# 1 ANTECEDENTES.

Según requerimiento de la Dirección Xeral de Patrimonio cultural, sobre Estudio de Detalle para agregación de parcelas en la Ronda da Muralla, 37-38, en Lugo, consensuado con el Servicio municipal de Arquitectura del ayuntamiento de Lugo, se presenta el documento refundido del Estudio de Detalle con las modificaciones requeridas.

El presente trabajo se desarrolla por encargo de los propietarios D. Emilio López Alvariño, con D.N.I. 33.800.621-M, Dª Pilar Mosquera Varela, con D.N.I. 33.812.805-E y D. Emilio López Mosquera, con D.N.I. 34.280.172-Y, con domicilio en c/ Aviación Española, 4, 27002, en Lugo.
Lo que se pretende es agregarlas en una única parcela, para lo cual se precisa redactar este Estudio de Detalle.

- Autores del estudio de detalle

Fernández Rivas – Morán Bande, Arquitectos, S. L. P. sociedad colegiada con el № 20.281 del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia con domicilio en R/ Estrada da Granxa, № 9, entreplanta 2, 27.002, Lugo, formada por Julio Fernández Rivas, arquitecto colegiado con el № 2.289 del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia y Martín Morán Bande, arquitecto colegiado con el № 2.321 del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, ambos con domicilio profesional en c/ Estrada da Granxa, № 9, entreplanta 2. 27.002. LUGO.
Tfno: 982.284.354.

## 1.1 DEFINICIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se trata del *'Estudio de Detalle para la agregación de las parcelas sitas en la Ronda da Muralla números 37 (Unidad Edificatoria 320211, según el PEPRI) y 38 (Unidad Edificatoria 320212)'.*

El objeto de este documento es la agregación de dos unidades edificatorias afectadas por el PEPRI, con el fin de realizar una actuación conjunta para ambas parcelas, manteniendo la lectura de que se trata de dos unidades edificatorias distintas, economizando el espacio en el interior de forma que en vez de tener dos grupos de escaleras y dos patios, nos bastaría con uno para ambas edificaciones.

La Normativa aplicable, en este caso el PEPRI, permite la agrupación de parcelas en los siguientes casos:
Según el Art. 92 del PEPRI, 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.
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.

Según el Art. 162, que corresponde a la ordenanza de Ensanche Reciente, a la que pertenecen ambas unidades edificatorias, en el punto b) Ensanche Recinto Extramuros, señala que “De acuerdo con lo establecido en el 47 de la LPCG, y 92 del presente Plan Especial, no se permitirán parcelaciones ni segregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto. En este caso será preciso la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, de los previstos en el art. 10 del presente Plan Especial. En los supuestos de edificaciones catalogadas, la agrupación sólo podrá llevarse a cabo si el Nivel de Protección es 3 ó 4 y por sus características son admisibles actuaciones de reestructuración mayoritaria o total”.

En este caso se dan las circunstancias para poder realizar el Estudio de Detalle, puesto que se trata de agregar dos elementos catalogados con Nivel 3 (parcela nº 38) y Nivel 4 (parcela nº 37), la actuación que se propone, una vez aprobado dicho Estudio de Detalle, contribuirá a la conservación general del carácter del conjunto.

## 1.2 SITUACIÓN Y DATOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

Las parcelas que se pretenden agregar se encuentran en una de las principales arterias de tráfico rodado de la ciudad y enfrente de la Muralla Romana de Lugo, declarada Patrimonio de la Humanidad por la Unesco en el año 2000. Se trata de los números 37 y 38 de la Rda. da Muralla.

Ambas parcelas están afectadas urbanísticamente, en su frente edificado a la Rda. da Muralla, por el PEPRI (Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto amurallado de la ciudad de Lugo y su zona de influencia) y en el resto de la parcela por el PXOM ( Plan Xeral de Ordenación Municipal del Concello de Lugo).

**PARCELA Nº 37**
**SITUACIÓN Y DATOS DE LA PARCELA**
Rda. da Muralla, 37.de forma regular, con una superficie de 364,00 m².
Referencia catastral 8134023PH1683S0001UE.
Según datos catastrales, su construcción data del año 1945, coincidente con la fecha del PEPRI, que la ubica entre los años 1900 y 1950.
Lindes:

| | |
|---|---|
| Norte: | Nº 38 de Ronda da Muralla. |
| Este: | Otras propiedades. |
| Sur: | Otra propiedad. |
| Oeste: | Vía pública, Ronda da Muralla. |

La parte edificada de la parcela se encuentra afectada por el PEPRI (edificación catalogada), el resto de la parcela por el PXOM.

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

**DATOS DE LA FICHA DEL CATÁLOGO**

UNIDAD EDIFICATORIA: 320212

NIVEL DE PROTECCIÓN: 4

ANÁLISIS TIPOLÓGICO ARQUITECTÓNICO
Tipológicamente se trata de un edificio entre medianeras, con fachada posterior a huerto o jardín, y la tipología parcelaria es de 'Intervención Histórica'. Se trata de un edificio de significativa presencia en el entorno, pero sin ningún elemento catalogado.

USOS DE LA EDIFICACIÓN
Se trata de un edificio de uso residencial de Bajo+3. Las plantas primera y segunda se distribuyen en una vivienda por planta, en la tercera dos viviendas y en el bajocubierta una vivienda. En la planta baja hay un local comercial.

ANÁLISIS ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVO
*La estructura vertical* es de hormigón armado.
*La estructura horizontal* consiste en entramados de vigas de madera apoyadas de muro a muro, que a su vez soportan una subestructura de madera en la cual se apoya finalmente el pavimento.
*La estructura de la cubierta* es también de vigas de madera, con subestructura también de madera, sobre la que apoya la cubrición de pizarra.
La cubierta es a dos aguas con un alero de hormigón armado en la fachada principal.
En cuanto a la *fachada principal*, dispone de 3 huecos en planta primera que dan a un balcón. En las plantas segunda y tercera dispone de una galería apilastrada. La carpintería exterior es de madera pintada en color blanco, y la fachada acabada con enfoscado y posterior pintado.

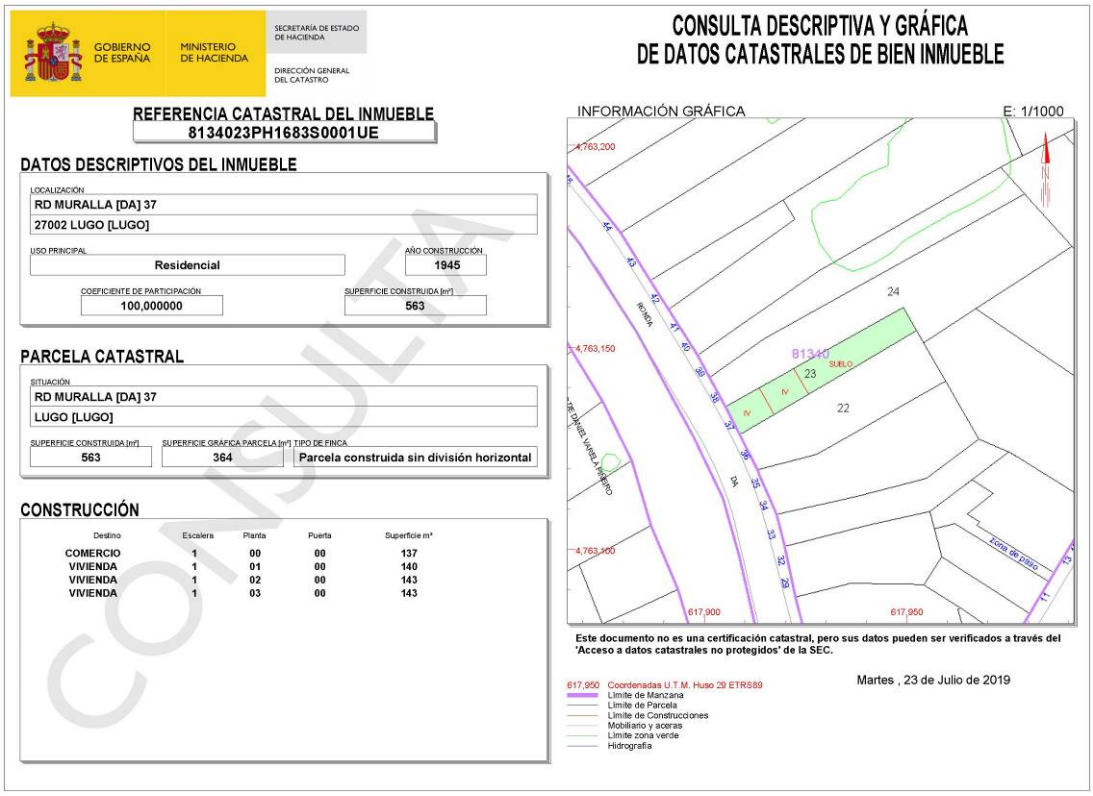
CLASIFICACIÓN Y VÍNCULO ESPACIAL
Se trata de una edificación coherente con caserío y se encuentra en un entorno B.I.C. ya que da frente a la muralla romana de la ciudad de Lugo, y en cuanto a la clasificación zonal se ubica en un Ensanche Reciente.
ACTUACIONES SINGULARES
Según la ficha del PEPRI no refleja ningún tipo de actuación singular.
ELEMENTOS CATALOGADOS
No dispone de ningún elemento catalogado.

**SERVICIOS URBANÍSTICOS.**
El edificio se sitúa en Suelo Urbano Consolidado, por lo que dispone de los siguientes servicios urbanísticos:
- Abastecimiento de agua potable. Red municipal.
- Acceso rodado.
- Suministro de energía eléctrica.
- Red Municipal de saneamiento.
- Alumbrado público.

**DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES:**

| **PLANTA** | **SUP. ÚTIL ($m^2$)** | **SUP. CONSTRUIDA ($m^2$)** |
|---|---:|---:|
| PLANTA BAJA | 106,95 | 123,20 |
| PLANTA PRIMERA | 107,95 | 126,95 |
| PLANTA SEGUNDA | 105,40 | 124,25 |
| PLANTA TERCERA | 105,95 | 125,25 |
| PLANTA BAJOCUBIERTA | 48,70 | 61,90 |
| **SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA** | **474,95** | **561,55** |

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.


GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8134023PH1683S0001UE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE
LOCALIZACIÓN: RD MURALLA [DA] 37 — 27002 LUGO [LUGO]
USO PRINCIPAL: Residencial · AÑO CONSTRUCCIÓN: 1945
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 · SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 563

PARCELA CATASTRAL
SITUACIÓN: RD MURALLA [DA] 37 — LUGO [LUGO]
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 563 · SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 364 · TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

| Destino | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m² |
|---|---|---|---|---|
| COMERCIO | 1 | 00 | 00 | 137 |
| VIVIENDA | 1 | 01 | 00 | 140 |
| VIVIENDA | 1 | 02 | 00 | 143 |
| VIVIENDA | 1 | 03 | 00 | 143 |

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



FICHA CATASTRAL

**PARCELA Nº 38**
**SITUACIÓN Y DATOS DE LA PARCELA**

Rda. da Muralla, 38, en forma de 'L', con una superficie de 1.264,00 m².
Referencia catastral 8134024PH1683S0001HE.
Según datos catastrales, su construcción data del año 1943, coincidente con la fecha del PEPRI, que la ubica entre los años 1900 y 1950.
Lindes:

Norte: Otra propiedad.
Este: Otra propiedad.
Sur: Nº 37 de Ronda da Muralla.
Oeste: Vía pública, Ronda da Muralla.

Parcela parcialmente ocupada por un edificio de uso residencial de planta baja, dos plantas altas y bajocubierta. Las plantas primera, segunda y bajocubierta se distribuyen en una vivienda por planta, mientras que la planta baja se destina a garaje y almacén. Al fondo de la parcela, una vez terminada la superficie construida de la planta baja, está ocupada por un sótano, llegando hasta el final de la misma. Dicho sótano tiene acceso a través de una escalera situada al final de la planta baja y, sobre él (es decir, a nivel de planta baja) se ubica una edificación anexa, adosada a la edificación principal.
El edificio se encuentra en la zona de influencia del 'Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto amurallado (PEPRI) de la ciudad de Lugo, tratándose de uno de un edificio catalogado con Nivel de Protección 3.

**DATOS DE LA FICHA DEL CATÁLOGO**

UNIDAD EDIFICATORIA: 320211

NIVEL DE PROTECCIÓN: 3

ANÁLISIS TIPOLÓGICO ARQUITECTÓNICO
Tipológicamente se trata de un edificio entre medianeras, con fachada posterior a patio, y la tipología parcelaria es de 'Intervención Histórica'. Se trata de un edificio de significativa presencia en el entorno, y como características especiales destacan un balcón y unas galerías en su fachada principal.

USOS DE LA EDIFICACIÓN
Se trata de un edificio de uso residencial de planta baja, dos plantas altas y bajocubierta. Las plantas primera, segunda y bajocubierta se distribuyen en 1 vivienda por planta, mientras la planta baja se destina a garaje y almacén. Al fondo de la planta baja tiene un acceso a una planta sótano.

ANÁLISIS ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVO
*La estructura vertical* combina muros medianeros de fábrica de mampostería de piedra, con pilares de hormigón armado en planta baja, donde la parcela se ensancha considerablemente y hay que salvar grandes luces con dichos pilares y con vigas, también de hormigón armado.
*La estructura horizontal* consiste en entramados de vigas de madera apoyadas de muro a muro, que a su vez soportan una subestructura de madera en la cual se apoya finalmente el pavimento. Esto se puede comprobar en

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

alguna de las fotografías adjuntas a este informe, ya que debido al gran deterioro que sufre el edificio, estos elementos constructivos quedan al descubierto en algunas zonas del mismo.
*La estructura de la cubierta* es también de vigas de madera, con subestructura también de madera, sobre la que apoya la cubrición de pizarra. Al igual que en el caso de los forjados, en buena parte de la tercera planta está actualmente al descubierto, como se puede comprobar en las fotografías adjuntas a este informe.
La cubierta es a dos aguas con un alero de madera en la fachada principal. El faldón de la fachada principal tiene dos buhardillas a través de las cuáles ilumina el espacio interior. El punto más bajo, donde arrancan las buhardillas, alcanza 1,00m de altura. En su fachada posterior, el faldón no es continuo, sino que hace un quiebro para alcanzar más altura y así disponer de una galería todo a lo largo de la fachada.
*La escalera*, al igual que la barandilla, es de madera. Está situada en la medianera de la derecha y se desarrolla en cuatro tramos, quedando un hueco en su interior a través del cual se ilumina cenitalmente.
En cuanto a la *fachada principal*, destaca la galería corrida de madera blanca en planta segunda, y las dos galerías en los huecos extremos (con el mismo diseño que la anterior) y un balcón central (de hierro forjado blanco) en planta primera, todos ellos elementos catalogados, lo mismo que los recercados de piedra. La carpintería exterior es de madera pintada en color blanco, contrastando con el color exterior de la fachada, que combina dos tonos de amarillo, formando así un armonioso conjunto.

CLASIFICACIÓN Y VÍNCULO ESPACIAL
Se trata de una edificación coherente con caserío y se encuentra en un entorno B.I.C., ya que da frente a la muralla romana de la ciudad de Lugo, y en cuanto a la clasificación zonal se ubica en un Ensanche reciente.

ACTUACIONES SINGULARES
Según la ficha del PEPRI se permite la adición de una planta, manteniendo la composición de fachada, y habrá que proceder a la reelaboración de la planta baja.

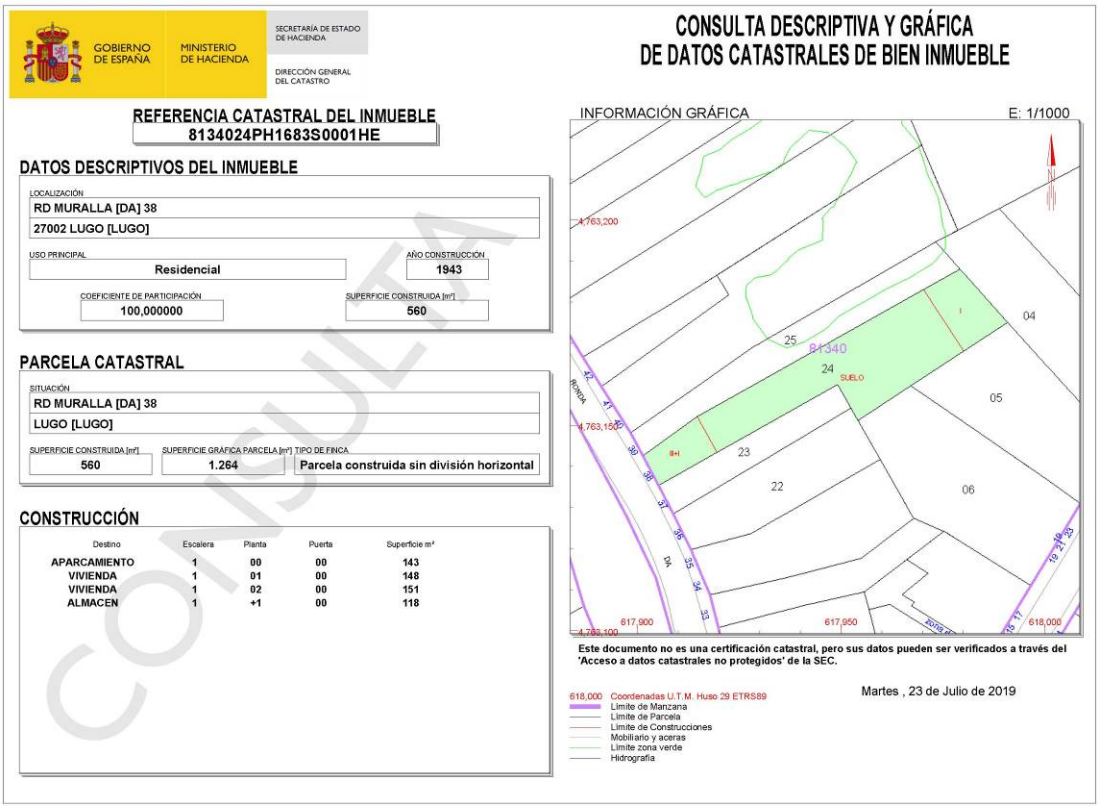
ELEMENTOS CATALOGADOS
Los elementos a conservar, según la ficha del PEPRI, son:
- Recercados
- Basamentos
- Galerías
- Miradores
- Balcones y Solainas
- Puertas
- Rejerías
- Dinteles

**SERVICIOS URBANÍSTICOS.**
El edificio se sitúa en Suelo Urbano Consolidado, por lo que dispone de los siguientes servicios urbanísticos:
- Abastecimiento de agua potable. Red municipal.
- Acceso rodado.
- Suministro de energía eléctrica.
- Red Municipal de saneamiento.
- Alumbrado público.

**DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES:**

| PLANTA | SUP. ÚTIL ($m^2$) | SUP. CONSTRUIDA ($m^2$) |
|---|---|---|
| PLANTA SÓTANO | 186,30 | 200,55 |
| PLANTA BAJA | 1.169,35 | 1.264,00 |
| PLANTA PRIMERA | 146,85 | 167,45 |
| PLANTA SEGUNDA | 152,10 | 168,65 |
| PLANTA BAJOCUBIERTA | 88,95 | 125,30 |
| **SUPERFICIE TOTAL** | **1.743,55** | **1.925,95** |

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.



GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**
**8134024PH1683S0001HE**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN
RD MURALLA [DA] 38
27002 LUGO [LUGO]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1943
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 560

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN
RD MURALLA [DA] 38
LUGO [LUGO]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 560
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]: 1.264
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

| Destino | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m² |
|---|---|---|---|---|
| APARCAMIENTO | 1 | 00 | 00 | 143 |
| VIVIENDA | 1 | 01 | 00 | 148 |
| VIVIENDA | 1 | 02 | 00 | 151 |
| ALMACEN | 1 | +1 | 00 | 118 |

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1000



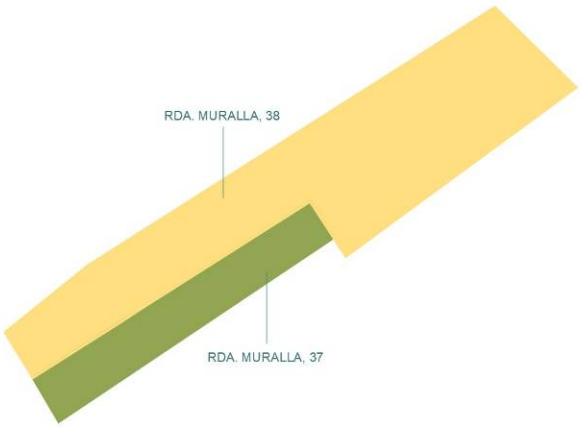
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 23 de Julio de 2019

618,000 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

COPIA

FICHA CATASTRAL

| | |
|---|---|
|   | En esta planta esquemática se puede ver las dos parcelas anteriormente descritas. |

## 1.3 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Consideramos, en este caso, que la agregación de parcelas contribuye a la conservación general del carácter del conjunto y a evitar usos degradantes para el propio conjunto.

- La configuración que presentan ambas parcelas, de tal forma que una rodea a la otra, parece más una única parcela que dos independientes. La posibilidad de agregar las dos parcelas permite conseguir una parcela más regular, prácticamente rectangular, con lo que se realizaría un mejor aprovechamiento de la superficie y una distribución más adecuada a los estándares actuales.
- La posibilidad de realizar una actuación conjunta, permitiría conseguir cierta uniformidad en el ámbito, que de otra forma se leería como una unidad discontinua
- Nos permitiría la construcción de un único sótano con un único acceso y un aprovechamiento más optimizado (previo informe del organismo competente de la Xunta de Galicia para establecer la necesidad de excavaciones arqueológicas previas, según el art. 46 del PEPRI). La ocupación del sótano propuesto se realiza hasta la bisectriz de la manzana según la ordenanza Manzana cerrada del PXOM.
- Se mejora la accesibilidad, mediante la colocación de un ascensor con un único núcleo de escaleras.
- Se justifica el uso del edificio para hotel de 3 estrellas, como solicitan los promotores, para el cual se presenta una propuesta en este estudio de detalle.

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

También se evita de esta forma que el propio conjunto continúe en proceso de degradación, ya que ambas unidades edificatorias se encuentran actualmente deshabitadas y sin ningún uso. La actuación conjunta permitiría recuperar un uso adecuado, que de manera individual es más difícil debido a la falta de rentabilidad.
Además, tal y como exigen las determinaciones del propio Plan Especial, se mantienen los muros medianeros de piedra así como la diferenciación en las fachadas de ambos edificios, conservando la huella de la estructura parcelaria y garantizando el mantenimiento de su lectura.

La Unidad Edificatoria 320212 (Rda. Muralla, 37), está incluida dentro del patrimonio arquitectónico catalogado por el PEPRI como Ensanche Reciente con un nivel de protección 4, por lo que se trata de un edificio de interés en el ámbito urbano. Según el art. 72 del PEPRI se aplica este nivel de protección al conjunto de arquitecturas, cultas o populares, que por su grado de coherencia arquitectónica y etnográfica informan de la cualidad general del ambiente edificado o son expresión de la cultura arquitectónica tradicional, y que caracterizan a la ciudad histórica como un conjunto de interés cultural. Como tales, deben ser objeto de conservación al menos en lo que a su configuración exterior se refiere. En este caso, no hay elementos catalogados a conservar o rehabilitar.

En cuanto a la Unidad Edificatoria 320211 (Rda. Muralla, 38), está catalogada por el PEPRI como Ensanche Reciente con un nivel de protección 3 (*), que son los edificios de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica y ambiental, en los que por sus características tipológicas y coherencia ambiental deben conservarse en sus características fundamentales, sin que requieran su protección integral interna. En este caso, se considera admisible la adición de una planta, es obligatoria la reelaboración de bajos y se deben conservar o rehabilitar los recercados, basamentos, galerías, miradores, balcones y solainas, puertas, rejerías y dinteles.

(*) Según el catálogo de unidades edificatorias, la unidad 320211 tiene un nivel de protección 4, sin embargo, en el documento refundido a la aprobación definitiva anexo catálogo de protección, cataloga dicho edificio como Nivel 3, por lo que se aplica el más desfavorable.

La solución que se pretende en este Estudio de Detalle es la agregación de ambas parcelas. Esta actuación nos garantiza mediante la suma de superficies y anchos libres lograr un mayor aprovechamiento de la superficie, realizar una distribución más adecuada a los estándares actuales, mejorar las condiciones de habitabilidad y mejorar la accesibilidad mediante la colocación de un ascensor con un único núcleo de escaleras.

Se incluye en el presente Estudio de Detalle, la adición de planta en el número 38 que marca el PEPRI en su ficha individual.

Equiparación del fondo edificable en la planta tercera de las dos parcelas a agregar para que no se generen medianeras laterales vistas con el fin de obtener un único plano de fachada posterior que reciba el mismo tratamiento que el plano de fachada principal.
Se define la solución arquitectónica final del conjunto, con descripción de las condiciones estéticas y volumétricas en su relación con la protección de sus elementos recogida en el PEPRI. El hecho de que la edificación de la Rda. da Muralla, 38 tenga elementos de fachada catalogados y el 37 no, afecta a éste último en cuanto que en caso de una actuación conjunta, el PEPRI obliga a una solución más homogénea en cuanto a materiales y acabados, consiguiendo también una mejor adaptación al entorno. Con la actuación propuesta se mantienen las características de las fachadas existentes en ambas edificaciones, manteniendo todos los elementos catalogados descritos en la ficha correspondiente de la unidad edificatoria nº 38.
Se realizará un análisis que se desarrollará en el correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución de rehabilitación de los inmuebles, para conservar aquellos elementos que tengan un cierto valor en ambas edificaciones (carpinterías interiores, detalles ornamentales en carpinterías, portón de acceso al núcleo de escaleras en planta baja del edificio nº38, etc.), según la LPCG y el PEPRI. Se completará la documentación con carácter previo a cualquier intervención en el patrimonio arquitectónico.

Todas las actuaciones objeto del presente Estudio de Detalle están recogidas como posibilidades de actuación en el PEPRI tal y como se justificará más adelante.

Se plantea en el presente Estudio de Detalle, el aumento en el número de plantas de la edificación situada en la Rda. da Muralla, 38, según lo establecido en la ficha individual del catálogo de unidades edificatorias del PEPRI como actuación admisible, de manera que la edificación resultante proporcione una mejor solución de conjunto para la Ronda da Muralla.

Actualmente, la edificación de la Rda. da Muralla, 38 tiene el mismo fondo edificable en las plantas primera y segunda, mientras que en el bajocubierta, en la fachada posterior, es menor, con lo que se produce una discontinuidad en la fachada, contribuyendo a la creación de una medianera vista con el edificio colindante que se corresponde con el de la Rda. da Muralla, 37.

Teniendo en cuenta que en esta edificación se plantea la adición de una planta y con el fin de que la fachada posterior siga la misma alineación que el edificio contiguo, se plantea ampliar el fondo edificable en dicha planta para adecuar la alineación interior a la consolidada hoy en día por la propia edificación, en plantas inferiores y la contigua, por lo que todas las plantas altas de la edificación resultante tendrían el mismo fondo edificable consiguiendo un resultado más homogéneo y contribuyendo así a la conservación del carácter del conjunto.

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.




Se comprueba que en la alineación de la fachada posterior del edificio 38 hay un error en la documentación gráfica del PEPRI ya que no coincide con la fachada del edificio. Se adjuntan fotografías aéreas, de vuelo americano obtenidas en el Plan Básico Autonómico y en el Centro Nacional de Información Geográfica, en las que se puede comprobar que no se ha modificado la alineación de fachada existente (ver páginas 27-28 en este documento).

A modo de resumen, señalamos las razones por las que es necesario un Estudio de Detalle en este caso:

- La posibilidad de agregar las dos parcelas permite conseguir una parcela más regular, con un mejor aprovechamiento de la superficie y una distribución más adecuada a los estándares actuales.
  En las plantas del edificio, la agregación de ambas parcelas posibilita unificar zonas comunes como portal y escaleras con ascensor. En planta sótano permite realizar un garaje común con un único acceso a vía pública.

- En cuanto a las fachadas se refiere, se pretende conservar y recuperar los elementos catalogados en el PEPRI en el edificio de la Rda. da Muralla, 38. En el número 37, según la ficha individualizada del PEPRI, no hay elementos catalogados en fachada, sin embargo, se mantiene el aspecto exterior de la fachada existente en la actualidad en el frente a Rda. da Muralla, de influencia racionalista, con un balcón y tres huecos en la planta primera y galería apilastrada en plantas segunda y tercera.

- Al aumentar una planta en el edificio de la Rda. da Muralla, 38 (actuación admitida en la ficha del PEPRI para esta unidad edificatoria), el edificio resultante tras la agregación de parcelas, mantiene la diferenciación de que se trata de dos unidades parcelarias distintas. Para ello se realiza un quiebro en la cornisa entre ambos edificios, tanto en el frente a Rda. da Muralla, como en la parte posterior y se modifican las pendientes de las cubiertas de los edificios de tal modo que las cubiertas tienen distinta altura en la cumbrera. De este modo, se mantiene la variación de alturas en la medianera entre ambas edificaciones, propia de la trama urbana tradicional.

- Las exigencias del Plan en el caso de una actuación conjunta obliga a una solución más homogénea en cuanto a materiales y acabados, consiguiendo así una mayor adaptación al entorno. Aún así, las determinaciones del propio Plan Especial exige mantener los muros medianeros de piedra y mantener diferenciadas las fachadas de ambos edificios.
  Se conservarán los elementos que caracterizan la tipología edificatoria. Se realiza la regularización de los forjados en el interior de las edificaciones, procurando la conservación de los elementos de la estructura en la medida de lo posible. Donde se realice la sustitución de algún elemento estructural, se respetará íntegramente la organización espacial, la tipología estructural y la composición exterior de la envolvente de los edificios.

- La unidad edificatoria nº 38, mantiene la fachada preexistente y aumenta una planta (actuación permitida en la ficha del Catálogo), repitiendo el esquema en galería, tanto en la fachada con frente a Rda. da Muralla, como en la fachada hacia el interior de la manzana. En la unidad edificatoria nº 37, se mantiene la composición de la fachada en el frente a Rda. da Muralla y en la parte posterior, se realizan huecos similares a los existentes en el frente de la fachada principal.



Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

De este modo, en el frente a Ronda de la Muralla, se mantiene la composición de las fachadas, manteniendo la diferenciación de que se trata de dos unidades edificatorias distintas. En la parte posterior con las actuaciones propuestas, también se mantiene dicha lectura.
Se opta por diferenciar las fachadas también mediante el color, utilizando dos tonalidades distintas en cada uno de los edificios, en ambos frentes. Los colores propuestos son acordes con lo establecido en el artículo 110 del PEPRI y con las recomendaciones de la Guía de color y materiales para el área paisajística III, Chairas y Fosas Luguesas.

- En cuanto a las fachadas, en la del nº 38 en el frente a Rda. da Muralla, se mantienen todos los elementos catalogados. Las carpinterías se encuentran en muy mal estado de conservación, por lo que se produjeron alteraciones en las superficies que afectan a su aspecto decorativo y facilitan la entrada de agentes destructivos como hongos e insectos. En concreto, la carpintería de los miradores y la galería en el frente a Rda. da Muralla, debido al mal estado de conservación en el que se encuentran es inviable su restauración, en algunas zonas del interior incluso tienen refuerzos con piezas metálicas. Se propone sustituir las carpinterías existentes, realizando una copia exacta de las mismas, en el mismo material (madera) y con apertura similar a la existente, que se detallará en el posterior Proyecto Básico y de Ejecución de rehabilitación de las edificaciones.
  La fachada del nº 37, no tiene ningún elemento catalogado pero teniendo en cuenta de que se trata de un edificio de significativa presencia en el entorno, se procederá a la sustitución de la carpintería por otra del mismo material que la del edificio nº 38, en el frente a Rda. da Muralla, con el fin de ofrecer una imagen coherente del edificio y del entorno en el que se encuentra.
  El cerramiento de la edificación nº 37 en el frente a Rda. da Muralla está en muy mal estado de conservación. Consta de una única hoja de fábrica y tiene grietas en numerosas zonas por lo que es absolutamente imposible rehabilitar el cerramiento sin comprometer la seguridad estructural del edificio y hay que proceder a su sustitución. Sin embargo, en la intervención prevista se procurará en la medida de lo posible, la conservación de la envolvente del edificio.

- Al homogeneizar el fondo edificable en la planta tercera de las dos parcelas a agregar se obtiene un único plano de fachada posterior que reciba el mismo tratamiento que el plano de fachada principal. Se mantiene la lectura de que se trata de dos unidades edificatorias distintas, realizando el quiebro en la cornisa y con la diferenciación de alturas en la cumbrera de las cubiertas, tanto en el frente a Rda. da Muralla como en la parte posterior.

- Con las actuaciones previstas se conserva la huella de la estructura parcelaria y se garantiza el mantenimiento de su lectura. Se evita la homogeneización de los inmuebles, y se preservará en la medida de lo posible, las envolventes originales y sus elementos.

Por todo lo anteriormente expuesto, se dan las condiciones para la agregación de parcelas que exige el PEPRI, de tal modo que:

- En el Art. 162, que corresponde a la ordenanza de Ensanche Reciente, a la que pertenecen ambas unidades edificatorias, en el punto b) Ensanche Recinto Extramuros, señala que “De acuerdo con lo establecido en el 47 de la LPCG, y 92 del presente Plan Especial, no se permitirán parcelaciones ni segregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la conservación general del carácter del conjunto. En este caso será preciso la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle, de los previstos en el art. 10 del presente Plan Especial. En los supuestos de edificaciones catalogadas, la agrupación sólo podrá llevarse a cabo si el Nivel de Protección es 3 ó 4 y por sus características son admisibles actuaciones de reestructuración mayoritaria o total”.

  Condiciones que se cumplen con la agregación de parcelas para el que se realiza el presente Estudio de Detalle.

  La agregación de parcelas contribuye a la conservación general del carácter del conjunto por todo lo explicado anteriormente en el objeto del Estudio de Detalle, relativo a la regularización de la parcela.
  La edificación 320212 (Rda. Muralla, 37) está catalogada con nivel de protección 4 y la 320211 (Rda. Muralla, 38), con nivel de protección 3, por lo que según el PEPRI es posible la agregación de parcelas.

- En el Art. 10 De los Estudios de Detalle, el PEPRI señala que:
  1. En general podrán redactarse Estudios de Detalle con algunos o varios de los siguientes objetivos:
     a) Establecer, reajustar o adaptar alineaciones o rasantes de elementos o tramos de la red viaria, en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan Especial.
     b) Ordenar los volúmenes edificatorios.
     c) Producir agregaciones o parcelaciones de inmuebles de acuerdo con lo previsto en el art. 46 de la LPCG.
  2. En la adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes no se podrá proponer la alteración de las existentes mantenidas por el Plan, ni la apertura de nuevas vías que no estén previstas en el planeamiento. Los Estudios de Detalle podrán completar la red de comunicaciones definidas por el Plan Especial, de acuerdo con el art. 65.1.c) del Reglamento de Planeamiento.
  3. Será obligatoria la formulación de Estudios de Detalle para el desarrollo de las Unidades de Intervención establecidas en el presente Plan Especial, que contendrán determinaciones sobre ordenación de volúmenes. Los Estudios de Detalle precisarán informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico Artístico de la Xunta de Galicia.

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin de agregar ambas parcelas cumpliendo lo establecido en el punto 1.c) anterior y según lo previsto en la Ley de Patrimonio, tal y como se justifica más adelante.
El presente Estudio de Detalle será remitido por el Ayuntamiento de Lugo a la Comisión Territorial de Patrimonio Histórico Artístico de la Xunta de Galicia, para que elabore el informe previo señalado en el punto 3 anterior.

Según la ley 5/2016, de 4 de mayo, del Patrimonio cultural de Galicia (deroga a la ley 8/1995, de 30 de octubre, LPCG a la que hace referencia el PEPRI) en el art. 46 Criterios específicos de intervención en el entorno de protección, señala en el apartado d) se mantendrán preferentemente la estructura y la organización espacial del entorno, con la conservación general de las alineaciones y rasantes.

LEY 2/2016, DEL 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA Y DECRETO 143/2016, DEL 22 DE SEPTIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE DICHA LEY.

Artículo 79. Estudios de detalle. (Artículo 192 del D. 143/2016).
1. En desarrollo de los planes generales, planes parciales y planes especiales, podrán redactarse estudios de detalle con los siguientes objetivos:
   a) Completar o reajustar las alineaciones y las rasantes (artículo 192.1.a) del D. 143/2016). No se modifican las existentes.
   b) Ordenar los volúmenes edificables (artículo 192.1.b) del D. 143/2016). Es el caso del presente estudio de detalle.
      Los estudios de detalle que tengan por finalidad la ordenación de volúmenes podrán comprender los siguientes contenidos:
   b.1) La asignación concreta a las parcelas de los volúmenes edificables, cuando tal previsión no se contenga en el plan.
   b.2) La reordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
   c) Concretar las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones complementarias del planeamiento (artículo 192.1.c) del D. 143/2016). Cumple.
      Los estudios de detalle que tengan por finalidad la concreción de las condiciones estéticas de composición de las edificaciones podrán referirse, de conformidad con el planeamiento que resulte de aplicación, a los siguientes contenidos:
   c.1) Condiciones de integración de las edificaciones en su entorno.
   c.2) Condiciones de intervención en los inmuebles del patrimonio, o en las edificaciones objeto de protección urbanística y en su entorno. En este caso, el estudio de detalle se someterá a informe preceptivo y vinculante del órgano competente en materia de patrimonio cultural, de acuerdo con la normativa de aplicación en dicha materia, antes de su aprobación definitiva.
2. Los estudios de detalle en ningún caso podrán:
   a) Alterar el destino urbanístico del suelo. Cumple.
   b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico. Cumple.
   c) Reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres o dotaciones públicas. Cumple.
   d) Prever la apertura de vías de uso público que no estén previamente recogidas en el plan que desarrollen o completen. Cumple.
   e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables o la intensidad de uso. Cumple.
   f) Parcelar el suelo. Cumple.
   g) No tener en cuenta o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente plan. Cumple.
   h) Establecer nuevos usos y ordenanzas. Cumple.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE LUGO.

Artículo 11. Tipos de planes y proyectos.
El desarrollo de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento del Plan General de Ordenación Municipal, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por las mismas.
El Plan General de Ordenación Municipal podrá ser desarrollado por los siguientes tipos de planes y proyectos:

11.5 Estudios de detalle.
Los estudios de detalle se formularán con el objeto de completar o adaptar las determinaciones establecidas en el Plan General o en los planes de desarrollo.
Contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 73 de la Ley 9/2002 de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (actualmente derogada por la ley 2/2016, del suelo de Galicia) y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, no pudiendo en ningún caso alterar los parámetros de edificación establecidos por la zona de ordenanza.

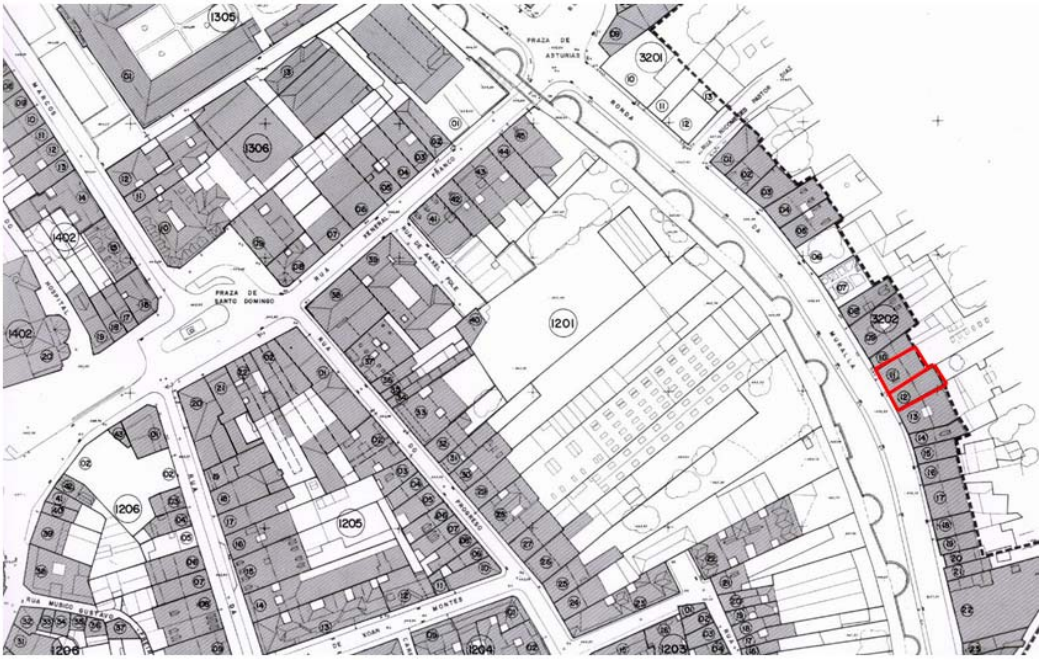
Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

## 2 NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

Ambas parcelas se encuentran afectadas en parte por el Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto amurallado de la ciudad de Lugo y su zona de influencia, y en parte por la zona de ordenanza 2, Manzana Cerrada, del Plan General de Ordenación Municipal de Lugo. El ámbito de aplicación del Plan Especial es el definido como PEPRI en el vigente PGOM, tal y como se recoge en los planos de ordenación.




Según el Plan Especial ambas edificaciones se encuentran dentro del ámbito de la Ordenanza de Ensanche Reciente (E.R.), b) Ensanche Recinto Extramuros; se trata de las unidades edificatorias 320212, nivel de Protección 4 (Rda. da Muralla 37) y 320211, nivel de protección, 3 (Rda. da Muralla 38), del fichero de unidades edificatorias del PEPRI.




Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

| FICHA URBANÍSTICA | | |
|---|---|---|
| SEGÚN NORMATIVA | | SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE |
| 1 CLASIFICACIÓN PEPRI | Edif. Rda. da Muralla, 37: Nivel 4. Coherente con caserío.<br>Edif. Rda. da Muralla, 38: Nivel 3. Edificio de significativa presencia en el entorno. | Nivel 4. Coherente con caserío.<br>Nivel 3. Edificio de significativa presencia en el entorno. |
| 2 CLASIFICACIÓN ZONAL | Ensanche reciente, recinto extramuros. | Ensanche reciente, recinto extramuros. |
| 3 TIPO DE ACTUACIONES | Actuaciones generales autorizables en circunstancias particulares. | Actuación de reestructuración total y ampliación. |
| 4 ALINEACIONES Y RASANTES | No se modifican. Se mantienen las existentes. | No se modifican. Se mantienen las existentes. |
| 5 NÚMERO DE PLANTAS | Rda. da Muralla, 37: 4 plantas.<br>Rda. da Muralla, 38: 3 plantas. | Edificación resultante: 4 plantas. |
| 6 SUPERFICIE PARCELA | Rda. da Muralla, 37: 364,00 $m^2$<br>Rda. da Muralla, 38: 1264,00 $m^2$ | Parcela resultante: 1628,00 $m^2$ |
| 7 SUPERFICIE OCUPADA | Rda. da Muralla, 37: 123,20 $m^2$<br>Rda. da Muralla, 38: 1264,00 $m^2$ | Edificación resultante: 1628,00 $m^2$ |
| 8 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN | Rda. da Muralla, 37: 13,20 m<br>Rda. da Muralla, 38: 11,00 m | Edificación resultante: ≤14,50 m |
| 9 PENDIENTE MÁXIMA DE LA CUBIERTA | 30º | <30º |
| 10 URBANIZACIÓN | Acceso rodado.<br>Energía eléctrica.<br>Abastecimiento de agua<br>Saneamiento<br>Alumbrado público. | Dispone.<br>Dispone.<br>Red general.<br>Red general.<br>Dispone. |

b) Ensanche Recinto Extramuros.

Se establece un fondo máximo genérico de edificación en plantas piso de 18 m., permitiéndose la prolongación de la planta baja hasta ocupar la totalidad de la parcela incluida en el ámbito del Plan Especial.

La altura máxima genérica de edificación se establece en bajo y cuatro plantas, equivalente a 15,60 m. En cuanto a las construcciones por encima de la altura de cornisa se estará a lo dispuesto para el ámbito intramuros.

Para los edificios catalogados por el presente Plan Especial, las determinaciones anteriores (fondo y altura) se regulan específicamente en su ficha individualizada y en planos de ordenación.

Se toleran sótanos y semisótanos siempre que concurran las circunstancias previstas en el Capítulo III del Capítulo III de la presente Normativa referente a Conservación del Patrimonio Arqueológico.

Se autorizan vuelos que podrán ser cuerpos cerrados en plantas superiores a la segunda (incluido el bajo).

Art. 72. Clasificación del patrimonio arquitectónico catalogado.

Nivel 3. Edificios de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica y ambiental.
Se aplica este nivel de protección a aquellos edificios de valor arquitectónico que por sus características tipológicas y coherencia ambiental deben conservarse en sus características fundamentales, sin que requieran su protección integral interna.

Nivel 4. Edificios de interés en el ambiente urbano.
Se aplica este nivel de protección al conjunto de arquitecturas, cultas o populares, que por su grado de coherencia arquitectónica y etnográfica informan de la cualidad general del ambiente edificado o son expresión de la cultura arquitectónica tradicional, y que caracterizan a la ciudad histórica como un conjunto de interés cultural. Como tales, deben ser objeto de conservación al menos en lo que a su configuración exterior se refiere.

Como patrimonio catalogado, se permiten las siguientes actuaciones en circunstancias particulares:

Según Art. 82, reestructuración total y ampliación de la unidad 320211.
Según Art. 83, reestructuración total de la unidad 320212.

- Art. 60. Actuaciones de reestructuración.
  Son aquellas actuaciones de renovación o transformación, en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.
  Las obras de reestructuración podrán comportar la sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores, siempre en las condiciones previstas en el Plan.

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones, la reestructuración es total cuando supone el vaciado interior de más del 75% de la superficie total del edificio.
Las obras de reestructuración deberán ir acompañadas de las actuaciones de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas, con supresión de elementos disconformes, establecidos en el fichero individualizado de edificios sujetos a protección.

- Art. 61. Actuaciones de ampliación.
  Son aquellas actuaciones encaminadas a la ampliación de un edificio existente, bien por incremento del fondo edificable o por aumentar su número de plantas, sin modificar sus alineaciones exteriores y sus planos de fachada, manteniendo o no la tipología estructural.

  Las actuaciones de ampliación sólo podrán acometerse de modo independiente cuando el edificio presente unas condiciones adecuadas a su uso específico, en caso contrario habrá de ejecutarse en el marco de actuaciones de readaptación o reestructuración.
  En edificios que presenten elementos disconformes, las ampliaciones sólo procederán si se ejecutan simultáneamente las obras de adecuación de aquéllos.
  La adición de nuevas plantas se efectuará con criterio de composición compositiva y coherencia formal con la o las fachadas actuales y, en cualquier caso, siguiendo las directrices establecidas en la presente normativa.

La presente Normativa Urbanística que regulará la edificación resultante tras la agregación de parcelas, se hará adecuándose al art. 162. Ordenanza de Ensanche Reciente (E.R.) y concretamente el subámbito de ordenanza del Recinto Extramuros, siguiendo las siguientes condiciones generales:

CONDICIONES DE VOLUMEN

- Art. 97. Altura de edificación. No puede superarse con la edificación, se distingue entre:
  - Altura máxima de cornisa: distancia vertical medida desde la rasante oficial hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta en línea de fachada.
  - Altura máxima de coronación: distancia vertical medida hasta la cumbrera o parte más alta de la cubierta del edificio.

- Art. 98. Medición de alturas. En metros se medirá en la vertical del punto medio de la línea de fachada a partir de la rasante oficial hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta en línea de fachada.
  A los efectos de medición de la altura por el número de plantas se contabilizarán las plantas piso, baja y el ático bajo cubierta cuando se autorice.

- Art. 99. Correspondencia entre altura y número de plantas. Para la nueva edificación se establece:
  3,40 m. Para edificación de planta baja.
  6,30 m. Para edificación de planta baja más un piso.
  9,40 m. Para edificación de planta baja más dos pisos.
  12,50 m. Para edificación de planta baja más tres pisos.
  15,60 m. Para edificación de planta baja más cuatro pisos.
  18,70 m. Para edificación de planta baja más cinco pisos.
  Cuando una parcela o solar se halle contiguo a edificios catalogados, la nueva edificación procurará ajustar su altura de techo de planta baja y su altura de cornisa, a las respectivas alturas de la planta baja y de cornisas de dichos edificios catalogados que serán tomados como puntos fijos de referencia para la composición del nuevo edificio, salvo que no exista correspondencia entre el número de plantas de los edificios catalogados y el autorizado en el nuevo edificio.

- Art. 100. Cubierta y construcciones por encima de la altura máxima de cornisa. En las obras de nueva edificación toda construcción que sobrepase la altura máxima de cornisa deberá quedar en todas sus partes incluida bajo el plano de la cubierta, no se autorizarán áticos.
  Bajo cubierta se autoriza el uso vinculado al piso inmediatamente inferior, por lo que no estará en relación directa con las comunicaciones comunitarias del resto del edificio. Se permiten usos complementarios tales como trasteros e instalaciones. Se permiten viviendas independientes en el bajo cubierta, con vinculadas a la planta inmediatamente inferior, cuando se acredite su existencia previa.
  La pendiente máxima del plano inclinado de la cubierta quedará establecida en 30º. Sobre el plano de cubierta, y por encima de la altura de coronación de edificio sólo se permitirá la instalación de chimenea.

- Art. 101. Plantas de la edificación. Serán plantas o pisos del edificio todos y cada uno de los niveles construidos en que es susceptible de dividirse horizontalmente mediante secciones por cualquier planto vertical.
  Ático bajo cubierta.
  Planta piso.
  Planta baja.
  En la nueva edificación así como en actuaciones de ampliación o reestructuración de los edificios existentes se prohíben los áticos y entreplantas o asimilados, considerándose como planta completa cualquiera que sea su superficie construida y a todos los efectos.
  Según la ordenanza de ensanche reciente, apartado b) Ensanche recinto extramuros, se toleran sótanos y semisótanos siempre que concurran las circunstancias previstas en el Capítulo III del Capítulo III de la presente Normativa referente a Conservación del Patrimonio Arqueológico.
  De acuerdo con lo establecido en el art. 50.3 de la presente Normativa, se podrán autorizar en terrenos privados, el aprovechamiento del subsuelo en los casos de inexistencia de restos arqueológicos o una

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

vez autorizada su exhumación, si procediese, teniendo en cuenta que se primará, en todo caso, la conservación física del Patrimonio Arqueológico.
En el caso de subsuelos privados los sótanos podrán autorizarse para el uso garaje-aparcamiento o almacén vinculado al uso de la planta baja.

- Art. 102. Planta ático bajo cubierta. Comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta que dispone de plano de cerramiento y/o luces diferenciado del plano de cubierta. Tendrá la consideración de planta piso.

- Art. 103. Planta baja. Se entiende por planta baja la planta inferior del edificio cuyo suelo se encuentra a la altura, por encima o como máximo 0,60 metros por debajo de la acera o rasante oficial en contacto con la edificación.
  La altura libre máxima de la planta baja en actuaciones de nueva edificación será de 3,20 m, asimismo sus accesos deberán garantizar la supresión de barreras arquitectónicas.
  La altura podrá ser mayor si resultara del cumplimiento de la condición exigida por el art. 100.

- Art. 104. Planta piso. Es aquella cuyo suelo está por encima del forjado de techo de la planta baja.
  En actuaciones de nueva edificación, la altura libre máxima de la planta piso será de 2,80 m.

- Art. 105. Vuelos de la edificación. Es la superficie o volumen construido y utilizable de planta piso que sobresale del plano vertical definido por la alineación de fachada o línea de edificación. Las cornisas y aleros a los efectos del presente artículo no tendrán la consideración de vuelos, regulándose su construcción en las Normas Generales Estéticas.
  Según las características volumétricas de los vuelos se distinguen:
  a) Balcones: superficie en voladizo, exenta y horizontal, sobresaliente del plano de fachada de la edificación y cerrada con antepecho o barandilla.
     En la nueva edificación, el saliente máximo de balcones será de 0,50 m, autorizándose únicamente barandas, barandillas y rejería, hasta una altura máxima de 1,20 m sobre el nivel del suelo acabado de la planta respectivamente, como elemento de cerramiento. La altura libre mínima entre la rasante oficial y la cara inferior del vuelo del balcón será de 3,20 m.
     En actuaciones de ampliación de edificaciones existentes se estará a lo dispuesto por las Normas Generales Estéticas, en cuanto actuaciones de adición.
  b) Cuerpos volados: volumen habitable cerrado construido en voladizo y sobresaliente del plano o línea de fachada del edificio. En la nueva edificación, el saliente máximo del cuerpo volado será de 0,50 m.
     Con carácter general sólo se autorizarán cuerpos volados cerrados por encima de la planta inmediatamente superior a la planta baja, y cuyo cerramiento puede ser acristalado o de solución mixta fábrica-acristalamiento.
     Según la ordenanza de ensanche reciente, apartado b) Ensanche recinto extramuros, se autorizan vuelos que puedan ser cuerpos cerrados en plantas superiores a la segunda (incluido el bajo).

Según la ordenanza de ensanche reciente, apartado b) Ensanche recinto extramuros, la altura máxima genérica de edificación se establece en bajo y cuatro plantas, equivalente a 15,60 m. Tras la adición de planta, el edificio de la Rda. da Muralla, 38 pasa a ser una edificación de planta baja, tres plantas y bajocubierta.
Ninguna de las edificaciones existentes tiene entreplantas.
Se mantienen las alineaciones y rasantes actuales con la consideración de oficiales.
La cubierta, con una pendiente máxima del 30%, cumple las condiciones exigidas por el Plan en el Art. 100. En el bajocubierta de ambos edificios existe un uso vivienda no vinculado al piso inmediatamente inferior, por lo que se puede mantener este uso independiente.

CONDICIONES DE USO.

En la ordenanza de ensanche reciente, E.R., b) Ensanche Recinto Extramuros, se establecen los siguientes usos:

| | |
|---|---|
| - Uso permitido global: | Vivienda en grado 1º y 2º. |
| - Usos compatibles en edificación exclusiva: | Hotelero.<br>Administrativo público.<br>Sanitario.<br>Educativo, docente y cultural y asistencial. |

En todo el ámbito de la ordenanza se admiten 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 compatibles con el de vivienda en plantas bajas: | Comercial en todos sus grados.<br>Oficinas y administrativo en todos sus grados.<br>Espectáculos en grados 2º, 3º y 4º.<br>Salas de reunión en todos sus grados.<br>Educativo, docente y cultural.<br>Asistencial y deportivo en grado 4º.<br>Sanitario en grado 5º.<br>Industrial y almacenes. |
| Usos compatibles con el de vivienda en 1ª planta: | Comercial vinculado al uso de planta baja en grados 3º y 4º.<br>Oficinas y administrativos en grados 3º y 4º. |

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

Salas de reunión vinculadas al uso de planta baja en grado 3º.
Cultural y asistencial.
Sanitario en grado 5º.

En las condiciones establecidas en la presente Ordenanza se tolera en planta sótano el uso de garaje-aparcamiento en grados 1 y 2, así como almacenes vinculados a la planta baja.

La edificación resultante tras la agregación de parcelas se destina a uso hotelero. En la planta baja se dispone un almacén, y se propone la realización de una planta sótano para garaje hasta la bisectriz de la manzana según la ordenanza de manzana cerrada del PXOM.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Para el diseño de las fachadas se tienen en cuenta las directrices establecidas en el Capítulo II, Condiciones Generales de estética urbana del Título VI, Normas generales de la edificación del PEPRI.

- Art. 108. Fachadas.
  Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse a las características tipológicas de las edificaciones, del entorno, y a las específicas de las edificaciones catalogadas.
  Las fachadas laterales vistas y las posteriores se tratarán en su composición y materiales coherentemente con los de la fachada principal. Las fachadas que se abren al adarve de la muralla tendrán la consideración de fachada principal.
  En las obras que afecten a la planta baja de los edificios se mantiene el criterio compositivo del conjunto de la fachada.
  En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado de mejora del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes.

- Artículo 109. Acabados y materiales de fachada.
  La elección de los materiales para la ejecución de la fachada se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos en función de los criterios de composición y estéticas de la zona.
  Se autorizan los siguientes acabaos para la conformación general de paramentos de fachada principales establecida en orden de preferencia:
  a) Enfoscados y pinturas especiales de exteriores.
  b) Fachada de piedra vista con soluciones constructivas de sillares, sillarejos o perpiaños.
  c) Chapado de piedra preferentemente granítica.
  Se prohíben, explícitamente los siguientes acabados en paramentos: revestimientos cerámicos o vitrificados, hormigón visto, bloques de hormigón, paneles prefabricados en cualquier material, revestimientos ejecutados por proyección mecánica imitando revocos.
  Se admite el hormigón visto y los perfiles metálicos en elementos particulares de la fachada, como dinteles y jambas de huecos, impostas, aleros y similares.

- Art. 110. Acabado de enfoscado y pintura.
  Los acabados serán lisos o de textura de grano fino, excluyéndose los de textura rugosa, tanto en soluciones de enfoscado como de revocos. No se admiten despieces simulando sillería, ni dibujos geométricos.
  Hasta la aprobación de una ordenanza de color por el Ayuntamiento, se autorizan los siguientes colores:
  En fachadas gamas de grises-azulados, grises-rosados, grises-verdosos, en tonalidades claras; gamas en tonalidades tierras naturales, ocre amarillento o sienas; gamas rosáceas, y blanco en tonalidades hueso.
  En medianeras y chimeneas se utilizarán colores que se aproximen a los de los enfoscados tradicionales.
  La elección del color tendrá en cuenta las características del entorno inmediato.
  En caso de que se realicen recercados de huecos en enfoscado, se tratarán con una tonalidad diferente que la de los paramentos, dentro de la misma gama.

- Art. 113. Medianeras vistas.
  El acabado de las medianeras vistas es a base de enfoscado y pintura, estándose a lo dispuesto en el art.110 del presente capítulo.

- Artículo 114. Composición y huecos de fachadas.
  Las fachadas se formalizan a partir de ejes compositivos de fenestración verticales y horizontales cuya posición y número dependerá del frente de fachada y número de plantas, siendo reflejo del dominante en la arquitectura protegida de la calle o entorno en que se enmarca.
  La formalización de fachadas en la edificación de nueva planta deberá ser resultado de una triple comprobación:
  a) Valoración ambiental de la inserción de la propuesta en el alzado general del tramo de calle.
  b) Estudio de la secuencia compositiva de los edificios catalogados colindantes.
  c) Condiciones particulares: frente edificado, altura de la edificación, tipo arquitectónico adoptado.

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

Para cualquier frente de parcela regirán los siguientes condicionantes:

a) Ejes verticales de apertura de huecos:
   - La distancia entre ejes nunca será menor que 2,00m.
   - La distancia entre los ejes extremos y los bordes de fachada será como mínimo 1,20m y en ningún caso menor que la distancia entre el borde del muro medianero, si lo hubiese y el eje de medianería.
   - La proporción entre macizo y vanos será como mínimo 1/3.
   - El ancho de vano será único para las plantas altas y no mayor de 1,20m.

b) Ejes horizontales de apertura:
   - No se permite la apertura de huecos continuos de forjado a forjado. No se permiten escaleras a fachada principal.
   - Todos los dinteles se situarán a la misma altura y su distancia a la cara inferior del forjado será como mínimo 0,30m.

- Artículo 115. Características de los huecos de fachada.

  Los huecos tipo de ventana son rectangulares con predominio de la dimensión vertical y su proporción será la tradicional 3/4 o bien proporciones 2/3, 1√2, sección aúrea o similares, no admitiéndose formas rectangulares apaisadas.

  Se permite el rasgado del hueco hasta la cota del solado en formación de ventanas balconeras o paños acristalados.

  Si la solución compositiva lo aconseja se admite la combinación del hueco tipo con otros de proporción 1/1 con las siguientes determinaciones:
   - Los huecos de proporción 1/1 se admiten como complemento a la composición y no podrán utilizarse de forma exclusiva.
   - En una misma planta no podrán emplearse conjuntamente huecos tipo y de proporción 1/1, admitiéndose las siguientes combinaciones: huecos tipo exclusivamente; ventanas balconeras, exclusivamente; huecos de proporción 1/1 exclusivamente; composición de huecos tipo y ventanas balconeras y composición de ventanas cuadradas y ventanas balconeras.
   - Los huecos de proporción 1/1 se dispondrán a eje horizontal en una banda comprendida entre la altura de dintel del hueco tipo y su altura de antepecho.
   - EL ancho de vano de los huecos de proporción 1/1 será como máximo el adoptado para el resto de los huecos.
   - Se admiten voladizos sobre el paño de fachada que cumpla las siguientes condiciones: el vuelo máximo será de 50cm, y los cerramientos serán ligeros, tipo rejerías, sin admitirse antepechos ciegos.

  De acuerdo con la ordenanza de zona correspondiente, y siempre que ésta no lo impida, en edificios de nueva construcción podrá resolverse la última planta con cuerpos volados acristalados, interpretando las soluciones utilizadas tradicionalmente en el caso de Lugo para las adiciones de una planta en edificación antigua. La modulación de la carpintería de estos cuerpos se adaptará a los de la zona y se formalizará de tal modo que los montantes coincidan con los ejes de los huecos de plantas inferiores o estén centrados respecto a los mismos. Este cuerpo se entregará en cornisa a la cubierta.

- Artículo 116. Composición y acabados en plantas bajas.

  La composición de la planta baja seguirá la modulación de huecos de las plantas superiores, debiendo ser definida en el proyecto y autorizada conjuntamente con la licencia de edificación.

  En general los huecos tendrán forma rectangular vertical, con una anchura que no podrá exceder en 0,50m la anchura de huecos de fachada en plantas superiores y, nunca superior a 1,70m. Los huecos podrán ser rasgados hasta el suelo del local, o disponerse sobre un zócalo comprendido entre 0,40m y 0,90m de altura.

  Se exceptúan de esta condición las puertas de garaje, cuando se autoricen, si bien su línea de dintel deberá coincidir horizontalmente con la de los restantes huecos de planta baja.

  Cuando se disponga de zócalo, éste podrá presentar los siguientes acabados; sillería o placas de piedra granítica de espesor superior a 5cm, enfoscado liso o rugoso y despieces, en tono diferente al de la fachada u hormigón visto. Los acabados de paramentos de planta baja superiores al zócalo serán idénticos en material y color a los de las plantas superiores.

- Artículo 117. Adiciones de planta.

  En ausencia de cornisas de referencia, de las que establece el art.99 de la presente norma, las adiciones de planta habrán de guardar proporción con las plantas ya existentes. En este sentido se tomará como altura de la adición la altura libre de la planta existente inmediatamente inferior, y nunca por debajo de la altura libre mínima.

  Con motivo de la adición de planta, la planta existente, inmediatamente inferior, que no alcance la altura libre mínima podrán alzarse hasta alcanzarla, siendo en este caso dicha altura el parámetro de referencia para la adición.

  En presencia de cornisas de referencia las adiciones de planta habrán de adaptarse a ellas.

  Como norma general, se mantendrán en la planta añadida los ejes compositivos de huecos de la fachada original. El ancho de vanos será único e igual al de los de referencia, estándose en el resto de las determinaciones a lo establecido en el art.114 de la presente normativa.

  Será obligatoria la adición con galería cuando la planta inmediatamente inferior presente tal disposición o así lo establezcan las ordenanzas específicas de la zona. Cuando el edificio disponga de remate horizontal en formación de cornisa, este elemento se preservará, incorporándose a la solución del voladizo.

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

La losa de voladizo tendrá un remate de sección máxima 12cm.La cara inferior de la losa de voladizo presentará una superficie continua y lisa a lo largo de todo su desarrollo.
El despiece de galería mantendrá los ritmos y sección de los montantes verticales y batientes horizontales propios de las galerías tradicionales del entorno. El sistema de apertura será de guillotina.
La galería entregará en cornisa a la cubierta y se retranqueará el eje de medianería una distancia igual a la de la galería ya existente de la planta inmediatamente inferior, y cuando ésta no exista, una distancia igual a la dimensión de su vuelo.
La adición de planta llevará consigo el alzado obligatorio de los muros medianeros, de conformidad con el estatuto jurídico de la medianería.
Constructivamente la adición de planta deberá resolverse con igual solución estructural que el resto del edificio.

- Artículo 118. Carpintería exterior de huecos de fachada. Las carpinterías exteriores de huecos de ventanas en fachadas principales se realizarán preferentemente a haces de fachada conforme a la solución tradicional. Las carpinterías, de acuerdo con lo establecido en la correspondiente ordenanza específica de zona, podrán realizarse en los siguientes materiales y acabados:
  - En madera pintada.
  - En perfilería metálica lacada o esmaltada.
  - En PVC o similar.

  Se prohíben explícitamente las de madera en su color, así como las carpinterías de aluminio anodizado, tanto en su color natural como en tonos bronceados.
  Hasta la aprobación de la ordenanza de color por el Ayuntamiento, de preferencia, en carpinterías exteriores, se utilizarán gamas de colores verde, blanco o marrón, no admitiéndose colores vivos como el rojo y amarillo. Con carácter general el color habrá de armonizar con el de los paramentos de fachada.
  En los supuestos de ampliación de plantas las nuevas carpinterías exteriores habrán de respetar la disposición constructiva, materiales y escuadría de las existentes.

- Artículo 119. Cerrajería.
  Los huecos de ventanas balconeras incorporarán elementos de protección en forma de balaustres en madera pintada, o metálicas en tubo, perfiles o pletinas esmaltadas. Se colocarán entre caras interiores de las jambas, sin sobresalir respecto al plano de fachada.
  En los balcones se realizarán balaustres compuestos predominantemente por elementos metálicos verticales.
  El diseño de los elementos de cerrajería podrá interpretar los esquemas tradicionales o aplicar soluciones formales actuales con criterios de integración en el entorno. Se rechazarán soluciones imitativas de los balaustres de forjados tradicionales, salvo en actuaciones de restauración o de reposición de elementos catalogados.

- Artículo 120. Aleros y cornisas.
  Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas, salvo casos excepcionales, justificados por el diseño general de la fachada.

- Artículo 121. Cubiertas. Forma y materiales.
  La cubierta será siempre inclinada, con una pendiente máxima del plano inclinado de la cubierta de 30º, en dos, tres o cuatro aguas.
  Excepcionalmente podrán autorizarse otro tipo de soluciones de cubierta para edificios que por su programa de usos y características se convierten en referente de la escena urbana.
  Con carácter general se empleará pizarra. Cuando la composición y diseño general de la fachada corresponda a criterios formales contemporáneos, podrán utilizarse otros materiales, como chapas de zinc, siempre que se garantice su adecuada integración. Se prohíbe la teja árabe y demás cubriciones cerámicas, las tejas de cemento y los revestimientos bituminosos continuos.
  En nueva edificación o actuaciones de ampliación o reestructuración de la existente se prohíbe la formación de buhardillas u otros elementos de construcción que sobresalgan del plano inclinado del faldón de cubierta. La iluminación y ventilación del espacio bajocubierta habrá de resolverse mediante aperturas enrasadas en el plano del faldón o lucernarios en cumbrera.

- Artículo 122. Bajantes de pluviales y canalones.
  Las bajantes de pluviales se situarán en los ejes de medianería y serán de recorrido vertical evitando los acodamientos. Se prohíbe el empotramiento de bajantes en el marco medianero.
  Si el material empleado no es resistente a impacto se protegerá con cubrebajantes metálicos hasta una altura mínima de 2m.
  El encuentro entre el canalón y bajante se racionalizará para evitar codos innecesarios procurando que forme un único plano con la bajante.
  Las bajantes se acometerán por medio de arquetas a la alcantarilla general de la calle.

- Artículo 123. Chimeneas y conductos de ventilación.
  La dimensión y volumen de chimeneas y conductos de ventilación se ajustará exclusivamente a los mínimos que garanticen su correcto funcionamiento, debiéndose situar en cumbrera o cercanas a la línea de cumbrera.
  Se evitará todo tratamiento enfático de las mismas que compita con la singularidad de las chimeneas tradicionales existentes.

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

- Artículo 124. Antenas.
  En tanto no se disponga de una red de servicio, se permite una única antena por edificio y sistema, debiéndose estar a lo previsto en el art.54 de la presente Normativa.

- Artículo 125. Portadas y escaparates de locales.
  Las fachadas de plantas bajas de los edificios se proyectarán conjuntamente y se construirán simultáneamente con el resto de la fachada.
  Se compondrán siguiendo la modulación de huecos de plantas superiores, alternando vanos y macizos, de acuerdo con lo establecido en el art.116 de la presente Normativa.
  Las portadas de locales comerciales no podrán ocultar con ningún revestimiento los acabados de los muros, machones y zócalos del edificio. En los paramentos de muros o machones sólo se admitirá la colocación de rótulos y banderolas con las características que se señalan en los artículos 127 y 128 de la presente Normativa.
  Los escaparates se situarán en los huecos correspondientes, no pudiendo sobresalir del plano de fachada.
  La carpintería exterior será idéntica a la empleada en las plantas superiores.

- Artículo 126. Toldos y marquesinas.
  No se autorizan marquesinas. Los toldos sólo podrán disponerse en espacios viarios peatonales, su altura no será inferior a 2,80 m en ningún punto.

- Artículo 127. Rótulos y anuncios en planta baja. Se autorizan los siguientes tipos de rótulos de locales comerciales en planta baja:
  a) En una franja encajada bajo el dintel del hueco de fachada, remetida respecto a la cara exterior del recercado o del muro. Esta franja o banda no podrá tener una anchura superior a 0,50m.
     Podrá ejecutarse en madera pintada, chapa metálica, esmaltada o lacado, vidrio, metacrilato, piedra u otras materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato, prohibiéndose explícitamente otros materiales plásticos y el acero inoxidable, aluminio en su color natural o acabados metalizados brillantes.
     El rótulo con la denominación del establecimiento, actividad u otros aspectos se inscribirá en esa franja, pudiendo ejecutarse mediante letras de relieve de bronce o latón, grabadas o pintadas sobre vidrio, formadas en pletina, grabados en bajo relieve u otras soluciones acordes con el entorno.
     En casos particulares, sobre esas franjas, podrán autorizarse rótulos de letras sueltas en hierro forjado o bronce.
  b) En placas adosadas a muros de fachada. Estas placas tendrán una forma acorde con la composición de fachada, no pudiendo tener una anchura superior a 2/3 de la anchura del machón, ni una altura superior a 1/3 de su altura.
     Estarán separadas de la cara exterior del machón al menos 2,5cm y se sujetarán al mismo mediante grapas o patillas.
     Las placas podrán ser de metacrilato o de vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado; de chapa metálica esmaltada o lacada; de piedra; de bronce, latón u otros materiales acordes. Se prohíben explícitamente otros materiales plásticos, el acero inoxidable, aluminio en su color natural y otros acabados metalizados brillantes.
     El rótulo con la denominación del establecimiento se ejecutará con los criterios señalados en el apartado anterior.

- Artículo 128. Rótulos en banderola. Se entiende por banderola los anuncios del establecimiento perpendiculares al plano de fachada. Sólo podrán colocarse a una altura mínima sobre rasante oficial de 2,10m, con un saliente máximo de 80cm y una dimensión vertical máxima de 50cm, ubicándose exclusivamente en planta baja.
  En calles de ancho menor de 5m, o en ausencia de aceras se prohibirán en absoluto, salvo que dicho vial tenga carácter peatonal.
  En caso de incluir una placa para la colocación del rótulo u otro elemento gráfico, ésta podrá ser metálica esmaltada o lacada, de metacrilato o vidrio de seguridad, bronce, madera u otros materiales acordes, prohibiéndose otros materiales plásticos.
  Se prohíben expresamente los rótulos en banderola de plástico y los luminosos.
  La iluminación de los rótulos en banderola no podrá efectuarse con focos exteriores.

- Artículo 129. Rótulos y anuncios en plantas altas.
  Se prohíbe cualquier tipo de rótulo, anuncio o banderola en plantas distintas a la baja.

El edificio Rda. da Muralla 38 presenta una fachada con acabado enfoscado y pintado, y con carpintería exterior, de madera. Dispone de elementos catalogados (recercados, basamentos, galerías, miradores, balcones y solainas, puertas, rejerías y dinteles). Se mantendrán todos los elementos que están catalogados. Se señala que se encuentran en muy mal estado de conservación, por lo que se produjeron alteraciones en las superficies que afectan a su aspecto decorativo y facilitan la entrada de agentes destructivos como hongos e insectos. La carpintería de los miradores y la galería, debido al mal estado de conservación en el que se encuentran es inviable su restauración, en algunas zonas del interior están reforzadas con piezas metálicas. Se propone sustituir las carpinterías existentes realizando una copia exacta de las mismas, en el mismo material (madera) y con apertura similar a la existente, que se detallará en el posterior proyecto de rehabilitación de las edificaciones.
La fachada del edificio Rda. da Muralla 37 (sin elementos catalogados), mantiene su configuración exterior en el frente a Rda. da Muralla. La carpintería también se encuentra en mal estado de conservación, por lo que se sustituirá por otra del mismo material que la del edificio nº 38, con el fin de ofrecer una imagen coherente del edificio y con el entorno en el que se encuentra.



Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

Las medianeras vistas se acabarán con enfoscado y pintura.
Se realiza la adición de planta en la edificación nº 38, que se resuelve con una galería en la fachada, siguiendo la disposición de la de la planta inferior.
La cubierta se realiza con pizarra, y cumple con las características especificadas anteriormente.

**LEY 1/2019, DE 22 DE ABRIL, DE REHABILITACIÓN Y DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS DE GALICIA.**
Según el artículo 2, definiciones, a efectos de lo dispuesto en la presente ley, y sin perjuicio de lo señalado en el artículo 40 de la ley 5/2016, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados con el significado y alcance siguientes:

a) Actuaciones de intervención en los edificios existentes: las actuaciones de rehabilitación edificatoria que consisten en la ampliación, reforma o cambio de uso que se realicen en los edificios existentes que no tengan la consideración de actuaciones de mantenimiento.

**EN RESUMEN:**

- Se dan las circunstancias para poder realizar el Estudio de Detalle, puesto que se trata de agregar dos elementos catalogados (edificios nº 38 y 37, con niveles de protección 3 y 4 respectivamente), con una propuesta que contribuirá a la conservación general del carácter del conjunto, manteniendo la lectura de que se trata de dos unidades parcelarias distintas.
- En el Proyecto Básico y de Ejecución de rehabilitación de las edificaciones, que se realizará posteriormente, se intentará recuperar en la medida de lo posible, todos los elementos que caracterizan la tipología edificatoria.
  Se mantendrán todos los elementos catalogados descritos en las fichas correspondientes y aquellos elementos interiores que tengan un cierto valor según la LPCG y el PEPRI, acorde con el análisis que se desarrollará posteriormente en el correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución de rehabilitación de las edificaciones.
- Se ha evitado la homogeneización de los inmuebles, con las actuaciones previstas en el Estudio de Detalle, en cuanto a la condiciones estéticas y de composición de las edificaciones, así como la ordenación de los volúmenes edificables se refiere, siguiendo las indicaciones de la Dirección Xeral de Patrimonio Cultural.
  Se preservarán, en la medida de lo posible, las envolventes originales y sus elementos (carpinterías, etc.), así como las singularidades tipológicas de las edificaciones y aquellos elementos interiores que tengan un cierto valor (carpinterías, detalles ornamentales en carpinterías, portón de acceso al núcleo de escaleras en planta baja del edificio nº 38, etc.), enriqueciendo la nueva propuesta y manteniendo la huella de lo existente.

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

## 2.1 FICHAS DE UNIDADES EDIFICATORIAS DEL PEPRI.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION, REHABILITACION Y REFORMA INTERIOR
DEL RECINTO AMURALLADO DE LA CIUDAD DE LUGO Y SU ZONA DE INFLUENCIA

FICHERO DE UNIDADES EDIFICATORIAS UNIDAD 320212 PLANO 5 CODIGO POSTAL Ronda da Muralla, 37

**CARACTERISTICAS BASICAS**

CARACTERISTICAS EDIFICIO
Número de plantas 4
Sótano-semisótano
Atico ó buhardilla

CARAC. PARCELA
Sup. de parcela 350 m2
Frente 7 m
Parcela vacante

CARAC. OBRA EN EJECUCION
Nueva planta ☐
Acondicionamiento general ☐
Reestructuración interior ☐
Ampliación sobre existente ☐

**ANALISIS TIPOLOGICO ARQUITECTONICO**

SIST. DE OCUPACION DE PARCELA
Edificio aislado en parcela ☐
Entre medianeras ☒
- Fachada posterior a patio ☐
- Con huerta ó jardín ☒
- Con dos fachadas ☐
Con patio ☐
Remate de manzana ☐

VALORACION
1 Edificio Monumental ☐
2 Edificio Singular ☐
3 Edificio de significativa presencia en el entorno ☒
4 Coherente con caserío ☐
5 Sin interés ☐

EPOCA 1900 – 1950
RACIONALISTA

TIPOLOGIA PARCELARIA
Estructura medieval ☐
Intervención histórica ☒
Nueva formación ☐
Procedencia institucional ☐

CARACTERISTICAS ESPECIALES
Portal ☐
Caja de escalera ☐
Patio ☐
Jardín ☐
Soportal ☐
Escudos ☐
Sellos ☐
Carpinterías ☐
Balcones ☐
Galerías ☐
Otros Cornisa. Miradores

**USOS DE LA EDIFICACION**

USO RESIDENCIAL
Vivienda unifamiliar ☒
Viviendas planta baja
Viviendas planta alta
Viviendas planta tipo
Nº total de viviendas

USO NO RESIDENCIAL
Edificio no residencial ☐
Locales planta baja D
Locales sótano y s.s.
Locales plantas altas 3xOF

**ANALISIS ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVO**

ESTRUCTURA VERTICAL
Muro piedra ☐
Hormigón armado ☒
Otros

ESTRUCTURA HORIZONTAL
Madera ☒
Metálica ☐
Hormigón ☐
Otros

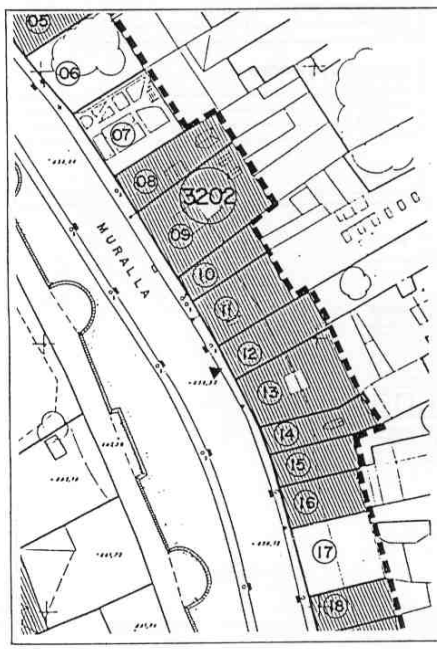
ESTRUCTURA ESCALERA CUBIERTA
Madera ☒ ☒
Metálica ☐ ☐
Hormigón ☐ ☐
Otros

ESTADO DE LA EDIFICACION
BUENO ☐ REGULAR ☒ MALO ☐
Patología en muros ☐
Patología de forjados ☐
Patología en cubierta ☐
Humedades graves ☐
Instalaciones deficientes ☐
Desprendimiento de ornamentos ☐
Otros Revestimientos

MATERIALES DE FACHADA
Sillería ☐
Mampostería ☐
Revoco ☐
Recercado de piedra ☐
Enfoscado y pintura ☒
Galería ☐
Otros
MEDIANERAS VISTAS
Piedra ☐
Enfoscado ☒
Otros
CUBIERTA
Pizarra ☒
Otros

ALEROS Y VOLADIZOS
Piedra ☐
Madera ☐
Hormigón ☒
Otros
CARPINTERIA EXTERIOR
Enrasada a fachada ☐
Madera ☒
Otros

Observaciones






Aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 3 - FEB. 1997
EL SECRETARIO

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION, REHABILITACION Y REFORMA INTERIOR DEL RECINTO AMURALLADO DE LA CIUDAD DE LUGO Y SU ZONA DE INFLUENCIA

CATALOGO DE UNIDADES EDIFICATORIAS COD.POST. RONDA DA MURALLA 37 UNIDAD 320212

## CLASIFICACION 1

- ☐ 1. MONUMENTO
- ☐ 2. EDIFICIO SINGULAR
- ☐ 3. SIGNIFICATIVA PRESENCIA EN EL ENTORNO
- ☒ 4. COHERENTE CON CASERIO

## VINCULO ESPACIAL 2

| | SI | NO |
|---|---|---|
| ENTORNO B.I.C.: | ☒ | ☐ |

CALIFICACION ZONAL:

- BURGO MEDIEVAL ☐
- ENSANCHE DECIMONONICO ☐
- ENSANCHE RECIENTE ☒
- UNIDAD DE INTERVENCION ☐
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ☐

## ACTUACIONES SINGULARES 3

O: OBLIGATORIO; P: PREFERENTE; A: ADMISIBLE

| ADICION - AMPLIACION | O | P | A |
|---|---|---|---|
| ADECUACION CORNISA | ☐ | ☐ | ☐ |
| ADICION PLANTA | ☐ | ☐ | ☐ |
| AMPLIACION FONDO | ☐ | ☐ | ☐ |
| **REELABORACION** | | | |
| BAJOS | ☐ | ☐ | ☐ |
| OTROS FACHADA | ☐ | ☐ | ☐ |
| CUBIERTA | ☐ | ☐ | ☐ |
| MEDIANERA | ☐ | ☐ | ☐ |

NOTAS

## ELEMENTOS CATALOGADOS 4

0. PROTECCION INTEGRAL ☐

1. ELEMENTOS DE CUBIERTA
- ☐ CHIMENEAS
- ☐ BUHARDILLONES
- ☐ GARGOLAS
- ☐ OTROS

2. ELEMENTOS DE FACHADA
- ☐ ALEROS
- ☐ CORNISAS
- ☐ PETOS
- ☐ IMPOSTAS
- ☐ RECERCADOS
- ☐ MOLDURAS ACODADAS
- ☐ TORNALLUVIAS
- ☐ BASAMENTOS
- ☐ PORTADAS
- ☐ SOPORTALES
- ☐ TORRES
- ☐ BARANDILLAS
- ☐ GALERIAS
- ☐ MIRADORES
- ☐ BALCONES Y SOLAINAS
- ☐ PUERTAS
- ☐ VENTANAS
- ☐ REJERIAS
- ☐ DINTELES
- ☐ RELIEVES
- ☐ ESCUDOS
- ☐ SELLOS-INSCRIPCIONES
- ☐ OTROS

3. ELEMENTOS ESTRUCTURALES

A. VERTICALES
- ☐ MUROS
- ☐ COLUMNAS/PILARES
- ☐ OTROS

B. HORIZONTALES
- ☐ FORJADOS
- ☐ VIGAS
- ☐ OTROS

4. ELEMENTOS INTERIORES
- ☐ PORTAL-ZAGUAN
- ☐ ESCALERA/PASAMANOS
- ☐ CIELOS RASOS-FRESCOS
- ☐ VIDRIERAS
- ☐ OTROS

5. ELEMENTOS DE PARCELA
- ☐ ARBOLADO
- ☐ JARDINES
- ☐ HUERTOS
- ☐ OTROS

6. OTROS ☐

Aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 3 - FEB. 1997
EL SECRETARIO



1:500

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION, REHABILITACION Y REFORMA INTERIOR DEL RECINTO AMURALLADO DE LA CIUDAD DE LUGO Y SU ZONA DE INFLUENCIA

FICHERO DE UNIDADES EDIFICATORIAS UNIDAD 320211 PLANO 5 CODIGO POSTAL Ronda da Muralla, 38

## CARACTERISTICAS BASICAS

CARACTERISTICAS EDIFICIO
Número de plantas 3
Sótano-semisótano
Ático ó buhardilla 1

CARAC. PARCELA
Sup. de parcela 1320 m2
Frente 9,5 m
Parcela vacante

CARAC. OBRA EN EJECUCION
Nueva planta ☐
Acondicionamiento general ☐
Reestructuración interior ☐
Ampliación sobre existente ☐

## ANALISIS TIPOLOGICO ARQUITECTONICO

SIST. DE OCUPACION DE PARCELA
Edificio aislado en parcela ☐
Entre medianeras ☒
- Fachada posterior a patio ☒
- Con huerta ó jardín ☐
- Con dos fachadas ☐
Con patio ☐
Remate de manzana ☐

VALORACION
1 Edificio Monumental ☐
2 Edificio Singular ☐
3 Edificio de significativa presencia en el entorno ☒
4 Coherente con caserío ☐
5 Sin interés ☐

EPOCA 1900 – 1950

TIPOLOGIA PARCELARIA
Estructura medioval ☐
Intervención histórica ☒
Nueva formación ☐
Procedencia institucional ☐

CARACTERISTICAS ESPECIALES
Portal ☐
Caja de escalera ☐
Patio ☐
Jardín ☐
Soportal ☐
Escudos ☐
Sellos ☐
Carpinterías ☐
Balcones ☒
Galerías ☒
Otros

Observaciones

## USOS DE LA EDIFICACION

USO RESIDENCIAL
Vivienda unifamiliar ☐
Viviendas planta baja
Viviendas planta alta 2
Viviendas planta tipo 1
Nº total de viviendas 1

USO NO RESIDENCIAL
Edificio no residencial ☐
Locales planta baja 6
Locales sótano y s.s.
Locales plantas altas

## ANALISIS ESTRUCTURAL Y CONSTRUCTIVO

ESTRUCTURA VERTICAL
Muro piedra ☒
Hormigón armado ☐
Otros

ESTRUCTURA HORIZONTAL
Madera ☒
Metálica ☐
Hormigón ☐
Otros

ESTRUCTURA ESCALERA / CUBIERTA
Madera ☒ / ☒
Metálica ☐ / ☐
Hormigón ☐ / ☐
Otros

ESTADO DE LA EDIFICACION
BUENO ☐ REGULAR ☒ MALO ☐
Patología en muros ☒
Patología de forjados ☒
Patología en cubierta ☒
Humedades graves ☒
Instalaciones deficientes ☒
Desprendimiento de ornamentos ☐
Otros Galerías
Revestimientos
Aleros

MATERIALES DE FACHADA
Sillería ☐
Mampostería ☐
Revoco ☐
Recercado de piedra ☒
Enfoscado y pintura ☐
Galería ☐
Otros

MEDIANERAS VISTAS
Piedra ☐
Enfoscado ☐
Otros

CUBIERTA
Pizarra ☒
Otros

ALEROS Y VOLADIZOS
Piedra ☐
Madera ☒
Hormigón ☐
Otros

CARPINTERIA EXTERIOR
Enrasada a fachada ☐
Madera ☒
Otros




Aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 3 - FEB. 1997
El Secretario



Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

# PLAN ESPECIAL DE PROTECCION REHABILITACION Y REFORMA INTERIOR DEL RECINTO AMURALLADO DE LA CIUDAD DE LUGO Y SU ZONA DE INFLUENCIA

CATALOGO DE UNIDADES EDIFICATORIAS COD.POST. RONDA DA MURALLA 38 UNIDAD 320211

## CLASIFICACION 1

- ☐ 1. MONUMENTO
- ☐ 2. EDIFICIO SINGULAR
- ☐ 3. SIGNIFICATIVA PRESENCIA EN EL ENTORNO
- ☒ 4. COHERENTE CON CASERIO

## VINCULO ESPACIAL 2

| | SI | NO |
|---|---|---|
| ENTORNO B.I.C.: | ☒ | ☐ |

CALIFICACION ZONAL:

- BURGO MEDIEVAL ☐
- ENSANCHE DECIMONONICO ☐
- ENSANCHE RECIENTE ☒
- UNIDAD DE INTERVENCION ☐
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ☐

## ACTUACIONES SINGULARES 3

O: OBLIGATORIO; P: PREFERENTE; A: ADMISIBLE

| ADICION - AMPLIACION | O | P | A |
|---|---|---|---|
| ADECUACION CORNISA | ☐ | ☐ | ☐ |
| ADICION PLANTA | ☐ | ☐ | ☒ |
| AMPLIACION FONDO | ☐ | ☐ | ☐ |
| **REELABORACION** | | | |
| BAJOS | ☒ | ☐ | ☐ |
| OTROS FACHADA | ☐ | ☐ | ☐ |
| CUBIERTA | ☐ | ☐ | ☐ |
| MEDIANERA | ☐ | ☐ | ☐ |

NOTAS

## ELEMENTOS CATALOGADOS 4

0. PROTECCION INTEGRAL ☐

1. ELEMENTOS DE CUBIERTA
- ☐ CHIMENEAS
- ☐ BUHARDILLONES
- ☐ GARGOLAS
- ☐ OTROS

2. ELEMENTOS DE FACHADA
- ☐ ALEROS
- ☐ CORNISAS
- ☐ PETOS
- ☐ IMPOSTAS
- ☒ RECERCADOS
- ☐ MOLDURAS ACODADAS
- ☐ TORNALLUVIAS
- ☒ BASAMENTOS
- ☐ PORTADAS
- ☐ SOPORTALES
- ☐ TORRES
- ☐ BARANDILLAS
- ☒ GALERIAS
- ☒ MIRADORES
- ☒ BALCONES Y SOLAINAS
- ☒ PUERTAS
- ☐ VENTANAS
- ☒ REJERIAS
- ☒ DINTELES
- ☐ RELIEVES
- ☐ ESCUDOS
- ☐ SELLOS-INSCRIPCIONES
- ☐ OTROS

3. ELEMENTOS ESTRUCTURALES

A. VERTICALES
- ☐ MUROS
- ☐ COLUMNAS/PILARES
- ☐ OTROS

B. HORIZONTALES
- ☐ FORJADOS
- ☐ VIGAS
- ☐ OTROS

4. ELEMENTOS INTERIORES
- ☐ PORTAL-ZAGUAN
- ☐ ESCALERA/PASAMANOS
- ☐ CIELOS RASOS-FRESCOS
- ☐ VIDRIERAS
- ☐ OTROS

5. ELEMENTOS DE PARCELA
- ☐ ARBOLADO
- ☐ JARDINES
- ☐ HUERTOS
- ☐ OTROS

6. OTROS ☐

Aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 3 - FEB. 1997
EL SECRETARIO



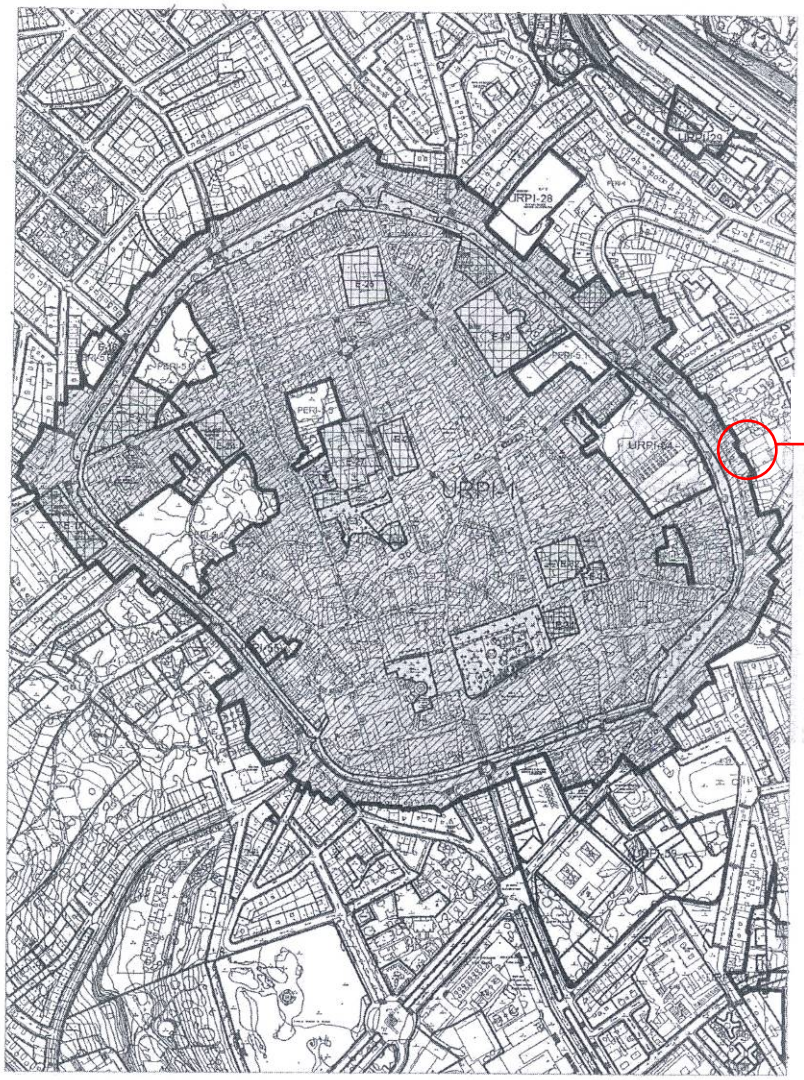
1:500

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

## 2.2 FICHA DEL SUELO URBANO



| PLANEAMIENTO INCORPORADO | PEPRI DEL RECINTO AMURALLADO | URPI-1.R |
|---|---|---|




**SITUACIÓN DE LAS PARCELAS**

1/6.000

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



Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

| PLANEAMIENTO INCORPORADO | PEPRI DEL RECINTO AMURALLADO | URPI-1.R |
|---|---|---|
| CLASE DE SUELO | Urbano consolidado | |

**PLANEAMIENTO EN DESARROLLO Y MODIFICACIONES**

| Denominación | Aprobación definitiva |
|---|---|
| Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto amurallado de la ciudad de Lugo y su zona de influencia. | 3 de febrero 1997<br>21-7-1997 (BOP) |
| Modificación puntual "Virgen de los Ojos Grandes" | 6 de noviembre de 2000 |
| Modificación puntual del Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior. Albergue de Peregrinos | |
| Modificación puntual C/ Armañá 3 | 27 de diciembre de 2001 |
| Modificación puntual C/ Doctor Castro 22 | 3 de febrero de 2003 |

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

| | |
|---|---|
| **Superficie del ámbito** | 459.927 $m^2$ |
| **Calificación** | Residencial |
| **Ordenanzas de aplicación** | . Ordenanza de Burgos Medievales<br>. Ordenanza de Ensanche decimonónico<br>. Ordenanza de Ensanche reciente<br>. Ordenanza de Equipamiento y Dotaciones<br>. Ordenanza de Espacios libres y zonas verdes públicas |
| **Ordenanzas especiales** | Unidades de intervención |

**DETERMINACIONES DE GESTIÓN**

| | |
|---|---|
| **Iniciativa de planeamiento** | Pública |

**DETERMINACIONES QUE SE INTRODUCEN EN APLICACIÓN DE LA LEY 9/2002**

Se clasifica como suelo urbano no consolidado las unidades de intervención delimitadas en el Plan Especial pendientes de ejecución: UI-1, UI-2, UI-3, UI-5, UI-6, UI-7, UI-8, UI-9, y UI-10.

**DETERMINACIONES QUE SE ASUMEN DEL PEPRI**

En el ámbito delimitado como URPI-1.R, correspondiente al Plan Especial de Protección, Rehabilitación y Reforma Interior del Recinto amurallado de la ciudad de Lugo y su zona de influencia, las condiciones específicas normativas serán las establecidas en dicho Plan Especial, y por remisión al Plan General que se revisa.

Documento refundido do PXOM de Lugo incorporando a Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas de data do 29/09/11 (DOG nº [illegible] de 16/09/11).
Lugo, 24 de agosto de 2011
O SECRETARIO XERAL DO PLENO
Asdo.: José Antonio Carro Asorey



Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

# 3 SOLUCIÓN ADOPTADA.

**DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.**
Se proyecta, como antes se justificó, una vez aprobado este Estudio de Detalle, hacer una reestructuración total en las parcelas nº 37 y nº 38 de Ronda da Muralla (Unidades Edificatorias 320212 y 320211, respectivamente).
La parcela nº 38 es la que tiene mayor nivel de protección (Protección 3), por tanto, nos atenemos a lo reflejado en su ficha particular del PEPRI, según la cual nos permite añadir una altura, y por tanto aumentar la edificabilidad actual.
Así, la edificación resultante de la agregación de ambas parcelas tendrá una altura de B+3+BC manteniendo el fondo de edificación existente. En cuanto a la planta que se añade (la planta 3ª), se tomará la altura de la inmediatamente inferior, es decir, la de la planta 2ª.

**CUADRO DE EDIFICABILIDAD.**
Partiendo de los parámetros autorizados por el PEPRI, y considerando que no se varía la ordenación prevista, aunque sí se añade una altura, tal y como especifica la ficha particular de la unidad edificatoria más protegida (320211), la edificabilidad propuesta queda como sigue:

La superficie de las parcelas que se pretenden agregar es la siguiente:

| PARCELA | SUPERFICIE PARCELA ($m^2$) |
|---|---|
| PARCELA Nº 37 | 364,00 |
| PARCELA Nº 38 | 1.264,00 |
| **SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE** | **1.628,00** |

La superficie construida de la edificación propuesta es la siguiente:

| PLANTA | SUP. CONSTRUIDA ($m^2$) |
|---|---|
| PLANTA BAJA | 1.628,00 |
| PLANTA PRIMERA | 294,40 |
| PLANTA SEGUNDA | 292,90 |
| PLANTA TERCERA | 292,90 |
| PLANTA BAJOCUBIERTA | 206,00 |
| **SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA** | **2.714,20** |

Por tanto, la edificabilidad resultante para este Estudio de Detalle es de **1,67 $m^2/m^2$**

Lugo, Marzo de 2026

Fdo: Julio Fernández Rivas
C.O.A.G. 2.289

Martín Morán Bande
C.O.A.G. 2.321

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

## 4 ANEXO FOTOGRÁFICO.




**ALZADO CONJUNTO RONDA DA MURALLA**



**RONDA DA MURALLA, 38**



**PARTE POSTERIOR AMBAS EDIFICACIONES**

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.

## 5. FOTOGRAFÍAS AÉREAS.



**ORTOFOTO CIUDADADES 1946_PLAN BASICO AUTONÓMICO**



**FOTOGRAFÍA AÉREA. VUELO AMERICANO 1946-1957_PLAN BASICO AUTONÓMICO**

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.



**FOTOGRAFÍA AÉREA. VUELO AMERICANO 1956-1957_CENTRO NACIONAL DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA (CNIG)**

Aprobado definitivamente polo Concello Pleno con data do 25-06-2026.
A Xefa do Servizo de Arquitectura
Patricia Berta Vázquez Mille.