
ENCARGO

ESTUDIO DE DETALLE

AGREGACIÓN DE PARCELAS 210A08 Y 210A09 del PEPRI, LUGO.

EMPLAZAMIENTO

RONDA DE LA MURALLA **N12-13**

PROMOTOR

CONSTRUCCIONES ISAURO DÍAZ MOURIZ S.L.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. DESCRIPCIÓN DEL ENCARGO	3
2. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES EDIFICATORIAS	3
3. DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
4. UBICACIÓN Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
5. NORMATIVA URBANÍSTICA	5
6. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL DEL ESTUDIO DE DETALLE	6
7. JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEGISLACION URBANÍSTICA, PGOU, PEPRI.	8
8. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDAD	11
9. CONCLUSIONES	12



1. DESCRIPCIÓN DEL ENCARGO

PROMOTOR
ARQUITECTO

CONSTRUCCIONES ISAURO DIAZ MOURIZ SL
ISAURO DIAZ PEREZ

Por encargo de **CONSTRUCCIONES ISAURO DIAZ MOURIZ SL**, se procede a la redacción del presente **ESTUDIO DE DETALLE** que tiene por objeto la agregación de las unidades edificatorias 08 y 09, situadas en la manzana 210A del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto amurallado de la ciudad de Lugo. **Construcciones Isauro Díaz Mouriz SL es propietaria de las parcelas** y bienes catastrales que integran ambas unidades edificatorias.

La presente memoria justificativa cumplimenta las exigencias indicadas en el artículo 79 de la Ley 2/2016 del SUELO de GALICIA; y los artículos 192 y 193 del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia D143/2016, relativas todos ellos a los estudios de Detalle. Asimismo, responde a las determinaciones de ordenamiento establecidas por el vigente PEPRi y Plan General de Ordenación Urbana de Lugo. **La actuación solo afecta a la agrupación de las parcelas ubicadas en Ronda Muralla N12-13.**

2. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES EDIFICATORIAS

UNIDAD EDIFICATORIA 210A08-09

Unidad compuesta por dos parcelas catastrales con referencias 8031112PH1683S0001QE y 8031113PH1683S0001PE.

8031113PH1683S0001PE

Situación
Geometría
Superficie **parcela**

Ronda de la Muralla n12
De planta rectangular
47 m2

8031113PH1683S0001LE

Situación
Geometría
Superficie **parcela**

Ronda de la Muralla n13
De planta rectangular
72m2

3. DOCUMENTACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente **Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes** de las parcelas situadas en la manzana urbana determinada por la calle situada en la Ronda Muralla contiene **la documentación necesaria** a los efectos del fin que persigue el artículo 11 de la memoria del PEPRi que a continuación se transcribe:

Art. 11. **Documentación de los Estudios de Detalle.** Desarrollando los documentos previstos en el RP, los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación:

- **Planos de ordenación general de volúmenes y alineaciones** a escala mínima 1:250 con indicación de los usos previstos. En los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos (calzada, estacionamiento, aceras, paseos, etc.) y, en su caso, el esquema de ajardinamiento.
- Se definirán **alzados esquemáticos de fachadas**, así como normas y recomendaciones respecto a la composición y tratamiento de las mismas, en desarrollo de las generales establecidas por el presente Plan Especial y de las que se expresen en las distintas Normas Particulares de Zona.
- **Perspectivas o maquetas** que reflejen con claridad la ordenación propuesta a escala mínima 1/250.
- **Plano** a escala 1/500 en el que se **refleje la integración** de la ordenación en su entorno inmediato.

ESTUDIO DE DETALLE
AGREGACIÓN DE PARCELAS 210A08 Y 210A09 del PEPRi, LUGO
ISAURO DÍAZ PÉREZ

CONCELLO DE LUGO
APROBACIÓN INICIAL MARZO 2026



- **Justificación de la ordenación volumétrica de las edificaciones y de los usos** previstos para las mismas.
- **Cuadro de características** indicando los diferentes parámetros dimensionales de ordenación volumétrica y edificatoria.

Para la estructuración de los mismos se han seguido las normas técnicas de planeamiento urbanístico de Galicia. (Orden 8 de abril de 2022 por la que se modifica la Orden de 10 de octubre de 2019)

La documentación presentada consta de los siguientes planos:

PLANOS DE INFORMACIÓN:

00. ÍNDICE PLANOS DE INFORMACIÓN		-/-
01. PLANO DE SITUACIÓN	1/1000	
02. NORMATIVAS	1/1000	
03. PLANTAS ALZADOS Y SECCIONES. ESTADO ACTUAL		1/100
04. ALZADO CONJUNTO. ESTADO ACTUAL	1/200	

PLANOS DE ORDENACIÓN:

05. ÍNDICE PLANOS DE ORDENACIÓN		-/-
06. EMPLAZAMIENTO.	1/200	
07. PLANTAS AGRUPADAS	1/100	
08. ALZADOS Y SECCIÓN	1/100	
09. ALZADO CONJUNTO.	1/200	
10. VOLUMETRÍAS		-/-

4. UBICACIÓN Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de detalle abarca la reordenación volumétrica de dos parcelas englobadas en la manzana urbana definida por la calle situada en la **Ronda de la Muralla**, que ocupa los números **12-13**.

Los solares poseen las siguientes características:

El solar situado en Ronda Muralla N12	
Posee una longitud su frente	4,25m
El solar situado en Ronda Muralla N13	
Posee una longitud su frente	4,30m
Se encuentran afectados por el PEPRI y la ORD.DE ENSANCHE RECIENTE EXTRAMUROS	
El fondo máximo de la edificación situada en Ronda Muralla N12	En planta baja el total de la parcela y En plantas altas 8,15m , según planeamiento.
El fondo máximo de la edificación situada en Ronda Muralla N13	En planta baja no la totalidad de la parcela y En plantas altas 8,50m , según planeamiento.
El solar situado en Ronda Muralla N12 cuenta con la siguiente superficie aproximada	39,00m2
El solar situado en Ronda Muralla N13 cuenta con la siguiente superficie aproximada	56,00m2

El solar presenta una topografía con ligera pendiente.

La manzana objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra, con un grado total de consolidación. En el solar mencionado, que ocupa los números 12 y 13 de la Ronda de la Muralla, poseen en la actualidad unas pequeñas edificaciones:

- Planta baja + una planta alta [Ronda Muralla N12].
- Planta baja + una planta alta [Ronda Muralla N13].



Dentro del ámbito del Estudio de Detalle se desarrollan los usos característicos de la zona, y permitidos por el Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto Amurallado de Lugo [PEPRI] y la Ordenanza de Ensanche Reciente Extramuros, como es el **uso Residencial**.

UNIDAD EDIFICATORIA	210A08	210A09
PATRIMONIO ARQ NO CATALOGADO	FUERA DE ORDENACION	FUERA DE ORDENACION
ORDENANZA	ENSANCHE RECIENTE EXTRAMUROS	ENSANCHE RECIENTE EXTRAMUROS
ENTORNO de BIC	Si MURALLA	Si MURALLA
TIPOLOGIA ARQUITECTONICA	ENTRE MEDIANERAS	ENTRE MEDIANERAS
CONDICIONES DE USO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA UNIFAMILIAR

5. NORMATIVA URBANÍSTICA

El planeamiento urbanístico vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Lugo [P.G.O.U.] dentro del cual se ha desarrollado el Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto Amurallado de Lugo [P.E.P.R.I.].

Las dos parcelas se pretenden agregar, dichas parcelas están situadas en Ronda Muralla N12-13, por causa de lo dispuesto en el art10 del P.E.P.R.I, es obligado redactar el Estudio de Detalle, para lograr su ordenación.

El Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto Amurallado de Lugo [P.E.P.R.I.] establece en esta parte de la manzana la aplicación de la Ordenanza de Ensanche Reciente Recinto Extramuros, cuyas condiciones se indican:

DEFINICION Y ÁMBITO

El ámbito de esta zona de calificación comprende dos parcelas del ensanche reciente extramuros, situadas en la Ronda de la Muralla N12-13.

USOS

Se establece como **uso permitido global el de vivienda**, compatible en edificación exclusiva con el hotelero, administrativo público, sanitario, educativo, docente y cultura y asistencial.

En todo el ámbito de la ordenanza se admitirán usos distintos al de vivienda en plantas altas siempre que abarquen la totalidad del edificio, permitiéndose con posterioridad el uso de vivienda como compatible con ellos.

USOS PRINCIPAL DE LA EDIFICACION

- Vivienda en Grado 1º Y 2º

USOS COMPATIBLES CON EL DE VIVIENDA, EN PLANTAS BAJAS SE ESTABLECE LOS SIGUIENTES:

- Comercial. Todos los grados.
- Oficinas y administrativo. Todos los grados.
- Espectáculos en grados 2º, 3º, 4º.
- Salas de reunión en todos sus grados.
- Asistencial y Deportivo en grado 4º.
- Sanitario en grado 5º.
- Educativo, docente y cultural. Todos los grados.
- Industria y almacenes.

USOS COMPATIBLES CON EL DE VIVIENDA, EN PRIMERA PLANTA SE ESTABLECE LOS SIGUIENTES:

- Comercial vinculado al uso de planta baja en grados 3º y 4º.
- Oficinas y Administrativos en grados 3º y 4º.
- Salas de reunión vinculadas al uso de planta baja en grado 3º.
- Cultural y asistencial.
- Sanitario en grado 5º.

Igualmente, y en las condiciones establecidas en la presente ordenanza se tolerará en planta sótano el uso de garaje-aparcamiento en grados 1º y 2º, así como almacenes vinculados a la planta baja.

ESTUDIO DE DETALLE

AGREGACIÓN DE PARCELAS 210A08 Y 210A09 del PEPRI, LUGO
ISAURO DÍAZ PÉREZ

CONCELLO DE LUGO

APROBACIÓN INICIAL MARZO 2026



6. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación a nivel de volúmenes de dos parcelas situadas en la manzana urbana determinada por la Ronda de la Muralla de la ciudad de Lugo, situada de acuerdo con el plano de emplazamiento; desarrollándose el mismo al amparo de las determinaciones establecidas por el vigente Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto Amurallado de Lugo [P.E.P.R.I.].

A continuación, justifico las causas de este Estudio de Detalle:

1. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO. (ART20 LEY 2/2016)

– En el apartado a del Art20 de la Ley del Suelo de Galicia (Ley 2/2016). Dice lo siguiente:

En suelo urbano consolidado. **Los propietarios tienen el deber de ceder gratuitamente** a la administración titular de la vía los terrenos destinados a viales fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento **cuando pretendan parcelar, edificar o rehabilitar integralmente.**

– En el apartado c del Art20 de la Ley del Suelo de Galicia (Ley 2/2016). Dice lo siguiente:

En suelo urbano consolidado. **Los propietarios tienen el deber de regularizar las fincas** para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento **cuando fuera preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima o su forma inadecuada para la edificación.**

2. DEBERES DE USO, CONSERVACION Y REHABILITACIÓN. (ART. 135 LEY 2/2016)

– En el apartado 1a del Art135 de la Ley del Suelo de Galicia (Ley 2/2016). Dice lo siguiente:

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, edificios e instalaciones habrán de emprender la edificación o rehabilitación en los términos y plazos establecidos en la legislación vigente. El deber de edificar incluye el deber de los propietarios de terminar las edificaciones para cuya ejecución obtuvieron la preceptiva licencia.

3. OBLIGACIONES DEL P.E.P.R.I. (ART 10).

En el art 10 del Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto Amurallado de Lugo [P.E.P.R.I.] se establece la obligatoriedad de redacción de un estudio de detalle en caso de agregación de parcelas *de acuerdo con lo previsto en el art. 46 de la LPCG*) y el **Art.92 del PEPRI. Parcela. Párrafo 4. De conformidad con lo establecido en el art. 46.2 de la L.P.C.G., se permitirán parcelaciones y agregaciones hasta un máximo de dos parcelas, cuando contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto, por implicar una mejora de relaciones con el entorno o de las condiciones de habitabilidad, o para evitar usos degradantes para el propio conjunto y párrafo 5. En estos casos será precisa la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que precisará informe favorable en la Dirección Xeral del Patrimonio Cultural de la Xunta de Galicia.)**

La elaboración de dicho estudio de detalle tiene motivos de interés general que están basados en los apartados 5.4 y 6.1.1. de la memoria del PEPRI que tienen la finalidad de recuperar el uso residencial e impulsar la rehabilitación, a continuación, se transcriben:

APARTADO 5.4. MANTENIMIENTO Y RECUPERACIÓN DEL USO RESIDENCIAL COMO USO PREFERENTE EN LA CIUDAD HISTORIA.

La ciudad histórica se ha caracterizado por acoger diversidad de funciones urbanas, cuando en su ámbito se abarcaba toda la ciudad. En esa diversidad está el origen de la variedad de los elementos que la conforman, de la riqueza de información y sensaciones que nos transmite, de la realidad humana que evoca, en definitiva, de su propio valor cultural e histórico.

Destacando sobre todas esas funciones y convirtiéndose en el propio substrato de las mismas, **la ciudad histórica ha sido sobre todo un lugar de residencia.** Esa función primordialmente residencial, ha sido la que ha permitido que llegara hasta nosotros como un ser vivo.

La preservación de la vivienda y su recuperación constituye la base más firme para la recuperación de la ciudad histórica.

Así pues, la normativa de usos que ponga freno a su sustitución, junto a las medidas generales y a los programas concretos de rehabilitación de vivienda, con la introducción de las políticas de la vivienda social en la ciudad histórica, deben constituir las bases de intervención del planeamiento.

ESTUDIO DE DETALLE

AGREGACIÓN DE PARCELAS 210A08 Y 210A09 del PEPRI, LUGO
ISAURO DÍAZ PÉREZ

CONCELLO DE LUGO

APROBACIÓN INICIAL MARZO 2026



La preservación del uso residencial debe entenderse como tendente al mantenimiento del entramado social que sustenta al conjunto en cuanto realidad urbana.

La recuperación del uso residencial habrá de procurar el reequilibrio social y demográfico, corrigiendo los graves procesos de envejecimiento y segregación social. La incidencia en este aspecto se relaciona con otro objetivo más adelante citado cual es el del equipamiento.

APARTADO 6.1.1. EL MANTENIMIENTO Y RECUPERACIÓN DEL USO RESIDENCIAL COMO USO PREFERENTE.

Como expusimos ya en otro lugar, en el sustrato de la diversidad de funciones que caracteriza a la ciudad histórica, la que destaca sobre todas las demás es su carácter de lugar de residencia. **Esa función primordialmente residencial, ha sido la que ha permitido que llegara hasta nosotros como un ser vivo.**

Así pues, la preservación de la vivienda y su recuperación constituye **la base más firme para la recuperación del conjunto histórico.**

A tal efecto, el **Plan Especial establece una regulación normativa de los edificios existentes tendente a preservar su tipología edificatoria** que obedece fielmente a su carácter residencial de origen, **facilitando la mejora de los estándares de las viviendas y evitando la densificación excesiva del uso residencial.** La preservación del parcelario existente con carácter general y de la tipología edificatoria de los elementos básicos de organización de los edificios catalogados (disposición de accesos al edificio, escaleras, disposición interior de las unidades de vivienda) **favorece los usos residenciales que le son propios.** La regulación de usos establece el uso vivienda como el permitido global y principal de la edificación, reservado con carácter general para las **plantas altas** de la edificación. La tolerancia de otros usos está condicionada a no alterar el uso mayoritario de la edificación y mantener la intensidad interior de unidades de vivienda, sin otra excepción que la de los usos asistenciales (residencias de ancianos o similares), los usos hoteleros o residenciales comunitarios, los usos dotacionales públicos o privados de carácter docente, universitario y sociocultural, los usos administrativos públicos y en determinadas ordenanzas el sanitario. Asimismo, la tolerancia de usos exclusivos diferentes al residencial, se extiende al comercial, oficinas y administrativos y salas de reunión en aquellos edificios que, por sus dimensiones, no cumplen los requisitos de habitabilidad en cuanto a vivienda mínima.

La política de rehabilitación de vivienda constituye un importante instrumento para el mantenimiento y la recuperación del uso residencial. En este sentido la propuesta del Plan se fundamenta en las siguientes líneas de actuación:

Establecimiento de un Programa General que permita dimensionar ritmos y recursos necesarios para garantizar la rehabilitación de un conjunto de viviendas que poseen un estado y nivel de servicios subestándar y de aquellas otras que, a lo largo del período de vigencia del Programa, se prevé demanden actuaciones rehabilitadoras de mayor o menor entidad.

La instrumentación generalizada de la rehabilitación, con el despliegue de todos los medios previstos en la legislación vigente, habrá de permitir la introducción de las políticas de protección a la vivienda en la ciudad histórica, como medio para preservar el entramado social en toda su diversidad y evitar la expulsión de los grupos sociales con menor capacidad económica.

Establecimiento de ayudas especiales a la rehabilitación que complementen las ya establecidas con carácter general para la rehabilitación de vivienda y para la rehabilitación de conjuntos de interés arquitectónico. Estas ayudas, también municipales, con carácter de subvención a fondo perdido, irán dirigidas tanto al impulso general de la rehabilitación como a la contribución para la realización de obras de interés arquitectónico relacionadas con la especificidad material de la arquitectura histórica.

Impulso a la delimitación de un Área de Rehabilitación Integrada en el Barrio de O Miño en O Burgo Vello, en desarrollo de Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Lugo y la CPTOPV.

4. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION del PEPRI (ART74, apartado c).

El artículo 74 Apartado c del PEPRI:

Son aquellos edificios cuya extinción se establece como una determinación del Plan Especial, entre tanto no se produzca la acomodación a las condiciones de la ordenación, no se permitirán más obras que las amparadas por el artículo 137 del RD Legislativo 1/1992. **En situación de fuera de ordenación**, estarán los **edificios afectados por rectificación de alineaciones**, los ubicados en unidades de intervención, cuya desaparición se prevea, y los que el plan señala explícitamente en planos de ordenación por su manifiesta inadecuación con el entorno del conjunto declarado.



Por tanto, se plantea la agrupación de las dos unidades edificatorias en base a los siguientes argumentos:

- Hoy en DIA ambas casas son viviendas unifamiliares y están desocupadas, el objeto del presente Estudio de Detalle (en caso de agregación de parcelas es obligatorio) es mantener su uso residencial en plantas altas (edificio residencial plurifamiliar), lo que supondría una revitalización de la zona según el PEPRI recuperar el uso residencial e impulsar la rehabilitación es de interés general.
- Los propietarios tienen la obligación de emprender la edificación y la rehabilitación.
- Las dos parcelas se sitúan fuera de ordenación (hay que rectificar las alineaciones) y por tanto son edificios que el PEPRI aconseja su extinción para que se ajusten al planeamiento cediendo los terrenos que invadan viales, al estar fuera de las alineaciones oficiales.
- Las fincas son de una superficie inferior a la parcela mínima y por tanto es inevitable la agrupación de ambas para mantener el uso residencial en plantas altas. En números lo podríamos resumir de la manera siguiente: La superficie construida en planta de la UE 210A08 es de 33m² y en la UE 210A09 es de 37m², en los dos casos los inmuebles existentes cuentan con planta baja + 1 planta alta. Por tanto, la realidad física de los inmuebles imposibilita el desarrollo de un programa de uso en altura de forma individual, pues el núcleo de comunicación vertical (superficie aproximada 16,5m²) en planta consume aproximadamente un 18% y un 31% de la superficie construida en planta respectivamente, haciendo inviable el nuevo uso.

7. JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y P.G.O.U Y P.E.P.R.I VIGENTE.

Tanto el P.E.P.R.I y P.G.O.U de Lugo vigente permite los Estudios de Detalle, el artículo 79 de la LEY del SUELO de GALICIA (LEY 2/2016), dice que podrán redactarse estudios de detalle, con el objeto de:

- a) Completar o reajustar las alineaciones y rasantes
- b) Ordenar los volúmenes edificables
- c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento

En el caso que nos ocupa se pretende la redacción de un estudio de detalle para reajustar las alineaciones, ordenar los volúmenes edificables y concretar las condiciones estéticas y de composición de la edificación, conforme al apartado a, b, c. Se cumple lo establecido en el artículo 79.1 de la LEY 2/2016.

Por otra parte, se cumple también lo establecido en el artículo 79.2 de la LEY 2/2016 pues:

- a) El Estudio de Detalle no altera el destino urbanístico del suelo
- b) El Estudio de Detalle no incrementa el aprovechamiento urbanístico
- c) El Estudio de Detalle no reduce las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas.
- d) El Estudio de Detalle no prevé la apertura de vías de uso público
- e) El Estudio de Detalle no aumenta la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o las intensidades de uso
- f) El Estudio de Detalle no modifica la parcelación existente en el ámbito
- g) El Estudio de Detalle no introduce nuevos usos

Se trata de un ámbito de Suelo Urbano ordenado por el Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto Amurallado de Lugo [P.E.P.R.I.], según el cual es de aplicación la Ordenanza de Ensanche Reciente Recinto Extramuros que establece las siguientes determinaciones.

Normas de uso

USOS ESPECÍFICOS

El Estudio de Detalle no modifica el uso principal.

USOS COMPATIBLES

El Estudio de Detalle no modifica los usos compatibles.

ESTUDIO DE DETALLE

AGREGACIÓN DE PARCELAS 210A08 Y 210A09 del PEPRI, LUGO
ISAURO DÍAZ PÉREZ

CONCELLO DE LUGO

APROBACIÓN INICIAL MARZO 2026



Normas de volumen

CONDICIONES DE POSICION.

Las alineaciones y rasantes establecidas en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle son las determinadas por el vigente Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto Amurallado de Lugo [P.E.P.R.I.].

CONDICIONES DE EDIFICACION.

	N.º de plantas.	Fondo máximo en planta baja	Fondo máximo en plantas altas, según planeamiento	Alt máxima de cornisa según Ordenanza PEPRI	Altura de cornisa según ED
Parcela situada en RM N°12	bajo + 4 plantas altas	La totalidad de la parcela.	Fondo según plano ordenación urbanística PEPRI	15,60m según ficha del PEPRI	15,07m
Parcela situada en RM N°13		No la totalidad de la parcela.			

El Estudio de Detalle no sobrepasa ni el número de plantas ni la altura de cornisa.

El Estudio de Detalle, en plantas altas mantiene los fondos de edificación máximos establecidos, mientras en planta baja no se ocupa la totalidad de las parcelas, aunque el PEPRI así lo permite. En cuanto al número de plantas no son las máximas autorizables ya que no hay planta bajo cubierta debido a que el aprovechamiento es nulo debido al poco fondo en plantas altas y a la limitación de pendiente de la cubierta. Por tanto, es evidente que no hay un aprovechamiento máximo de las parcelas, tanto en número de plantas, edificabilidad y volumen.

El Estudio de Detalle no modifica ninguno de los parámetros establecidos por el Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto Amurallado de Lugo [P.E.P.R.I.], adaptándose en su totalidad a lo establecido en la Ley 2/2016 del SUELO de Galicia.

CONDICIONES DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Los dos inmuebles están afectados por la Ordenanza de Ensanche Reciente [Recinto Extramuros] del vigente P.E.P.R.I. estando, a su vez, fuera de ordenación los dos inmuebles (ya que hay que rectificar las alineaciones de las fachadas principales).

En cuanto a la composición de las fachadas se ha seguido los siguientes criterios:

- El artículo 103, limita la altura máxima de la planta baja a 3,2m, aunque puede ser mayor siempre que no se sobrepase la altura máxima de cornisa, así en este caso la altura libre en planta baja es de 3,2m.
- El artículo 108, da una serie de criterios para la composición de la fachada que se han seguido para este estudio de detalle y son los siguientes:
 - las fachadas contiguas a edificios catalogados se adaptará su composición a las preexistencias.
 - Los ritmos y proporciones entre huecos y macizos se deben adecuar a las topologías del entorno.
 - En planta baja se mantendrá el criterio compositivo de la fachada.

Las necesidades actuales de habitabilidad, diseño y funcionalidad de las viviendas que se puedan realizar en las plantas altas de ambos inmuebles, incluyendo las ampliaciones de las plantas, tienen una mala solución en cada uno de los edificios por separado, mejorando notoriamente si se agregase uno al otro, conformando un único edificio final, lo que permitiría resolver la accesibilidad de plantas altas con una única escalera y un único ascensor y como la Ordenanza que les afecta, Ensanche Reciente [Recinto extramuros], permite la agregación de inmuebles siempre que contribuya a la conservación general de carácter del conjunto, previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle de los previstos en el artículo 10 del PEPRI", limitando tal proceder a edificaciones que tengan nivel de protección 3 o 4 (ambas edificaciones están fuera de ordenación), y por sus características, al estar fuera de ordenación, estos edificios deben demolerse ya que así lo determina el Plan Especial, es posible a través de la redacción de un Estudio de Detalle,

ESTUDIO DE DETALLE

AGREGACIÓN DE PARCELAS 210A08 Y 210A09 del PEPRI, LUGO
ISAURO DÍAZ PÉREZ

CONCELLO DE LUGO

APROBACIÓN INICIAL MARZO 2026



realizar la agregación de ambos edificios con las ventajas ya señaladas que ello lleva aparejadas.

Por ello, se redacta este **Estudio de Detalle**, por el que **se solicita la autorización** para poder realizar la **agregación de los citados inmuebles**, el Proyecto pretende que la composición de su fachada se mantengan los ritmos y proporciones que se adecuan a las tipologías del entorno, tal y como puede apreciarse en la documentación gráfica adjunta, **los criterios de composición y estéticos son los siguientes:**

- **El acabado en la Fachada Principal, Fachada Posterior y Medianera es enfoscado y pintado** con textura de grano fino, **en color blanco** tonalidad hueso.
- **El Edificio posee dos parcelas** y su composición es la siguiente:
 - **En Ronda de la Muralla nº12**, posee un frente de fachada de 4,25m. En planta primera hay una solución de **dos ejes**, siendo el **hueco tipo una ventana balconera**. **A partir de la planta segunda** hay una solución de **un solo vano**, ya que su fachada es menor de 4,40m, manteniendo el eje de los huecos de las plantas inferiores en la carpintería.
 - **En Ronda de la Muralla nº13**, posee un frente de fachada de 4,30m, con una solución de **dos ejes**. El **hueco tipo de las plantas altas es ventana balconera**.
- **En planta baja se mantiene los ejes y la modulación de las plantas superiores.**
- En cuanto al **canalón y la bajante** de pluviales de la fachada principal serán **de zinc**, en el caso de la fachada principal se coloca la bajante marcando las dos parcelas originales.
- **El acabado en fachada posterior y la Medianera vista será enfoscado y pintado** con textura de grano fino, en **color blanco** tonalidad hueso.
- El material de **cubierta es la pizarra**. La cubierta es inclinada y a dos aguas.
- La **carpintería exterior** de los huecos de fachada es de aluminio en **color blanco**.
- **Los huecos de las ventanas incorporan elementos de protección** en forma de **balaustres metálicos en tubo**, acabado en **negro**.

Todo ello se adecua arquitectónicamente a lo señalado en el P.E.P.R.I.

8. ESTUDIO COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES

El artículo 193 del Real Decreto 143/2016 del Reglamento de la Ley del Suelo, referente a los Estudios de Detalle, indica que “Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la superficie edificable resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan, y las que se obtienen del Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el punto 2 del artículo 192 Estudios de Detalle que dice lo siguiente: “ Los Estudios de Detalle no podrán en caso alguno:

- Alterar el destino urbanístico del suelo, art 79.2.a LSG.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico, Art. 79.2.b LSG.
- Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o rotacionales públicas, art 79.2.c LSG.
- Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente contempladas en el plan que desarrollen o complete, art 79.2.d. LSG.
- Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso art 79.2.e. LSG.
- Parcelar el suelo, art 79.2.f. LSG.
- No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan art 79.2.g. LSG.
- Establecer nuevos usos y ordenanzas, art 79.2.h. LSG.

Así pues, el estudio comparativo de ambas edificabilidades es el siguiente:

Edificabilidades máximas según P.E.P.R.I.:

	RM12	SUBTOTAL (m2)	RM13	SUBTOTAL (m2)	TOTALES
PLANTA BAJA	39,00m2	39,00	56,00m2	56,00	95,00m2
PLANTA 1ª	33,00m2	33,00	37,00m2	37,00	70,00m2
PLANTAS 2ª-3ª-4ª	34,50m2	103,50	38,50m2	115,50	219,00m2
BC					
TOTAL (m2)		175,50		208,50	384,00m2

Edificabilidades máximas según ESTUDIO DE DETALLE.:

	RM12-13	TOTALES
PLANTA BAJA	77,00m2	77,00m2
PLANTA 1ª	70,00m2	70,00m2
PLANTA 2ª-3ª-4ª	71,50m2	214,50m2
BC		
TOTAL (m2)		361,50m2



9. CONCLUSIONES

Con la solución que se propone en el presente Estudio de Detalle, se respetan las limitaciones establecidas en los artículos 192 y 193 del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, dado que:

- a) **Se reduce la ocupación del suelo** ya que ambas casas estaban fuera de ordenación, es decir, ocupaban espacio público según el PEPRI. Este Estudio de Detalle **asume las alineaciones oficiales del PEPRI** y por tanto se produce un retranqueo de las fachadas actuales (ocupando menos superficie y reduciendo la edificabilidad resultante) cumpliendo el P.E.P.R.I.
- b) **Se reducen las alturas máximas establecidas por el P.E.P.R.I, se asumen los fondos edificables del PEPRI en plantas altas**, mientras que **en planta baja no se aprovecha la totalidad de la parcela** resultante, aunque la Ordenanza del PEPRI así lo permite.
- c) **Se reducen los volúmenes edificables**, tanto en planta baja como en plantas altas.

Tampoco se altera el uso principal y predominante previsto en la zona, que es la residencial vivienda, ni otras determinaciones del P.E.P.R.I vigente.

El presente Estudio de detalle contiene toda la documentación precisa para su tramitación de acuerdo con la Legislación Vigente.

Arquitecto. Isauro Díaz Pérez.