

# Concello de Lugo

## --- URBANISMO ---

### **TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES DE ZONA**

#### **CAPÍTULO I. ORDENANZAS REGULADORAS TIPO**

##### **Art. 160. Ordenanza de Burgos Medievales. (B.M).**

###### **1. Delimitación y ámbito.**

Se aplica esta ordenanza a los antiguos burgos medievales (Burgo Vello y Burgo Novo), a la estructura lineal de la rúa Nova, así como a las piezas de maclaje entre partes, tal y como se indica en planos de ordenación.

###### **2. Criterios y parámetros de ordenación.**

Para este ámbito, el de mayor valor arquitectónico y etnográfico del conjunto protegido, el Plan Especial da por terminado su proceso de construcción, por lo que su regulación se establece sobre la base general de la conservación del volumen actual.

Se establece el mantenimiento del actual coeficiente de ocupación, y por lo tanto de las alineaciones exteriores y línea de edificación interior, con las excepciones que se indican en planos de ordenación referentes a actuaciones puntuales de nueva edificación y ampliaciones de fondo de las ya existentes.

La altura máxima de edificación se determina en planos y alzados de ordenación, midiéndose de la forma prevista en los arts. 98 y 99 de las presentes Normas.

Por encima de la altura máxima de cornisa se permitirán aprovechamientos bajo cubierta siempre que queden inscritos en el plano de cubierta definido por aplicación del artículo 100 de la presente Normativa. El uso del aprovechamiento bajo cubierta habrá de vincularse obligatoriamente al de la planta inmediatamente inferior, salvo que dicho uso sea el de instalaciones complementarias del conjunto del edificio (trasteros, instalaciones, tendedores, etc.), o se esté ante el supuesto previsto en el art. 100 de la presente Normativa.

En edificaciones de nueva planta no se autorizan vuelos sobre vía pública, salvo los correspondientes a cornisas y aleros.

De acuerdo con lo establecido en el art. 46 de la LPCG, y 92 del presente Plan Especial, no se permitirán parcelaciones ni agregaciones 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 la edificación resultante habrá de reflejar en fachada el despiece parcelario original y conservar los muros medianeros pétreos sin perjuicio de las perforaciones que resulten necesarias.

# Concello de Lugo

## --- URBANISMO ---

### 3. Alineaciones y rasantes.

Se mantienen las actuales alineaciones y rasantes que tendrán la consideración de oficiales.

### 4. Usos.

Se establece como uso permitido global, en el ámbito de la ordenanza, el de vivienda, compatible en edificación exclusiva, con el hotelero, administrativo público, educativo, docente y cultural y asistencial.

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

El uso principal de la edificación será el de vivienda en grado 1º y 2º. Se establecen como usos compatibles en plantas bajas los siguientes:

- . Comercial en grados 2º, 3º y 4º.
- . Oficinas y administrativo en grados 3º y 4º.
- . Salas de reunión en grado 3º (excepto casinos, discotecas, salas de fiestas y salones de baile, bares especiales y pubs, academias de baile y bailes).
- . Talleres de artesanía en grado 2º.
- . Educativo, docente y cultural y asistencial.
- . Sanitario en grado 5º.

Para edificios con superficie útil total (suma de todas las plantas) menor de 40 m<sup>2</sup> y en aquellos de carácter multifamiliar en los que no sea posible establecer un programa de vivienda mínima por planta, se tolera además el uso exclusivo comercial, oficinas y administrativo y salas de reunión, excepto casinos, salas de fiesta, academias de baile y bailes. Dicha tolerancia se extingue en los supuestos de adición de inmuebles.

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

### 5. Protección de las características tipológicas, etnográficas y constructivas.

De acuerdo con lo establecido en el Título VI de la LPHE se establece una salvaguardia general sobre el conjunto del ámbito de ordenanza, tendente al mantenimiento de los modos de construir, organización y estructura de los edificios que definen su tipología característica.

De acuerdo con lo anterior se recomienda en edificios catalogados, el mantenimiento de los actuales entramados horizontales de madera y muros de carga pétreos, como sistema estructural más idóneo por originario. Las actuaciones de sustitución, incluso por materiales diferentes a los originarios (acero, losas ligeras, etc.) habrán de mantener la lógica estructural originaria, y todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el art. 39.a) de la LPCG. En todo caso quedarán obligados al mantenimiento de los muros de piedra medianeros todos los edificios catalogados.

# Concello de Lugo

--- URBANISMO ---

Se consideran usos colectivos aquellos que, con independencia de la naturaleza de quien los desarrolle, están dirigidos a un grupo determinado de personas cuya relación se define de forma asociativa o a través del establecimiento de pago de cuotas, precio o tasas.

## Art. 131. Clasificación de los usos.

De acuerdo con lo establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Lugo y a efectos de su pormenorización en el espacio y al establecimiento de sus condiciones particulares se establece la siguiente clasificación en razón de su función.

- Vivienda.
- Hotelero.
- Comercial.
- Oficinas y administrativo.
- Espectáculos.
- Salas de reunión.
- Religioso.
- Educativo, docente y cultural.
- Asistencial.
- Deportivo.
- Sanitario.
- Talleres de artesanía.
- Industria y almacenes.
- Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.

Su regulación se acomoda en lo básico a lo establecido en el Plan General vigente.

## Art. 132. Uso vivienda.

Es el uso que tiene un edificio completo o la parte de un edificio destinado a residencia familiar. No se considera uso de vivienda el del local o edificio destinado a la residencia de personas que no constituyan núcleos familiares (conventos, residencias de estudiantes, hoteles, etc.). Sí se consideran, en cambio, incluidos en este uso los despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda en superficie no mayor al 25% de ésta. Se establece una superficie útil mínima de vivienda de 40 m<sup>2</sup>. Con carácter general, en las edificaciones existentes no se podrá aumentar el número de viviendas. Se tolera la subdivisión de viviendas existentes siempre que ello sea posible sin alterar los elementos básicos de organización de la edificación y sin que el número de viviendas resultante supere en un 50% a las existentes en el edificio.

Toda vivienda será exterior. Se denomina vivienda exterior a la que cumple la condición de tener al menos 4 m. de longitud de fachada correspondiente a piezas habitables con huecos a una calle o plaza. No son piezas habitables los aseos, cuartos de baño, despensas y, en general, las piezas menores de 5 m<sup>2</sup>. Se considerarán también exteriores aquellas edificaciones con frentes menores sujetas a protección de la estructura parcelaria, en este caso bastará con poseer una pieza habitable con huecos a una calle o plaza.

# Concello de Lugo

## --- URBANISMO ---

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Vivienda unifamiliar. Es la que ocupa en exclusiva o compartido con otro uso en planta baja, la totalidad de un edificio disponiendo de acceso independiente para dicho edificio desde la vía pública.
- . Grado 2º: Vivienda en edificio multifamiliar. Es la que comparte edificio con otros u otras viviendas, disponiendo de accesos comunes.
- . Grado 3º: Vivienda dependiente o de guardería. Es la situada en edificio no dedicado al uso de vivienda y destinada a alojar a dueños o empleados vinculados a la actividad principal del edificio.

### Art. 133. Uso hotelero.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento por tiempo normalmente limitado de viajeros, turistas y otras personas, así como los edificios destinados a residencia de personas que no constituyan núcleos familiares. Se incluyen en este uso las actividades que le son complementarias, como los restaurantes, almacenes necesarios, garajes, etc.

Se establecen las siguientes clasificaciones:

- . Grado 1º: Instalación de más de 100 camas o con superficie total edificada mayor de 1.000 m<sup>2</sup>.
- . Grado 2º: Instalación de hasta 100 camas o con superficie total comprendida entre 500 y 1.000 m<sup>2</sup>.
- . Grado 3º: Instalación de hasta 50 camas o con superficie total comprendida entre 250 y 500 m<sup>2</sup>.
- . Grado 4º: Instalación de hasta 25 camas o con menos de 250 m<sup>2</sup> de superficie total.

### Art. 134. Uso comercial.

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta o permuta de mercancías de todas clases, ya sea al por mayor o al por menor.

- . Grado 1º: Locales de superficie total superior a 500 m<sup>2</sup>.
- . Grado 2º: Locales de superficie total comprendida entre 500 y 250 m<sup>2</sup>.
- . Grado 3º: Locales de superficie total comprendida entre 250 y 100 m<sup>2</sup>.

# Concello de Lugo

## --- URBANISMO ---

- . Grado 4º: Locales de hasta 100 m2 de superficie total.
- . Grado 5º: Locales de hasta 100 m2 de superficie total en galerías comerciales y en mercados.

Los comercios deberán tener un acceso directo por la vía pública.

Los locales comerciales en planta baja y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas, ni portal. Se excepcionan de esta Norma los usos comerciales existentes en edificios catalogados con sólo dos vanos o ejes en planta baja. Cumplirán la legislación estatal, autonómica y municipal sobre protección contra el fuego vigente en el momento de la solicitud de la oportuna licencia.

### Art. 135. Uso de oficinas y administrativo.

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, ya sean los oficiales en que predominan las actividades administrativas y burocráticas o los de banca, ya sean los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o los que se destinan a despachos y oficinas particulares de cualquier clase.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Locales con superficie total mayor de 500 m2.
- . Grado 2º: Locales con superficie total comprendida entre 500 y 250 m2.
- . Grado 3º: Locales con superficie total comprendida entre 250 m2 y 100 m2.
- . Grado 4º: Locales con superficie total inferior a 100 m2.

### Art. 136. Uso de espectáculos.

En el uso de los locales donde el público concurre con fines de recreo o cultura. Se incluyen los de carácter deportivo cuando en ellos existan localidades en que se cotice la entrada.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Espectáculos de más de 1.500 espectadores.
- . Grado 2º: Espectáculos entre 500 y 1.500 espectadores.
- . Grado 3º: Espectáculos entre 100 y 500 espectadores.
- . Grado 4º: Espectáculos con menos de 100 espectadores.
- . Grado 5º: Parques de atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas y pabellones de exposición.

# Concello de Lugo

## --- URBANISMO ---

Los locales de espectáculos cumplirán la legislación estatal, autonómica y municipal sobre espectáculos públicos y protección contra el fuego, vigente en el momento de solicitud de la oportuna licencia. La altura libre mínima será de 3,20 m.

### Art. 137. Uso de salas de reunión.

Es el uso de los locales donde el público concurre para realizar actividades propias de la vida de relación social.

Se establece la siguiente clasificación.

- . Grado 1º: Casinos, salas de fiestas y salones de baile, cafés, cafeterías y cafés teatro, cafés concierto y cafés cantantes, bares, bares especiales y pubs, tabernas y restaurante, sin limitación de superficie.
- . Grado 2º: Todos los usos anteriores hasta 500 m<sup>2</sup> de superficie total.
- . Grado 3º: Todos los usos anteriores hasta 250 m<sup>2</sup> de superficie total.
- . Grado 4º: Bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre cuyas instalaciones permanentes estén situadas en edificio aislado.

Cumplirán la legislación estatal, autonómica y municipal sobre espectáculos públicos y protección contra el fuego, vigente en el momento de solicitud de la oportuna licencia. La altura mínima será de 3,20 m. en los grados 1º, 2º y 3º y de 2,50 m. para las instalaciones permanentes de grado 4º. En los edificios catalogados con alturas menores se excepciona esta condición para el grado 3º.

### Art. 138. Uso religioso.

Es el uso que corresponde a los edificios y locales destinados a las celebraciones de ritos y cultos religiosos, a la actividad pública de los religiosos y a residencia colectiva de personas relacionadas con las actividades realizadas por las organizaciones religiosas.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Residencias colectivas de personas relacionadas con las actividades propias de las organizaciones religiosas.
- . Grado 2º: Templos cuya superficie ocupada total excede de 500 m<sup>2</sup> o de capacidad superior a 250 personas.
- . Grado 3º: Templos cuya superficie ocupada total es inferior a 500 m<sup>2</sup> o de capacidad inferior a 250 personas.

### Art. 139. Uso educativo, docente y cultural.

# Concello de Lugo

## --- URBANISMO ---

Es el uso que corresponde a los edificios o locales que se destinan a la educación en todos sus grados, y a la conservación, recepción y emisiones de cultura. Es decir, locales en los que se efectúa investigación científica, estudios generales o especializados, museos, bibliotecas y, en general, todos los usos relacionados con la conservación, creación y transmisión de la cultura.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Locales de superficie ocupada total superior a 1.000 m2.
- . Grado 2º: Locales de superficie ocupada total comprendida entre 1.000 y 500 m2.
- . Grado 3º: Locales de superficie ocupada total comprendida entre 500 y 250 m2.
- . Grado 4º: Locales de superficie ocupada total comprendida entre 250 y 100 m2.
- . Grado 5º: Locales de superficie ocupada total inferior a 100 m2.

### Art. 140. Uso asistencial.

Es el uso que corresponde a aquellas actividades de tipo social de servicio a grupos que demandan una atención diferenciada (residencias o clubes de ancianos, educación de minusválidos, guarderías infantiles, etc.).

Estarán a la legislación sectorial que les afecte y a las condiciones que establece esta normativa en relación a los usos hoteleros cuando presten servicios de residencia.

### Art. 141. Uso deportivo.

Es el uso que corresponde a los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los juegos y ejercicios corporales organizados.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Locales cubiertos y descubiertos con más de 5.000 espectadores o más de 2.000 m2.
- . Grado 2º: Locales cubiertos y descubiertos con más de 250 y menos de 5.000 espectadores o entre 500 m2 y 2.000 m2.
- . Grado 3º: Locales cubiertos y descubiertos con más de 50 y menos de 250 espectadores o entre 250 m2 y 500 m2.
- . Grado 4º: Locales cubiertos y descubiertos con menos de 20 usuarios o de 50 espectadores, o de menos de 250 m2.

Cumplirán la legislación estatal, autonómica y municipal sobre espectáculos públicos, actividades recreativas, protección contra el fuego y condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias, vigente en el momento de la solicitud de la oportuna licencia.

# Concello de Lugo

## --- URBANISMO ---

### Art. 142. Uso sanitario.

Es el uso que corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de personas enfermas o necesitadas de algún tipo de atención médica o sanitaria.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Establecimientos para enfermedades infecciosas.
- . Grado 2º: Hospitales o sanatorios para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas.
- . Grado 3º: Hospitales o sanatorios para enfermedades no infecciosas con capacidad comprendida entre 20 y 100 camas.
- . Grado 4º: Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas.
- . Grado 5º: Centros de salud sin hospitalización de enfermos, consultorios particulares y locales de consulta o guardería.

Cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que la legislación señale para cada tipo de local. La altura libre mínima será de 2,50 m.

### Art. 143. Talleres de artesanía.

Son los locales donde se desarrollan operaciones y oficios artesanos de carácter eminentemente manual.

Se establece la siguiente clasificación:

- . Grado 1º: Son los que pueden estar integrados en plantas altas de los edificios de vivienda.
- . Grado 2º: son los que no pueden ser integrados en los edificios de vivienda más que en planta baja.

Se podrán utilizar como elementos auxiliares máquinas con motores eléctricos de potencia conjunta inferior a 6,7 kw.

### Art. 144. Industrias y almacenes.

Son los locales dedicados al conjunto de operaciones de carácter manual, mecánico, físico o químico, necesarias para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen también en esta definición los almacenes de primeras materias que requieran para su uso transformaciones ulteriores, productos semifabricados y