



ÍNDICE

MODIFICACIÓN DO PLANEAMENTO URBANÍSTICO.....	1
1. OBXECTO.....	1
2. ANTECEDENTES.....	1
3. INCIDENCIA NO PLANEAMENTO MUNICIPAL VIXENTE	2
4. DETERMINACIÓNS DO PLANEAMENTO MODIFICADAS POLA APROBACIÓN DO PIA	6

MODIFICACIÓN DO PLANEAMENTO URBANÍSTICO

1. OBXECTO

O obxecto o presente documento é facilitar a modificación puntual dos instrumentos de ordenación municipal do Concello de Lugo, neste caso, do Plan Xeral de Ordenación Municipal de Lugo (PXOM) que se verá afectado pola aprobación do Proxecto de Interese Autonómico (PIA).

Para dar cumprimento ó disposto no artigo 20.4 da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia:

“4. Nos supostos previstos na presente lei e con pleno respecto á autonomía municipal co fin de garantir a eficacia das determinacións contidas nos instrumentos de ordenación do territorio e os principios de celeridade, eficacia, simplificación administrativa e seguridade xurídica, tramitaranse simultaneamente, mediante un dos procedementos previstos no capítulo III desta lei, a aprobación do instrumento de ordenación do territorio e a modificación do planeamento urbanístico, nas cuestións estritamente afectadas polas determinacións do instrumento de ordenación territorial e para garantir a súa efectividade”.

Redáctase o seguinte documento onde se detalla o alcance das determinacións do planeamento afectadas polo PIA e se propón a modificación puntal a introducir no planeamento vixente.

2. ANTECEDENTES

2.1. Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM Lugo)

O Concello de Lugo dispón dun Plan Xeral de Ordenación Municipal aprobado **definitivamente** no pleno da corporación do 27-04-23 e publicado no DOG nº 141 do 26-07-23 en cumprimento do establecido no parágrafo tres da Orde da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas (CMATI) do 29-04-11 (DOG nº 94 do 16-05-11), de conformidade cos informes da Confederación Hidrográfica do Miño-Sil de datas do 10-04-2013 e 28-02-2019, con informe favorable da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda (CMATV) de data do 21-09-2022 e ca documentación xustificativa do cumprimento dos seus condicionantes relativa ós ámbitos e determinacións que non foron obxecto de aprobación na devandita Orde (artigo 60.16 da Lei Solo Galicia).

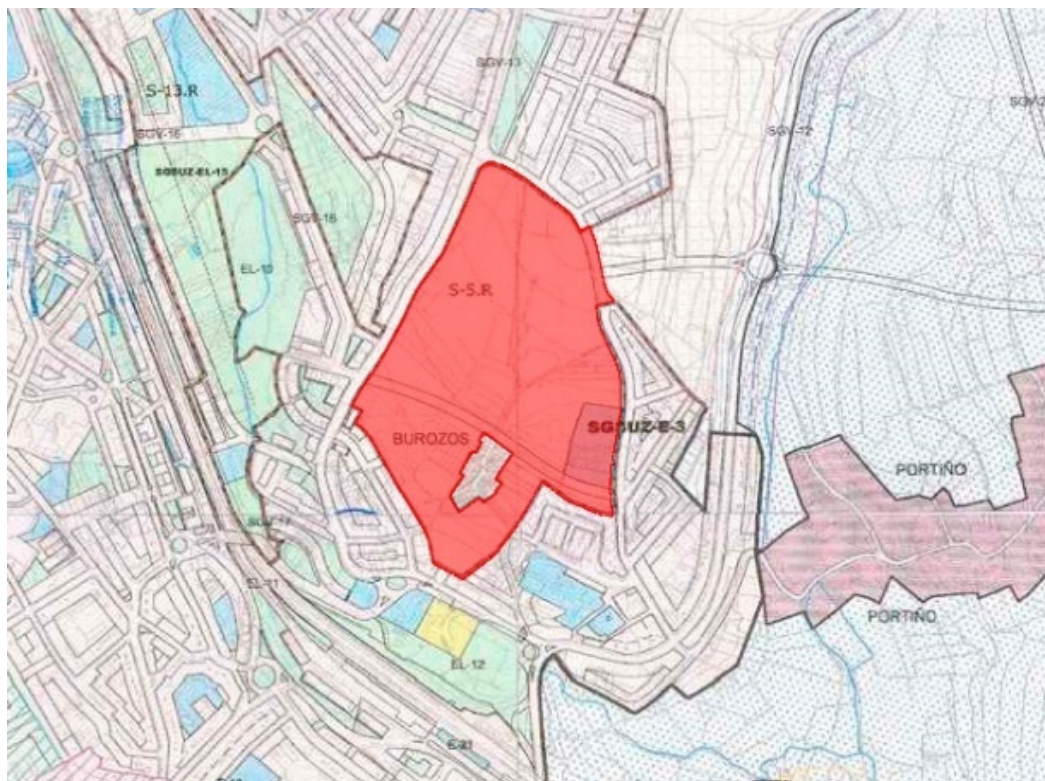
Indicar que o PXOM de Lugo redactouse en base as determinacións establecidas na Lei 9/2002, de 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, cas modificacións introducidas pola Lei 15/2004.

No PXOM de Lugo, o Sector 5.R está integrado na área de reparto **AR-3.R SUZD** xunto con tres sectores mais: S-2.R, S-3.R e S-4.R.

O PXOM de Lugo establece que as áreas de reparto en **solo urbanizable delimitado (SUZD)** permitan o reparto de beneficios e cargas entre os distintos sectores, sempre considerando ámbitos de desenvolvemento con condicionantes similares.

Os sectores delimitados tamén inclúen os terreos destinados a **sistemas xerais adscritos**:

AR-3.R SUZD	Sectores	Sistemas xerais adscritos
	- Lugo S-2.R - Lugo S-3.R - Lugo S-4.R - Lugo S-5.R	- SGSUZ-E-2 - SGSUZ-EL-4 - SGSUZ-EL-5 - SGSUZ-EL-6 - SGSUZ-EL-7



Ámbito Sector 5.R do PXOM de Lugo. Fonte: SIOTUGA

3. INCIDENCIA NO PLANEAMENTO MUNICIPAL VIXENTE

A tramitación do Proxecto de Interese Autonómico do Sector 5.R implica a necesidade de introducir determinadas modificacións puntuais no Plan Xeral de Ordenación Municipal de Lugo (PXOM), aprobado definitivamente no ano 2011. Estas modificacións realízanse ao abeiro do artigo 20.4 da Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia, que establece:

“Nos supostos previstos na presente lei e con pleno respecto á autonomía municipal co fin de garantir a eficacia das determinacións contidas nos instrumentos de ordenación do territorio e os principios de celeridade, eficacia, simplificación administrativa e seguridade xurídica, tramitaranse simultaneamente, mediante un dos procedementos previstos no capítulo III desta lei, a aprobación do instrumento de ordenación do territorio e a modificación do planeamento

urbanístico, nas cuestións estritamente afectadas polas determinacións do instrumento de ordenación territorial e para garantir a súa efectividade".

De acordo con este precepto, redáctase o presente documento no que se detalla o alcance das determinacións do planeamento urbanístico afectadas pola tramitación do PIA e se propón a correspondente modificación puntual do PXOM de Lugo.

O Sector 5.R está integrado na área de reparto AR-3.R SUZD, xunto con outros tres sectores de solo urbanizable delimitado: S-2.R, S-3.R e S-4.R. Esta área de reparto configura un conxunto coherente no marco do PXOM, no que se distribúen os aproveitamentos urbanísticos.

O presente PIA do Sector 5.R incorpora dentro do seu ámbito a superficie correspondente ó sistema xeral incluído proposto polo PXOM, SGSUZ-E-3, que acada unha superficie de 6.282 m², equivalente ó 5,35 % da superficie total do sector.

Esta integración xustifícase pola súa funcionalidade e implantación consolidada (actual CEIP Sagrado Corazón), así como pola súa contribución directa á estrutura dotacional e urbana do sector e do barrio no que se insire.

Pola contra, os sistemas xerais adscritos definidos polo PXOM –SGSUZ-E-2, SGSUZ-EL-6 e SGSUZ-EL-7C non se integran dentro do ámbito ordenado, nin se inclúen no cómputo edificatorio nin de aproveitamento do PIA Sector 5.R (Lugo), dado que non son obxecto de ordenación pormenorizada neste documento.

A súa materialización futura deberá realizarse de forma independente, a través dos mecanismos establecidos na lexislación urbanística para a obtención de sistemas xerais.

En calquera caso, ó tratarse de ámbitos adscritos vinculados a este sector, deberán ser tidos en conta para os efectos da tramitación ambiental do presente PIA.

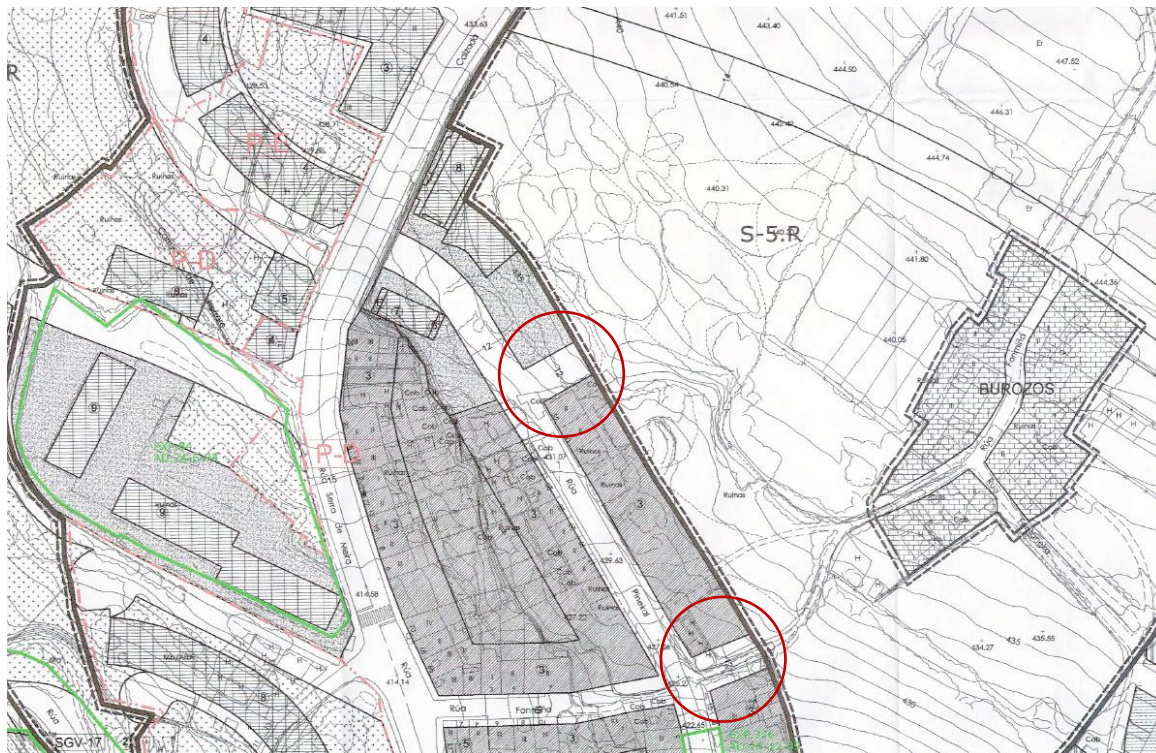
A modificación non supón unha revisión do modelo territorial, senón unha adaptación puntual que permite a execución efectiva do solo urbanizable, mantendo a clasificación do solo e a estrutura básica da ordenación establecida no planeamento vixente de Lugo.

A proposta de modificación puntual inclúe unha lixeira redelimitación do ámbito do sector recollido no PXOM (2,53 % variación), derivada fundamentalmente dos axustes necesarios tras a comprobación da realidade física do terreo a partir do levantamento topográfico actualizado.

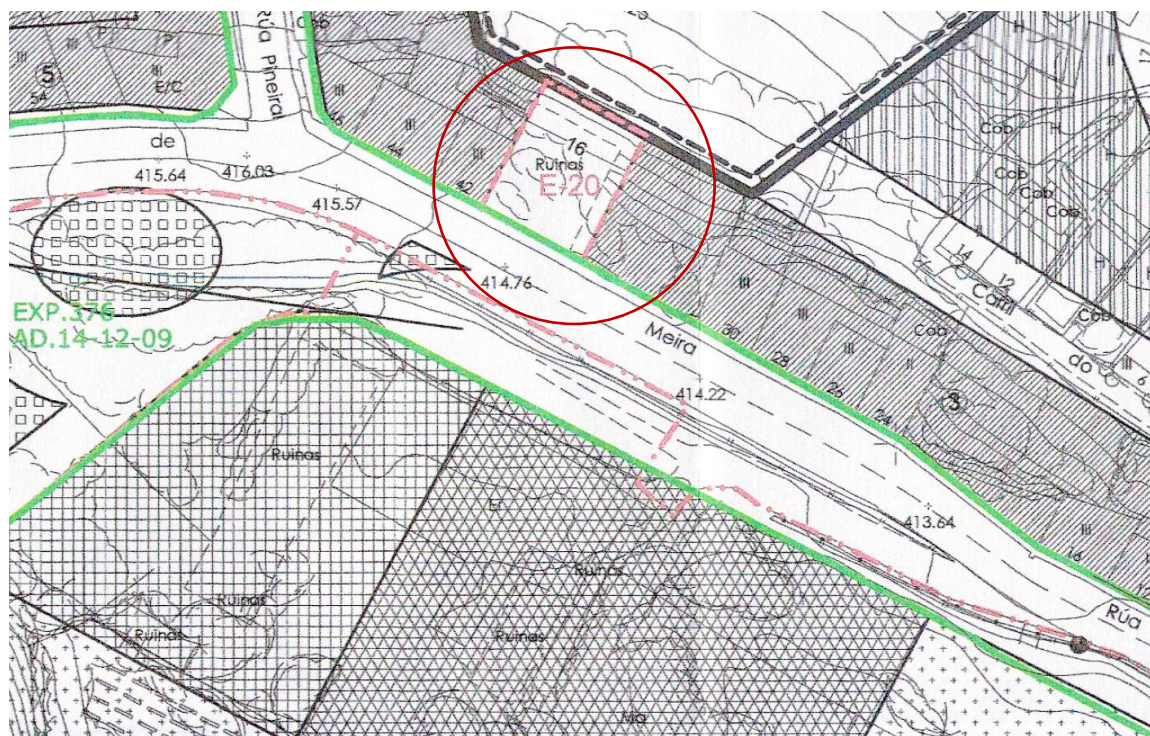
Como consecuencia da adaptación do límite do ámbito á realidade física e ós condicionantes existentes, amplíase o perímetro do sector para incorporar tres zonas de solo urbano consolidado, un deles definido como ámbito de expropiación E-20 e dúas franxas rectangulares definidos como viais no PXOM.

Estas incorporacións teñen por obxecto garantir a conexión directa do sector ca Rúa Serra de Meira, reforzar a accesibilidade dende o sur e asegurar a continuidade da rede viaria prevista, facilitando a integración funcional co contorno urbano.

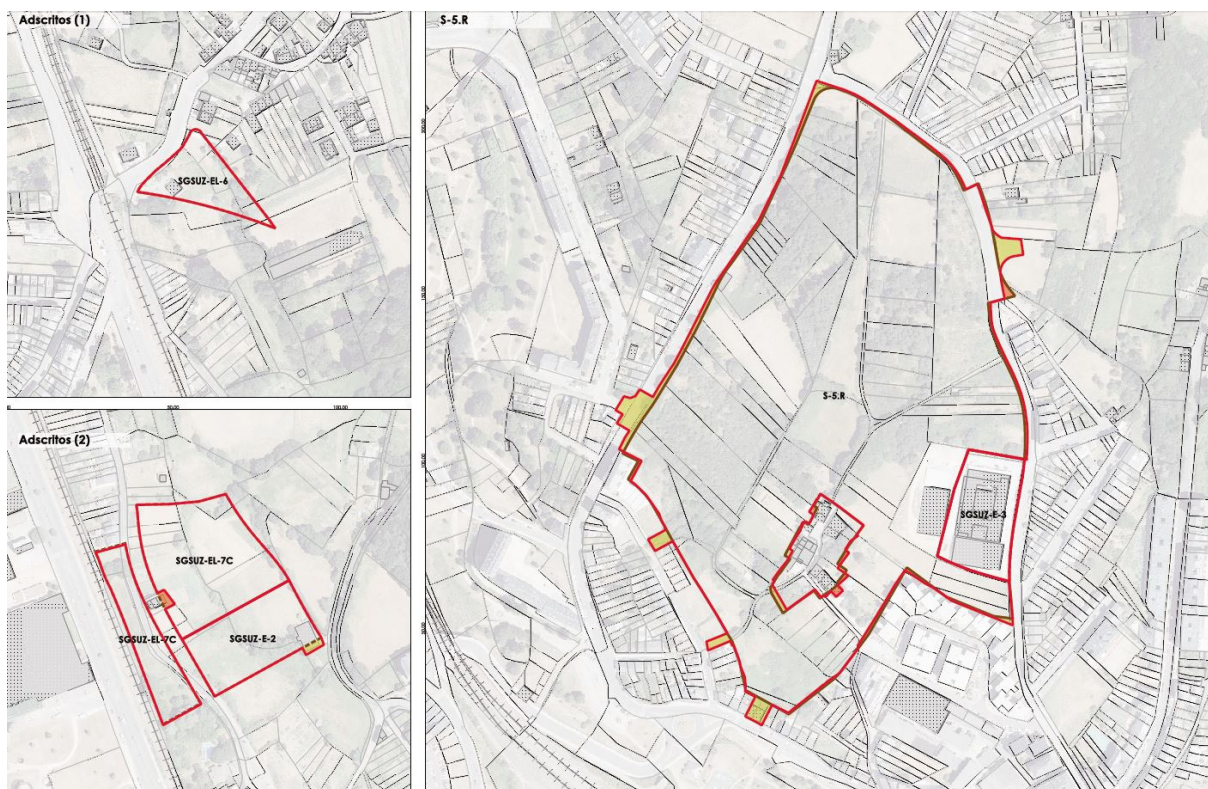
Estas incorporacións, de carácter puntual pero estruturais no desenvolvemento do sector, resultan necesarias para garantir a funcionalidade da ordenación e a súa integración efectiva na cidade existente, en coherencia co modelo de cidade compacta e interconectada definido no planeamento xeral.



Incorporación vias do PXOM na nova delimitación



Incorporación E-20 do PXOM na nova delimitación



*Imaxe de superposición do límite do PXOM de Lugo e do PIA.
En cor amarela a superficie engadida e en cor laranxa a superficie eliminada*

No seguinte cadro resumo especificanse as diferenzas de superficies entre ambos documentos:

	PXOM	PIA
SECTOR	114.353	117.484
SGSUZ-E-3	6.282	6.282
Total Sector	120.635	123.766

ADSCRITOS		
SGSUZ-E-2	6.414	6.545
SGSUZ-EL-6	4.143	4.143
SGSUZ-EL-7C	15.305	15.173
Total adscritos	25.862	25.862

Táboa comparativa entre as superficies do PXOM de Lugo e o PIA

4. DETERMINACIÓNS DO PLANEAMENTO MODIFICADAS POLA APROBACIÓN DO PIA

A ordenación proposta polo presente Proxecto de Interese Autonómico do Sector 5.R supón a modificación dos seguintes extremos:

4.1. Determinación da nova clasificación e cualificación do solo.

O PIA introduce a seguinte modificación no Plan Xeral de Ordenación Municipal de Lugo (PXOM):

O solo delimitado polo ámbito do PIA que estaban clasificadas no PXOM como SUB – Solo Urbanizable Delimitado pasará a ter a clasificación de SOLO URBANIZABLE con uso pormenorizado RESIDENCIAL (SUB-RES).

Pola contra, o SUC – Solo Urbano Consolidado no PXOM manterá a súa clasificación no PIA.

As superficies afectadas quedan reflexadas no seguinte cadro:

Ámbito		Plan Xeral Ordenación Municipal de Lugo (PXOM)		Proxecto de Interese Autonómico (PIA)	
Identificación	Superficie afectada	Clasificación	Normativa	Clasificación / Calificación	Normativa
SUB- Solo Urbanizable Delimitado	120.635 m ²	SUB- Solo Urbanizable Delimitado	Ordenanzas reguladoras do PXOM	SUB – RES Solo Urbanizable/ Residencial	Ordenanzas reguladoras do PIA
SUC – Solo Urbano Consolidado	3.131 m ²	SUC –Solo Urbano Consolidado	Ordenanzas reguladoras do PXOM	SUC –Solo Urbano Consolidado	Ordenanzas reguladoras do PXOM

A documentación que integra o PIA contén as determinacións exixidas no artigo 68 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, para os plans parciais.

As características da ordenación responden a o cadro que se mostra a continuación:

SUPERFICIE DO ÁMBITO	123.766	m²
CRITERIOS E ESTÁNDARES DE APLICACIÓN		
Edificabilidade	1,00	m²/m²
<i>Non poderá superar o límite de 1 metro cadrado edificable por cada metro cadrado de solo (s/art 41.2 LSG)</i>		
Superficie construída máxima	123.766	m²
Espazos libres e zonas verdes	28.870	m²
<i>18 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables e como mínimo o 10 % da superficie total do ámbito (s/art 42.2.a LSG)</i>		
Equipamentos	12.376	m²
<i>10 metros cadrados de solo por cada 100 metros cadrados edificables (s/art 42.2.b LSG)</i>		
Prazas de aparcadoiro	1.406	prazas
<i>1 praza por cada 100 metros cadrados edificables (s art 42.2.c LSG)</i>		
Prazas de aparcadoiro de dominio público	477	prazas
<i>1/4 prazas dominio público (s/art 42.2.c LSG)</i>		
Arboredo	1.242	árbores
<i>A plantación ou conservación dunha árbore por cada 100 metros cadrados edificables (artigo 42.2.d) da LSG)</i>		
CARACTERÍSTICAS DA ORDENACIÓN		
Edificabilidade	1,00	m²/ m²
Superficie lucrativa construída máxima	123.766	m²
Superficie construída de uso residencial	115.536	m ²
Superficie construída de uso terciario	8.230	m ²
Ocupación parcelas privadas	45.291	m² 36,59%
Superficie parcelas de uso residencial	37.061	m ²
Superficie parcelas de uso terciario	8.320	m ²
Espazos libres e zonas verdes	28.870	m² 23,33%
Equipamentos	12.376	m² 10,00%
SGSUZ-E-3 – Sistema xeral incluído	6.282	m² 5,08%
Prazas de aparcadoiro	1.406	Ud
Prazas de aparcadoiro de dominio público	477	Ud
Prazas de aparcamento en solo privado	929	Ud
Superficie destinada a viario e aparcamentos	6.581	m² 25,00%
Arboredo	1.242	Ud

PIA SECTOR RESIDENCIAL 5.R (LUGO)	Denominación	Superficie (m ²)	% sup.	Aproveit (m ² /m ²)	% aprov
RESIDENCIAL	R	37.061	29,94%	115.536	93%
Edificio tipo A - 16 bloques 18x40 m. (B+VI+ático)				87.168	70%
Edificio tipo B - 6 bloques 18x40 m. (B+V+ático)				28.368	23%
TERCIARIO	T	8.230	6,65%	8.230	7%
EQUIPAMIENTO	EQ	12.376	10,00%		
ESPAZOS LIBRES E ZONAS VERDES	EL.ZV	28.870	23,33%		
APARCAMIENTO	AP	4.775	3,86%		
INFRAESTRUTURA VIARIA	IC-VIARIA	26.173	21,15%		
SUBTOTAL SECTOR		117.484	94,92%		
SGSUZ-E-3 – Sistema xeral incluído	SGSUZ-E-3	6.282	5,08%		
TOTAL SECTOR		123.766	100,00%	123.766	100%

ADSCRITOS		Superficie (m ²)
SGSUZ-E-2	SGSUZ-E-2	6.545
SGSUZ-EL-6	SGSUZ-EL-6	4.143
SGSUZ-EL-7C	SGSUZ-EL-7C	15.173
SUBTOTAL ADSCRITOS		25.862

TOTAL SECTOR + ADSCRITOS	149.628
---------------------------------	----------------

Aproveitamento total lucrativo	123.766
Coef edific. Bruta	1,00

= 1 m²/m²

	mínimo Art. 42 LSG	PIA
Prazas aparcamento	1.238	1.406
Prazas privadas	929	929
Dominio público	309	477
2% mobilidade reducida	25	25
Árbores	1.238	1.242

4.2. Normativa.

O criterio xeral seguido neste PIA non é o de establecer unha normativa urbanística propia e independente que poida duplicar ou interferir ca normativa do PXOM de Lugo, senón o de remitir, con carácter xeral, á normativa municipal vixente, plenamente consolidada e operativa. Con esta opción, preténdese garantir a coherencia normativa, evitar contradicións interpretativas e facilitar a tramitación administrativa, especialmente no relativo ó outorgamento de licenzas urbanísticas e demais procedementos asociados.

As condicións relativas ó uso pormenorizado, volume edificable, características técnicas e funcionais da edificación, así como as condicións de deseño e integración ambiental no ámbito delimitado do PIA, recóllense no documento [05.NU] NORMAS URBANÍSTICAS.

Este documento estrutúrase segundo o seguinte índice:

CAPÍTULO I.-XENERALIDADES E TERMINOLOXÍA.

APARTADO I.-DISPOSICIÓN XERAIS.

APARTADO II.-TERMINOLOXÍA.

CAPÍTULO II.-ORDENANZAS XERAIS.

APARTADO I.-ORDENACIÓN.

APARTADO II.- ORDENANZAS DE USO.

APARTADO III.-ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

APARTADO IV.-ORDENANZAS DA EDIFICACIÓN.

APARTADO V.-ORDENANZAS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E PROTECCIÓN DO
MEDIO AMBIENTE, DO PATRIMONIO E DA PAISAXE

CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES.

MODIFICACIÓN DO INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

4.3. Documentación

Segundo o artigo 45.1.h) da LOT, no caso de proxectos de interese autonómico que supoñan transformación urbanística do solo, deberán conter, ademais da documentación exixida neste artigo, a que se indica no artigo 69 da Lei 2/2016, do solo de Galicia, para os plans parciais.

A documentación ven recollida no arquivo 270288_PIA-VP_202507_B_INDEX

En Lugo, xullo de 2025

Arquitecto:



José María Alonso Carrasco
C.O.A.G. 3475