minerais, industriais e de manancial incluído no Censo Catastral Mineiro de Galicia e emitido pola Cámara Oficial Mineira de Galicia.

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

Censo Catastral Mineiro da Galicia

CÁMARA OFICIAL MINEIRA DE GALICIA

XUNTA DE GALICIA

Informe

DERECHO

Nº Registro: **LU/B/02005.1** Nombre: **BALNEARIO DE LUGO** Fracción: **1**

Sección: **B** Tipo Derecho: **Autorización de aproveitamento de augas minerais, industriais e de manancial**

Estado Actual: **OUTORGADO** Provincia Tramitación: **LUGO**

Recurso/s	Clasificación/Grupo
AGUA MINERO MEDICINAL	Augas

TITULAR

Nombre: **BALNEARIO DE LUGO**

Domicilio: **Barrio del Puente, s/n**

C.P.: **27004** Municipio: **LUGO** Provincia: **LUGO**

VIGENCIA:

Solicitud Declaración / Calificación Recurso: **16/09/2003** Declaración/Calificación Recurso: **28/06/2004**

Solicitud: **13/10/2004** Otorgamiento: **20/09/2006**

Vigencia: Fin de Vigencia:

Caducidad: Cancelación:

CONDICIONES ESPECIALES

Lugo Pozo 2, Qmax=3.7 l/s

Lugo Pozo 3, Qmax=2.3 l/s

Lugo Pozo 4, Qmax=4 l/s

UBICACIÓN:

Superficie: **0.0000 ha**

Municipios: **LUGO;LUGO;LUGO**

Provincias: **LUGO**

Hojas 1/50000: **72;73;97;98;72;97;72**

DELIMITACIÓN

Ref.	Vért.	Longitud	Latitud	X	Y	Datum	Estado	Protec.	Tipo
A	1	-7º 32' 39.00"	43º 4' 24.01"	618527.69	4770072.89	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Ext.

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

Este documento no constituye una certificación. Los datos contenidos deben ser contrastados en la correspondiente Delegación Provincial de la Consellería de Economía e Industria

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

Informe

DELIMITACIÓN									
Ref.	Vért.	Longitud	Latitud	X	Y	Datum	Estado	Protec.	Tipo
A	1	-7º 34' 1.00"	43º 0' 41.01"	616790.65	4763161.71	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Int. 1
A	2	-7º 32' 47.00"	43º 0' 7.01"	618484.06	4762141.66	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Int. 1
A	2	-7º 26' 54.00"	43º 3' 38.01"	626356.40	4768793.72	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Ext.
A	3	-7º 26' 41.00"	43º 3' 7.01"	626668.20	4767842.86	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Ext.
A	3	-7º 32' 47.00"	42º 59' 46.01"	618495.27	4761493.84	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Int. 1
A	4	-7º 33' 22.00"	42º 59' 47.01"	617702.20	4761511.02	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Int. 1
A	4	-7º 25' 56.00"	43º 2' 55.01"	627693.18	4767491.62	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Ext.
A	5	-7º 33' 57.00"	43º 0' 3.01"	616901.23	4761991.02	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Int. 1
A	5	-7º 26' 19.00"	43º 1' 1.01"	627238.22	4763965.16	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Ext.
A	6	-7º 34' 28.00"	43º 0' 3.01"	616199.31	4761979.07	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Int. 1
A	6	-7º 27' 51.00"	43º 0' 55.01"	625159.04	4763741.66	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Ext.
A	7	-7º 34' 28.00"	43º 0' 9.01"	616196.17	4762164.16	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Int. 1
A	7	-7º 29' 25.00"	42º 58' 52.01"	623099.34	4759908.71	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Ext.
A	8	-7º 33' 8.00"	42º 59' 3.01"	618042.61	4760159.15	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Ext.
A	9	-7º 36' 26.00"	43º 0' 44.01"	613506.53	4763199.03	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Ext.
A	10	-7º 37' 13.00"	43º 2' 20.01"	612393.86	4766142.92	ED50 H29	VIXENTE	R.	Ext.

Este documento no constituye una certificación. Los datos contenidos deben ser contrastados en la correspondiente Delegación Provincial de la Consellería de Economía e Industria

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

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

Informe

DELIMITACIÓN									
Ref.	Vért.	Longitud	Latitud	X	Y	Datum	Estado	Protec.	Tipo
								Mínimas	
A	11	-7º 34' 26.00"	43º 3' 6.01"	616148.70	4767625.12	ED50 H29	VIXENTE	R. Mínimas	Ext.
B	1	-7º 33' 37.42"	43º 0' 11.74"	617339.95	4762267.91	ED50 H29	VIXENTE	R. Medias	Int. 1
B	1	-7º 34' 1.00"	43º 0' 41.01"	616790.65	4763161.71	ED50 H29	VIXENTE	R. Medias	Ext.
B	2	-7º 32' 47.00"	43º 0' 7.01"	618484.06	4762141.66	ED50 H29	VIXENTE	R. Medias	Ext.
B	2	-7º 33' 36.74"	43º 0' 12.48"	617354.95	4762291.00	ED50 H29	VIXENTE	R. Medias	Int. 1
B	3	-7º 32' 47.00"	42º 59' 46.01"	618495.27	4761493.84	ED50 H29	VIXENTE	R. Medias	Ext.
B	3	-7º 33' 34.73"	43º 0' 11.68"	617400.89	4762267.10	ED50 H29	VIXENTE	R. Medias	Int. 1
B	4	-7º 33' 33.13"	43º 0' 9.88"	617438.07	4762212.20	ED50 H29	VIXENTE	R. Medias	Int. 1
B	4	-7º 33' 22.00"	42º 59' 47.01"	617702.20	4761511.02	ED50 H29	VIXENTE	R. Medias	Ext.
B	5	-7º 33' 57.00"	43º 0' 3.01"	616901.23	4761991.02	ED50 H29	VIXENTE	R. Medias	Ext.
B	5	-7º 33' 31.89"	43º 0' 6.45"	617467.96	4762106.87	ED50 H29	VIXENTE	R. Medias	Int. 1
B	6	-7º 33' 33.31"	43º 0' 5.95"	617436.07	4762090.89	ED50 H29	VIXENTE	R. Medias	Int. 1
B	6	-7º 34' 28.00"	43º 0' 3.01"	616199.31	4761979.07	ED50 H29	VIXENTE	R. Medias	Ext.
B	7	-7º 33' 34.96"	43º 0' 9.24"	617396.96	4762192.05	ED50 H29	VIXENTE	R. Medias	Int. 1
B	7	-7º 34' 28.00"	43º 0' 9.01"	616196.17	4762164.16	ED50 H29	VIXENTE	R. Medias	Ext.
C	1	-7º 33' 37.42"	43º 0' 11.74"	617339.95	4762267.91	ED50 H29	VIXENTE	R. Máximas	Ext.
C	2	-7º 33' 36.74"	43º 0' 12.48"	617354.95	4762291.00	ED50 H29	VIXENTE	R. Máximas	Ext.
C	3	-7º 33' 34.73"	43º 0' 11.68"	617400.89	4762267.10	ED50 H29	VIXENTE	R. Máximas	Ext.
C	4	-7º 33' 33.13"	43º 0' 9.88"	617438.07	4762212.20	ED50 H29	VIXENTE	R. Máximas	Ext.

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

Este documento no constituye una certificación. Los datos contenidos deben ser contrastados en la correspondiente Delegación Provincial de la Consellería de Economía e Industria

Documento asinado dixitalmente por
Ana Mª Rivas García o día 14/03/2025

Informe

DELIMITACIÓN									
Ref.	**Vért.**	**Longitud**	**Latitud**	**X**	**Y**	**Datum**	**Estado**	**Protec.**	**Tipo**
C	**5**	**-7º 33' 31.89''**	**43º 0' 6.45''**	**617467.96**	**4762106.87**	**ED50 H29**	**VIXENTE**	**R. Máximas**	Ext.
C	**6**	**-7º 33' 33.31''**	**43º 0' 5.95''**	**617436.07**	**4762090.89**	**ED50 H29**	**VIXENTE**	**R. Máximas**	Ext.
C	**7**	**-7º 33' 34.96''**	**43º 0' 9.24''**	**617396.96**	**4762192.05**	**ED50 H29**	**VIXENTE**	**R. Máximas**	Ext.

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