



ÍNDICE

[02.MX] MEMORIA XUSTIFICATIVA	1
PARTE I. INFORMACIÓN	1
1. OBXECTO.....	1
2. CONTIDO E ESTRUCTURA DO PROXECTO INTERESE AUTONÓMICO.....	1
3. RÉXIME NORMATIVO	8
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	9
4.1. PLAN BÁSICO AUTONÓMICO (PBA).....	9
4.2. PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PXOM LUGO)	9
4.2.1. Área de reparto.....	14
4.2.2. Aproveitamento tipo	17
4.2.3. Execución do planeamento.....	17
5. DESCRICIÓN DO ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO	18
5.1. LOCALIZACIÓN.....	18
5.2. CARACTERÍSTICAS NATURAIS DO TERRITORIO	22
5.2.1. Territorio e clima	22
5.2.2. Calidade do aire	24
5.2.3. Xeoloxía	25
5.2.4. Xeotécnica	27
5.2.5. Topografía	29
5.2.6. Ocupación do solo	31
5.2.7. Paisaxe	32
5.2.8. Espazos naturais e hábitat.....	34
5.2.9. Hidroloxía superficial e hidroxeoloxía.....	35
5.2.10. Biodiversidade, fauna e flora.....	41
5.3. USOS, EDIFICACIÓNS E INFRAESTRUTURAS EXISTENTES E DA PROPIEDADE	43
5.3.1. Edificacóns	43
5.3.2. Infraestruturas existentes.....	46
5.4. INFORMACIÓN SOCIOECONÓMICA	53
5.5. USOS DO SOLO	60
6. RELACIÓN TITULARES CATASTRAIS	61

7.	CONDICIONANTES URBANÍSTICOS	64
7.1.	PXOM DE LUGO	64
7.2.	AFECCIÓN S SECTORIAIS	65
7.2.1.	Infraestruturas.....	65
7.2.2.	Augas	65
7.2.3.	Patrimonio cultural	66
7.2.4.	Aeronáutica	67
8.	ESTUDOS SOBRE O ÁMBITO	68
8.1.	ESTUDO TOPOGRÁFICO.....	68
9.	CONCLUSIÓN S - ANÁLISE D.A.F.O.....	68

[02.MX] MEMORIA XUSTIFICATIVA

PARTE I. INFORMACIÓN

1. OBXECTO

O presente documento constitúe o borrador do **Proxecto de Interese Autonómico (PIA)** correspondente ó **Sector 5.R, Barrio do Sagrado Corazón**, na cidade de **Lugo**.

A Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia (en diante, **LOT**) ten por obxecto, ó abeiro da competencia da Comunidade Autónoma en materia de ordenación do territorio e respectando as competencias das demais administracións públicas, establecer os principios obxectivos, os criterios básicos e regular os instrumentos necesarios para a articulación da política territorial e a ordenación do espazo físico no ámbito da Comunidade Autónoma de Galicia.

O Proxecto de Interese Autonómico configúrase como un instrumento de intervención directa sobre o territorio, que ten por finalidade planificar e proxectar actuacións que transcendan o ámbito municipal, xa sexa pola súa incidencia territorial, económica, social ou cultural, pola súa magnitude, ou polas súas características singulares que lles outorgan un interese supramunicipal cualificado.

Entre as actuacións que poden ser obxecto dun PIA, de acordo ca normativa vixente, atópanse as seguintes:

- A implantación de dotacións urbanísticas (equipamentos e infraestruturas).
- **A creación de solo destinado a vivendas sometidas a réxime de protección pública.**
- A creación de solo destinado á implantación de actividades económicas.

Neste caso concreto, o obxectivo do PIA consiste na creación de solo residencial destinado maioritariamente para a construción de vivenda protexida, actuación que se encadra nas previsións e determinacións recollidas na Lei 1/2021 de ordenación do territorio de Galicia, e que responde ás necesidades detectadas no número de inscritos no Rexistro Único de Demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma para a cidade de Lugo.

2. CONTIDO E ESTRUCTURA DO PROXECTO INTERESE AUTONÓMICO

O presente documento constitúe o **borrador do plan** e o **documento ambiental estratéxico**,

Con carácter previo á aprobación inicial do plan, o IGVS remitirá ó órgano ambiental a solicitude de inicio do procedemento de avaliación ambiental estratéxica simplificada, acompañada deste documento, que se presenta co contido íntegro e completo exixido para o borrador do plan, así como co documento ambiental estratéxico conforme ó previsto no artigo 29 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental.

A estrutura documental do PIA é a seguinte:

[01.DIA] DECLARACIÓN DE INTERESE AUTONÓMICO

A declaración de interese autonómico é necesaria, como requisito previo ó inicio do procedemento de aprobación do proxecto de interese autonómico. O acto administrativo

polo que se declara o interese autonómico do PIA incorpórase como o primeiro documento do proxecto.

[02.MX] MEMORIA XUSTIFICATIVA

PARTE I. INFORMACIÓN

A memoria informativa refírese ós seguintes aspectos:

- a) Recollida de toda a información urbanística que resulte necesaria para a correcta elaboración do plan ou proxecto, no relativo ó medio físico, poboación, infraestruturas, edificacións e construcións, usos do solo, interese e valores culturais, etc., tanto recopilando os datos existentes en arquivos ou outros fondos como efectuando os traballos de campo precisos para a actualización ou complemento deses datos.
- b) Identificación das afeccións derivadas da normativa sectorial con incidencia no ámbito do proxecto de interese autonómico.
- c) O proxecto de interese autonómico inclúe un levantamento topográfico actualizado no que se indica a súa delimitación, que foi comprobada, e axustada.
- d) Redes de comunicacións e servizos existentes.
- e) Plano catastral e relación de persoas titulares dos terreos afectados polo proxecto de interese autonómico.
- f) Determinacións establecidas polos instrumentos de ordenación do territorio con incidencia no ámbito do proxecto de interese autonómico.

PARTE II. XUSTIFICACIÓN

A memoria xustificativa é o documento en que se establecen as conclusións da información urbanística e se xustifican os criterios utilizados na ordenación do ámbito, na cal se detallan:

- a) A xustificación da coherencia e oportunidade para a súa formulación e do interese público e utilidade social da actuación.
- b) A xustificación da idoneidade da localización elixida.
- c) A descrición das características técnicas das actuacións obxecto do plan, así como do ámbito territorial afectado:
 - Descrición clara e exhaustiva do ámbito e das partes ou elementos integrantes e definición das súas relacións ca área territorial á que pertence.
 - Observancia do obxectivo de desenvolvemento urbanístico sustentable.
- d) O estudo da incidencia territorial da actuación, especialmente sobre os núcleos de poboación, usos do solo, infraestruturas, equipamentos e servizos, proteccións e afeccións urbanísticas e ambientais e medios de corrección ou de minimización de impactos.

- e) A xustificación do cumprimento das normas de aplicación directa contidas nos artigos 91 e 92 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, e, de ser o caso, dos estándares urbanísticos correspondentes ás clases de solo que resulten da nova ordenación.
- f) A análise da relación do contido do proxecto de interese autonómico co planeamento urbanístico vixente, determinando as posibles discrepancias e xustificando as medidas que impliquen a necesaria modificación do dito planeamento.
- g) A análise da incidencia da normativa sectorial e dos instrumentos de ordenación do territorio que sexan de aplicación no territorio obxecto do proxecto de interese autonómico.
- h) A observancia do obxectivo de desenvolvemento urbanístico sustentable, de acordo cas conclusións do documento ambiental que se integra na documentación do plan.
- i) A xustificación de que os sistemas xerais existentes satisfán as necesidades de abastecemento de auga, saneamento, subministración de enerxía eléctrica, gas e outros servizos que xera a nova ordenación e, na súa falla, das propostas de reforzo ou ampliación necesarias.
- j) A xustificación do cumprimento das condicións exixidas ás reservas para sistemas locais de espazos libres e zonas verdes, equipamentos e ós sistemas locais de infraestruturas de comunicacións e redes de servizos, segundo o disposto na normativa urbanística.

O proxecto de interese autonómico xustificará o cumprimento do establecido no artigo 42.3 da LSG polo que deberá localizar as reservas de solo para dotacións urbanísticas nos lugares máis adecuados para satisfacer as necesidades da poboación, co fin de asegurar a súa accesibilidade, funcionalidade e integración na estrutura urbanística, de modo que non se localicen en zonas marxinais ou residuais.

- k) A acreditación de que a solución proposta constitúe unha unidade funcional perfectamente conectada cas áreas estremeiras mediante a adecuada relación coa súa estrutura urbana.
- l) A xustificación da adecuada conexión dos sistemas xerais e locais ordenados ós sistemas xerais existentes.
- m) A xustificación da integración da ordenación cos elementos da paisaxe e da vexetación, de acordo co disposto no artigo 168 do RLSG.

[03.PINF] PLANOS DE INFORMACIÓN XERAL E PLANOS DE INFORMACIÓN

Elabóranse os planos de información expresivos das características naturais, físicas e topográficas actuais dos terreos afectados polo proxecto, así como da estrutura da propiedade e da clasificación e cualificación urbanística de acordo co planeamento vixente, incluíndo a rede de infraestruturas viarias e demais servizos urbanísticos existentes:

- Plano de situación do ámbito do PIA en relación ca estrutura xeral e orgánica do territorio correspondente ó PXOM de Lugo.
- Planos da ordenación establecida no PXOM para o ámbito territorial incluído no ámbito do PIA e a súa contorna, así como os usos do solo do termo municipal, no que se expresen os actuais usos do solo e os valores e potencialidades que presentan e o estado actual dos servizos e infraestruturas do termo municipal: trazado e dimensións das redes, localización e características dos elementos funcionais (depósitos, depuradoras, subestacións eléctricas, vertedoiros, etc.)
- Plano topográfico con curvas de nivel de metro en metro, acompañado polos planos hipsométrico e clinométrico cando estes sexan precisos para unha mellor interpretación daquel.
- Plano catastral.
- Plano de edificacións, usos, infraestruturas e vexetación existentes.
- Plano que recolla as afeccións, tanto físicas como xurídicas que inclúan na ordenación establecida, tales como limitacións e servidumes de dominio público e sectoriais, así como as derivadas da incidencia dos instrumentos de ordenación do territorio e outros factores análogos.
- Plano xeomorfolóxico e de áreas de riscos xeolóxicos e naturais, de ser o caso.
- De ser o caso, plano de contaminación dos solos e de ámbitos e elementos ambientais e do patrimonio con valores que hai que preservar.
- Redes e concas hidrográficas. Expresará ademais as zonas con riscos de inundación, así como as zonas onde existan augas subterráneas a protexer.
- Estado actual da rede viaria do termo municipal, identificando cada vía, expresando as titularidades e grafando as súas zonas de protección de acordo coa lexislación en materia de estradas.
- Plano de concas de interese paisaxístico e de áreas de respecto de elementos paisaxísticos a protexer.
- Identificación de elementos do patrimonio cultural e natural.
- Identificación gráfica dos espazos libres e equipamentos existentes.
- Elabóranse os planos de información a escala apropiada (1/1000 ou 1/2000) sobre servizos urbanísticos. En estes planos debe reflectirse o trazado e características das redes de servizos existentes (abastecemento de auga, saneamento, electricidade, alumado público, rede de gas, telefonía, etc)

[04.PORD] PLANOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Planos de ordenación expresivos da ordenación urbanística prevista no proxecto, identificando as determinacións correspondentes tanto á ordenación estrutural como á detallada, e descritivos, co grao de desenvolvemento suficiente, do obxecto do proxecto e de todas as obras necesarias para a súa correcta execución.

Defínense todas as obras necesarias para a eficaz conexión do proxecto cas correspondentes redes xerais de servizos e as igualmente necesarias para manter a operatividade e a calidade do servizo prestado polas infraestruturas existentes.

Detállanse a continuación o contido de cada plano:

a) Plano de asignación de usos pormenorizados, con expresión de: ordenanzas de aplicación a cada zona, alturas da edificación, situación das reservas de solo para o sistema local de espazos libres e zonas verdes, situación das reservas de solo para equipamentos, con expresión do carácter público ou privado dos equipamentos propostos e situación da reserva de solos para vivenda protexida.

b) Plano do sistema local de infraestruturas de redes de comunicación, definindo suficientemente os perfís lonxitudinais e transversais de todo o viario.

Dentro deste sistema defínese a rede viaria pública cas súas dimensións, aliñacións, rasantes e reservas para aparcadoiros públicos; así mesmo, reflíctese as redes peonís, ciclistas e de itinerarios accesibles segundo a normativa de accesibilidade e supresión de barreiras arquitectónicas e urbanísticas vixente. Terase en conta, ademais, a integración dos sistemas de transporte colectivo na nova ordenación urbanística, de ser o caso.

c) Plano das redes que integran o sistema local de infraestruturas de redes de servizos do sector: de abastecemento de auga, saneamento, subministración de enerxía eléctrica, telecomunicacións, gas e outros.

[05.NU] NORMAS URBANÍSTICAS

O proxecto de interese autonómico incorpora as ordenanzas reguladoras necesarias para a súa execución:

a) A regulamentación detallada do uso pormenorizado, do volume, das características técnicas e funcionais e das condicións de deseño e de adaptación ó medio ambiente das actuacións obxecto do proxecto de interese autonómico

b) A documentación de carácter técnico e normativo necesaria para a tramitación da modificación do instrumento

Desta forma defínese o réxime urbanístico do solo e as súas ordenanzas de edificación, con referencia a:

- Cualificación do solo, con expresión detallada dos usos pormenorizados para cada zona.
- Configuración e dimensións das parcelas edificables.

- Condicións aplicables ós proxectos de urbanización.
- Condicións comúns a todas as zonas sinalando as condicións mínimas de hixiene e estética dos terreos e das edificacións, e tendo en conta a adaptación no básico ó ambiente en que estivesen situadas.
- Normas particulares de cada zona, con referencia a volume, ocupación, altura, usos, con expresión dos permitidos, complementarios, compatibles e prohibidos, segundo corresponda, composición arquitectónica e estética das edificacións e outros parámetros que se consideren necesarios.
- Condicións técnicas e construtivas das obras en relación cos sistemas de infraestruturas de redes de comunicación e de servizos.
- Condicións dos sistemas de espazos libres e zonas verdes e de equipamentos públicos.

[06.CAT] CATÁLOGO

Procederáse á análise dos posibles elementos catalogados presentes no ámbito do sector, así como das afeccións derivadas das súas condicións de protección e integración no planeamento.

[07.EE] ESTUDO ECONÓMICO

Contén o seguinte:

- a) Estudo económico e financeiro xustificativo da viabilidade do proxecto, en termos de rendibilidade, así como, en todo caso, a identificación das fontes de financiamento e dos medios con que conte a persoa promotora para facer fronte ó custo total previsto para a execución do proxecto. Terá o contido mínimo sinalado no Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana.

O estudo económico expresa o custo aproximado das seguintes obras e servizos:

- Explanación, pavimentación, sinalización, xardinaría e arborado.
- Redes de abastecemento de auga, evacuación, subministración de enerxía e gas, de ser o caso, iluminación pública e telecomunicacións.
- Outras redes de servizos que o PIA prevexa.
- Obras especiais, como desviacións de redes de servizo existentes e outras.
- Indemnizacións procedentes polas actuacións que exixa a execución do plan.
- Conexión e, se é o caso, reforzo e ampliación dos sistemas xerais existentes.
- Establecemento dos servizos públicos de transporte e recollida de lixo, se procede.

- A forma de financiamento das obras correspondentes ós sistemas xerais previstos polo PIA que deban acometerse.
- O custo estimado da expropiación

b) Informe de sustentabilidade económica, no que se ponderará en particular o impacto da actuación nas facendas públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes, así como, se é o caso, a suficiencia e a adecuación do solo destinado a usos produtivos.

c) Orzamento.

[08.AAE] DOCUMENTACIÓN DO PROCEDEMENTO DE AVALIACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉXICA (SIMPLIFICADA)

O documento ambiental estratéxico, elabórase de conformidade co previsto no artigo 29 da Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental (LAA).

Este documento contén a seguinte documentación:

- a) Os obxectivos da planificación.
- b) O alcance e contido do plan proposto e das súas alternativas razoables, técnica e ambientalmente viables.
- c) O desenvolvemento previsible do plan.

[09.MOD_MPPXOM] MODIFICACIÓN DA ORDENACIÓN DO PXOM

Este apartado contén a documentación correspondente á modificación do PXOM de Lugo, derivada da súa afección polas determinacións do Proxecto de Interese Autonómico (PIA).

Dita modificación tramitarase de xeito simultáneo ó procedemento do PIA, restrinxida unicamente ós aspectos estritamente afectados polo mesmo, co obxectivo de garantir a coherencia normativa e a plena efectividade xurídica das determinacións incorporadas ó ordenamento municipal.

3. RÉXIME NORMATIVO

O PIA axústase á normativa vixente, especialmente á seguinte lexislación e normativa urbanística:

- Lei 1/2021, do 8 de xaneiro, de ordenación no territorio de Galicia (**LOT**) e outra normativa complementaria.
- Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (**LSG**).
- Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (**RLSG**).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana (**TRLSRU**).
- Lei 21/2013, do 9 de decembro, de avaliación ambiental (**LAA**).
- Normas técnicas de planeamento urbanístico de Galicia, aprobadas mediante a Orde de 10 de outubro de 2019 (**NNTPP**).

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

4.1. PLAN BÁSICO AUTONÓMICO (PBA)

De conformidade co disposto nos artigos 49 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, e 90 do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro, o PBA é o instrumento de plan urbanístico que ten por obxecto delimitar, en toda a Comunidade Autónoma de Galicia, as afeccións derivadas da lexislación sectorial que inciden sobre o territorio e identificar os asentamentos de poboación existentes.

O xoves 16 xuño de 2025 no DOG nº 116 publicouse a aprobación da octava actualización do PBA.

Para ese efecto, o PBA reflicte os ámbitos de afección que, sobre o territorio, establece a normativa sectorial de aplicación, tanto autonómica como estatal. Así, desde a perspectiva da normativa sectorial, o PBA constitúe un documento de referencia en canto reflicte as afeccións e zonas de protección reguladas pola respectiva normativa sectorial vixente, nun único conxunto de planos sobre a totalidade do territorio da Comunidade Autónoma.

En todo caso, as afeccións sectoriais que se reflicten no PBA teñen carácter declarativo, sen eficacia normativa, prevalecendo, en caso de discrepancia, as disposicións e afeccións derivadas da respectiva lexislación sectorial, estatal ou autonómica, sobre a información reflectida na cartografía do **PBA**, polo que **nin clasifica nin categoriza o solo para os efectos urbanísticos**.

4.2. PLAN XERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PXOM LUGO)

O **PXOM de Lugo** está **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**, cuxa normativa urbanística específica se recolle nas seguintes fichas:

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	LUGO S-5.R
-------------------------------------	-------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

USO CARACTERÍSTICO	Residencial		
USO INCOMPATIBLE	Industrial		
SUPERFICIE DEL SECTOR	120.635 m ²		
EDIFICABILIDAD	0,90 m ² /m ²		
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	Adscritos	SGSUZ-EL-6	4.143 m ²
		SGSUZ-EL-7.c	15.305 m ²
	Incluidos	SGSUZ-E-2	6.414 m ²
	Existentes		
		Propuestos	SGSUZ-E-3
			6.282 m ²
TIPOLOGÍA	Edificación abierta		
DIVERSIDAD DE USOS (% S/aprovechamiento total)	Residencial	93%	VCP 100% s/aprov. residencial (1)
	Otros usos	7% (2)	VCL

CESIONES MÍNIMAS PARA DOTACIONES LOCALES

EQUIPAMIENTOS	10.857 m ²
ESPACIOS LIBRES	19.543 m ²

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
INICIATIVA PARA LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO	Privada
PROGRAMACIÓN	3 años
ÁREA DE REPARTO	AR LUGO-3.R
APROVECHAMIENTO TIPO	0,780 m ² u.t.c. /m ² (VCP)

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN

- Reserva de verde: El sistema local de espacios libres deberá recoger la vegetación arbórea existente en el centro del sector.
- La ordenación pormenorizada deberá recoger de forma vinculante el viario estructurante grafiado en planos que une la Calzada das Gándaras con la Rúa Venancio Senra, y las viviendas unifamiliares existentes, integrándolas con el tejido residencial resultante.
- El Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada del sector deberá respetar el trazado natural del cauce existente, asignándole exclusivamente a los terrenos ocupados por dicha zona (cauce y zona de flujo preferente) usos no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento público hidráulico y en el artículo 174 de la Normativa Urbanística de este Plan General..

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

LUGO S-5.R

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

- **Abastecimiento:** Conexión con el anillo de 400 mm propuesta, que se abastece desde el depósito de O Ceao.
No podrá continuarse con el desarrollo de nuevos sectores si no se respeta el caudal ecológico del río
- **Saneamiento:** Sistema Separativo: Vertido de las aguas negras al colector del Rato.
- **Energía eléctrica:** Las pluviales se vierten al cauce, previo paso por un tanque de tormentas de 100 m³
- Las condiciones aquí contenidas tanto para abastecimiento como para saneamiento han de entenderse como indicaciones con el carácter de preferentes, en el sentido de garantizar la calidad y suficiencia de ambos servicios para las áreas consideradas. En todo caso será posible plantear alternativas para la resolución de ambas infraestructuras, que deberán ser motivadas (tanto en su viabilidad como en su oportunidad) y aprobadas por los Servicios Técnicos Municipales. Se deberá confirmar con éstos el carácter de existente o proyectado de las infraestructuras indicadas en la presente ficha y la posible existencia de alternativas por nuevas actuaciones de otras administraciones no contempladas en el documento o por errores en la caracterización de ambas redes. Asimismo, cabe la posibilidad de que, por motivos de oportunidad o por actuaciones no definitivas sean precisas soluciones provisionales y/o alternativas que deberán estar suficientemente motivadas y justificadas debiendo ser aprobadas por los Servicios Técnicos Municipales.
- De acuerdo con lo indicado en el artículo 162 de la normativa, se deberá estudiar y motivar el sistema de saneamiento propuesto (unitario o separativo), siendo precisa en ambos casos la disposición de tanques de tormentas, salvo justificación en contrario. Las dimensiones y tipología de los mismos han de ser compatibles con los ejecutados por la CHN para la Red de Colectores Generales de la Ciudad."

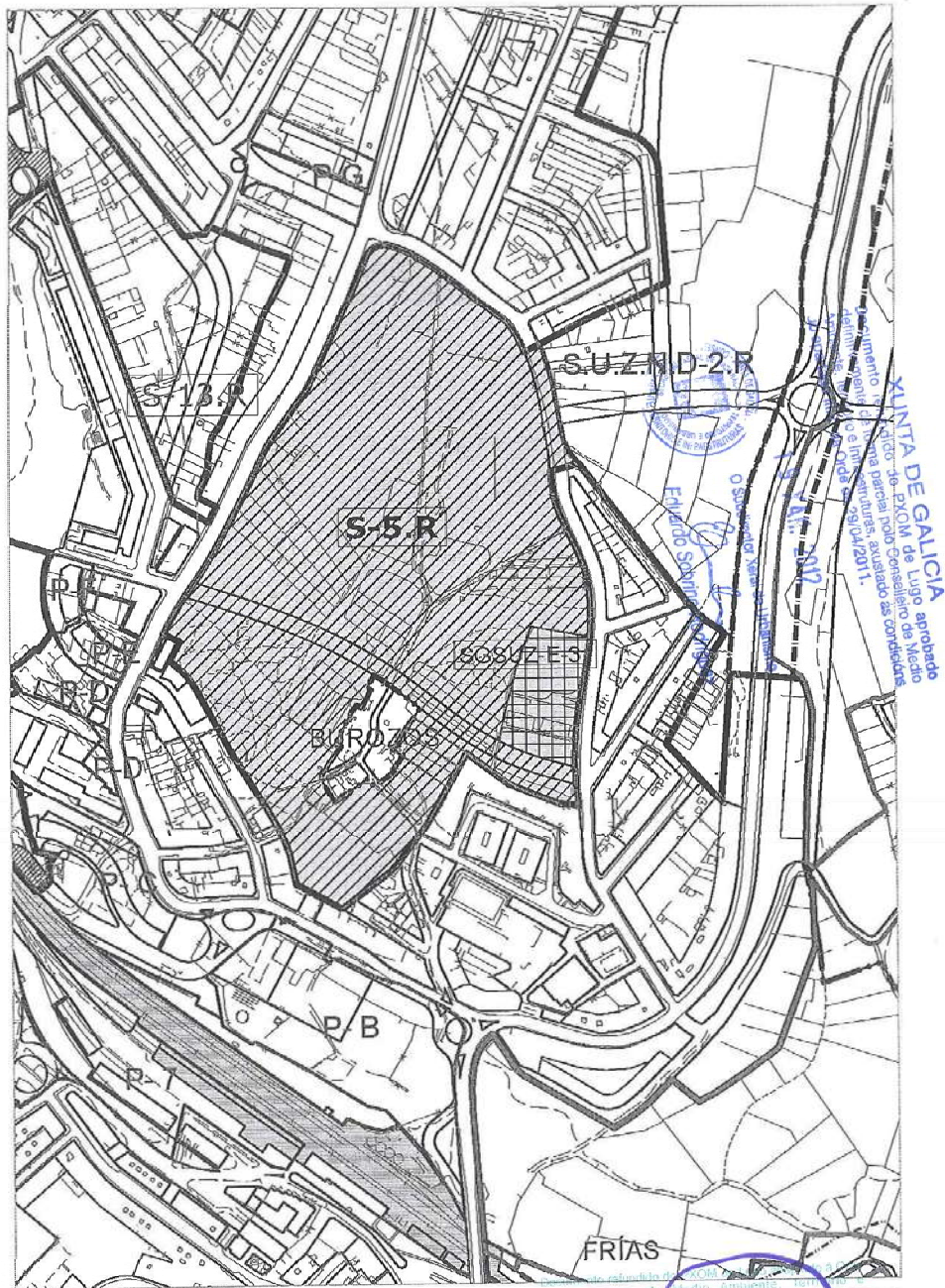
MEDIDAS DE CONTROL MEDIOAMBIENTAL

Serán de aplicación las medidas establecidas al efecto en el Estudio Medioambiental y en el Plan de Seguimiento de la Sostenibilidad Ambiental.

- (1) El porcentaje establecido para vivienda protegida sobre el aprovechamiento residencial se entenderá como mínimo.
- (2) El porcentaje establecido para otros usos sobre el aprovechamiento total se entenderá como máximo.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

LUGO S-5.R



Plan General de Ordenación Municipal de Lugo

257

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

LUGO S-5.R



Indicaciones de: 05/2004/11 (16/04/11) 1/5.000

El día 24 de agosto de 2011
O SEDESNARIO ASESAL DO PLENO,
Asido: José Antonio Carrasco

Plan General de Ordenación Municipal de Lugo

258

4.2.1.Área de reparto

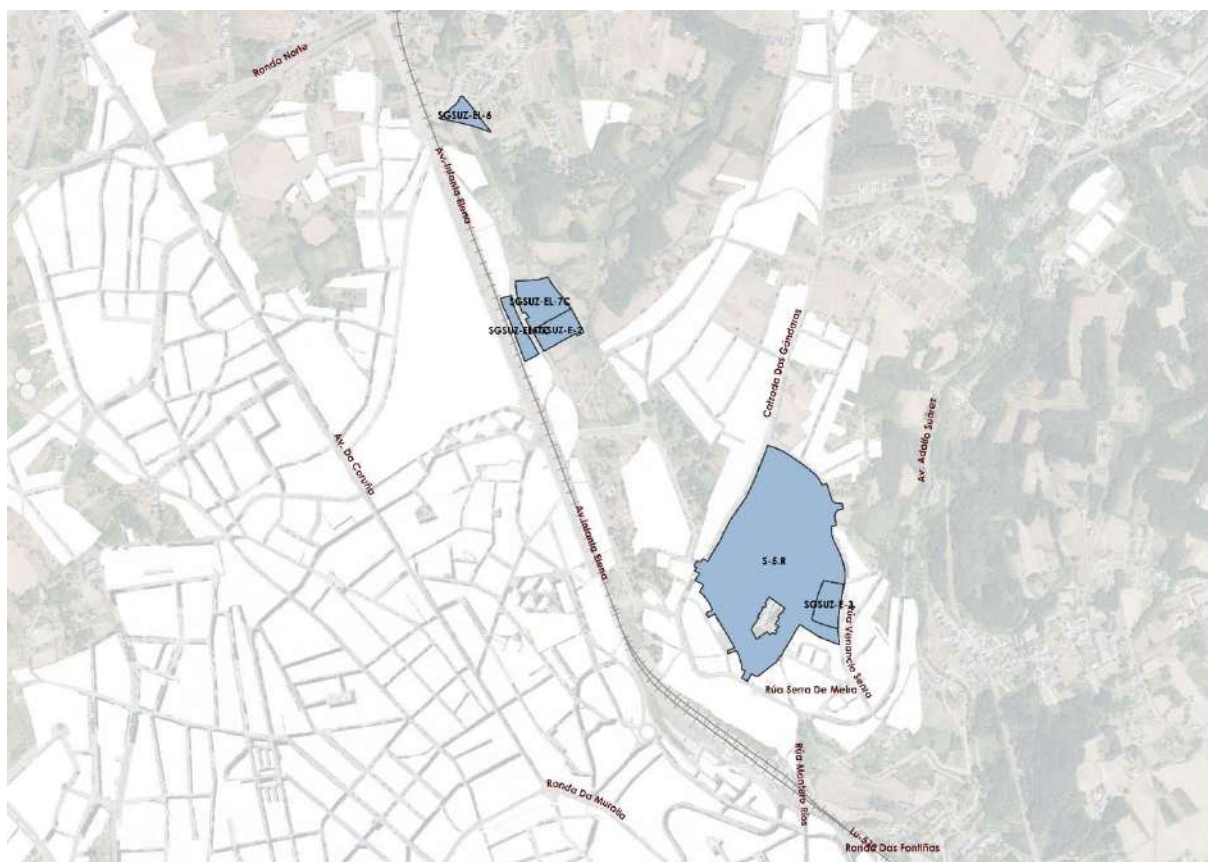
O **Sector 5.R** forma parte da mesma área de reparto **AR-3.R SUZD**, xunto con tres sectores mais: S-2.R, S-3.R e S-4.R.

O PXOM de Lugo pretende 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

Cadro resumo da Área de reparto AR-3.R SUZD



Sector 5.R e adscritos. Fuente: Elaboración propia

Os datos urbanísticos da área de reparto **AR-3.R** son os seguintes:

SUZD RESIDENCIAL AR-3.R												
	S sector ⁽¹⁾	E _s	A total	Uso- tipoloxía	A usos	Cp	A t.u.c./S	AT AR	SG adscritos		AtS	S+SG ads
S-2.R	164.630	0,65	107.010	VCP 45%R	44.783	1,00	44.783	0,780	11.656	SGSUZ- EL.4.a	0,780	176. 286
				VCL 25%R	24.880	1,25	31.100					
				VUL 30%R	29.856	1,63	48.515					
				OU (7%)	7.491	1,75	13.109					
S-3.R	285.405	0,85	258.825	VCP 100%R	240.707	1,00	240.707	0,780	22.893	SGSUZ- EL-5	0,780	349. 237
*SG-YAC- EL.1	19.095			VCL 0%R	0	1,25	0		9.456	SGSUZ- EL.7.a		
				OU 7%	18.118	1,75	31.706		12.388	SGSUZ- EL.4.b		
S-4.R	129.081	0,85	109.659	VCP 100%R	101.983	1,00	101.983	0,780	18.954	SGSUZ- EL.4.b	0,780	147. 965
				VCL 0%R	0	1,25	0					
				OU 7%	7.676	1,75	13.433					
S-5.R	114.353	0,90	108.572	VCP 100%R	100.971	1,00	100.971	0,780	4.143	SGSUZ- EL-6	0,780	146. 497
*SGSUZ-E-3	6.282			VCL 0%R	0	1,25	0		15.305	SGSUZ- EL.7.c		
				VUL 0%R	0	1,63	0		6.414	SGSUZ- E-2		
				OU 7%	7.600	1,75	13.300					
SGSUZ-E-2	6.414											
SGSUZ-EL-4	24.044											
SGSUZ-EL-5	22.893											
SGSUZ-EL-6	4.143											
SGSUZ-EL-7	43.715											
TOTAL AR	819.985		584.065		584.065		639.608		101.209			819. 985

* SG-E y SG-EL interiores

De maneira individualizada ó **S-5.R** asígnaselle os seguintes **sistemas xerais adscritos**:

Superficie do sector 5.R	120.635 m ²		
Superficie sistemas xerais	Adscritos	SGSUZ-EL-6	4.143 m ²
		SGSUZ-EL.7.c	15.305 m ²
		SGSUZ-E-2	6.414 m ²
	Incluídos	Existentes	
		Propostos	SGSUZ-E-3
			6.282 m ²

Plan General de Ordenación Municipal de Lugo

SUZD RESIDENCIAL AR-3.R												
	S sector ⁽¹⁾	E _s	A total	Uso-tipología	A usos	Cp	A t.u.c./S	AT AR	SG adscritos	AtS	S+SGads	
S-2.R	164.630	0,65	107.010	VCP 45%R	44.783	1,00	44.783	0,780	11.656	SGSUZ-EL.4.a	0,780	176.286
				VCL 25%R	24.860	1,25	31.100					
				VUL 30%R	29.856	1,63	48.515					
				OU (7%)	7.491	1,75	13.109					
S-3.R	285.405	0,85	258.825	VCP 100%R	240.707	1,00	240.707	0,780	22.893	SGSUZ-EL-5	0,780	349.237
*SG-YAC-EL.1	19.095			VCL 0%R	0	1,25	0		9.456	SGSUZ-EL.7.a		
				OU 7%	18.118	1,75	31.706		12.388	SGSUZ-EL.4.b		
S-4.R	129.011	0,85	109.659	VCP 100%R	101.983	1,00	101.983	0,780	18.954	SGSUZ-EL.4.b	0,780	147.965
				VCL 0%R	0	1,25	0					
				OU 7%	7.676	1,75	13.433					
S-5.R	114.353	0,90	108.572	VCP 100%R	100.971	1,00	100.971	0,780	4.143	SGSUZ-EL-6	0,780	146.497
*SGSUZ-E-3	6.282			VCL 0%R	0	1,25	0		15.305	SGSUZ-EL.7.c		
				VUL 0%R	0	1,63	0		6.414	SGSUZ-E-2		
				OU 7%	7.600	1,75	13.300					
SGSUZ-E-2	6.414											
SGSUZ-EL-4	24.044											
SGSUZ-EL-5	22.893											
SGSUZ-EL-6	4.143											
SGSUZ-EL-7	43.715											
TOTAL AR	819.985		584.065		584.065		639.608		101.209			819.985
* SG-E y SG-EL interiores												
(1) Excluido suelo público existente												
SUZD RESIDENCIAL AR-5.R												
	S sector ⁽¹⁾	E _s	A total	Uso-tipología	A usos	Cp	A t.u.c./S	AT AR	SG adscritos	AtS	S+SGads	
S-10.R	193.877	0,30	88.344	VCP 55%R	36.442	1,00	36.442	0,403		0,403	294.481	
*SGSUZ-E-4b	100.604			VCL 20%R	13.252	1,25	16.565					
				VUL 25%R	16.565	1,63	26.917					
				OU 25%	22.086	1,75	38.651					
TOTAL AR	294.481		88.344		88.344		118.575					294.481
* SG-E y SG-EL interiores												
(1) Excluido suelo público existente												

Documentación referida al PXOM de Lugo aprobado definitivamente de forma parcial por el Consejo de Medio Ambiente, Barrio e Infraestructuras, tras la consulta de apertura al P.O.M. de 2004/2011.

XUNTA DE GALICIA

2004/2011

Gestión y ejecución

Cadro da Área de reparto AR-3.R SUZD. Fonte: PXOM de Lugo

O presente PIA 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.

4.2.2. Aproveitamento tipo

O aproveitamento tipo de cada área de reparto determínase dividindo o **aproveitamento lucrativo total**, expresado en metros cadrados edificables do uso característico, pola **superficie total da área**, incluíndo os sistemas xerais pertencentes á mesma, con exclusión dos terreos afectos a dotacións públicas de carácter xeral ou local existentes no momento de aprobación do PXOM que se manteñan.

Para o cálculo do aproveitamento da área de reparto establécese o uso característico de cada sector e as porcentaxes doutros usos que se asignan co obxecto de que exista diversidade en cada un deles.

As diferenzas de aproveitamento entre o tipo de cada sector e o tipo da área de repartición compénsanse coa adscrición de sistemas xerais.

A estimación de nº de vivendas do PXOM é a seguinte:

S-5.R	m²		
Superficie total	120.635	0,90	108.572
Superf. Equipamentos	10.857	10,00%	
Superf. Zonas verdes	19.543	18,00%	
		edificabilidade (m ² /m ²)	nº viv.
Vivenda		100.971	962
Outros usos (terciario)		7.600	

Os ratios para o cálculo de vivendas do PXOM son: vivenda colectiva protexida de 100 m² e de vivenda colectiva para libre de 120 m².

4.2.3. Execución do planeamento

O PXOM articula o conxunto de actuacións que conforman o proceso de execución do plan, establecendo, en función da clase e categoría do solo, as determinacións preceptivas para o solo urbanizable delimitado: a delimitación das áreas de reparto e a formulación dun Plan Parcial de ordenación para cada sector

Neste caso, o sector desenvolverase mediante un instrumento de ordenación de **carácter supramunicipal (PIA)**, consonte ó previsto pola lexislación urbanística e territorial aplicable. Aínda que este tipo de instrumentos posúen capacidade para establecer os criterios de deseño, as condicións funcionais e o emprazamento concreto das actuacións proxectadas, a formulación da proposta partirá, como referencia básica e punto de partida operativo, da delimitación do ámbito e das determinacións recollidas no PXOM de Lugo.

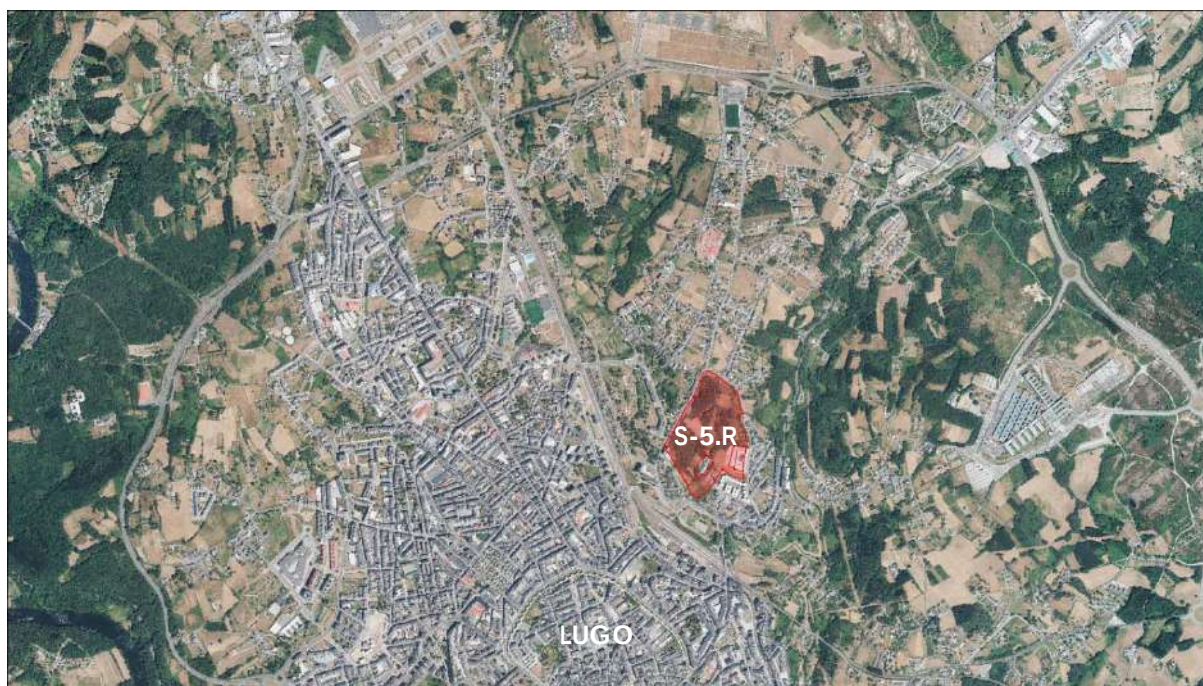
Esta vinculación inicial co planeamento municipal responde á necesidade de garantir a coherencia territorial e a integración efectiva entre a ordenación supramunicipal e o modelo urbano definido no marco do planeamento xeral vixente.

5. DESCRICIÓN DO ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

5.1. LOCALIZACIÓN

O Sector 5.R sitúase ó nordés da cidade de Lugo, no barrio do Sagrado Corazón. O ámbito delimítase pola calzada das Gándaras ó oeste, pola Rúa Venancio Senra ó norte e leste, e pola Rúa Serra de Meira ó sur.

Atópase encaixado entre os ríos Rato e Fervedoira, ocupando a ladeira occidental da conca do primeiro, o que lle confire unha topografía suavemente descendente cara ó val do Rato.



Imaxe do ámbito S-5.R sobre PNOA

A superficie total abrangue arredor de 12 hectáreas e o seu perímetro presenta unha forma irregular.

O contorno inmediato está caracterizado por un entorno urbano consolidado, con presenza de algunhas edificacións residenciais de promoción pública, construídas a mediados do século XX, así como por dotacións públicas tamén consolidadas de carácter educativo e relixioso, como un colexio e unha igrexa.

Ademais, nas súas proximidades sitúanse o Centro de Saúde e o Centro Social do barrio do Sagrado Corazón, o que contribúe a reforzar o carácter dotacional e consolidado do ámbito.

O sector goza dunha situación estratéxica dentro da estrutura urbana de Lugo, ó localizarse nas inmediacións da nova estación intermodal (actualmente en execución) que se converterá nun dos principais nodos de mobilidade da cidade. Esta infraestrutura outorga ó ámbito unha excelente conectividade intermodal, tanto en transporte ferroviario como en transporte por estrada.



Fotografía aérea xeral do ámbito Sector 5.R. Fonte: Dron DJI Mini 3 Pro



Fotografías aéreas xerais dende o Norte e Suroeste, respectivamente. Data: 24.07.2025



Fotografía aérea (Norte do Sector) Rúa Venancio Senra e Calzada das Gándaras



Fotografía aérea (Noreste do Sector)



*Fotografía aérea (Noroeste do Sector)
Calzada das Gándaras*



Fotografía aérea (Leste do Sector) - CEIP Sagrado Corazón

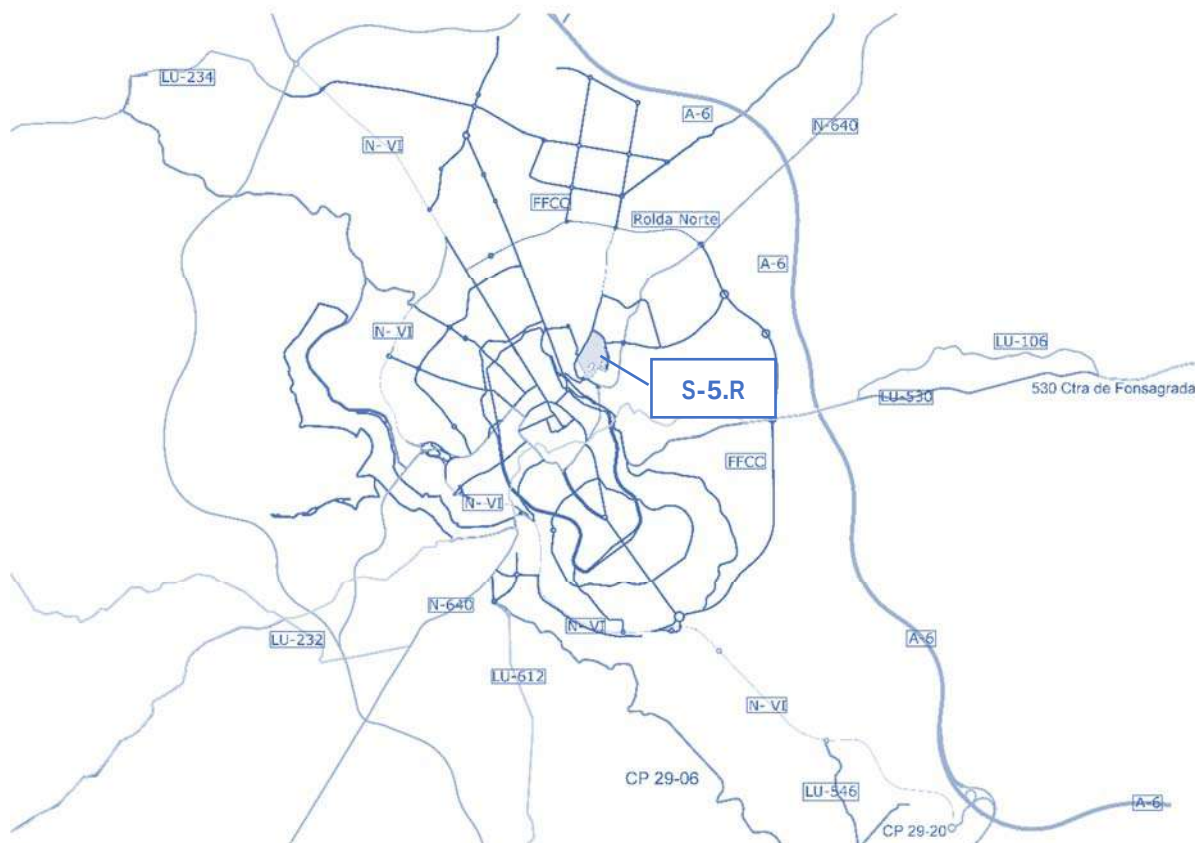


Fotografía aérea (Sureste do Sector)



*Fotografía aérea (Sur do Sector)
Núcleo de Burozos*

Así mesmo, o acceso rodado vese amplamente favorecido pola súa proximidade á Avenida Adolfo Suárez, unha das principais arterias viarias de Lugo, que conecta o centro urbano cas zonas industriais e cas vías de alta capacidade da contorna (A-6).



Esquema estrutura viaria de Lugo. Fonte: Elaboración propia

Desde o punto de vista da orientación, o sector presenta unha exposición favorable cara ó suroeste, o que potencia o seu aproveitamento solar, a ventilación natural e a calidade ambiental, factores relevantes para o deseño dunha ordenación urbanística sostible e de calidade.

5.2. CARACTERÍSTICAS NATURAIS DO TERRITORIO

5.2.1. Territorio e clima

A cidade de Lugo sitúase no noroeste da Península Ibérica, a unha altitude media de **465 metros sobre o nivel do mar**, aínda que dentro do seu termo municipal existen variacións altitudinais que oscilan entre os **350 e os 600 metros**, especialmente cara ás zonas máis periféricas e nas proximidades dos vales fluviais do Miño, Rato e Fervedoira. Esta posición xeográfica e altitudinal inflúe directamente nas súas condicións climáticas.

O sector 5.R sitúase entre a cota **415 m.** (parte Sur) e **465 m.** (parte Norte).

En Lugo o clima é de tipo oceánico de transición, unha variante do clima oceánico que se diferencia por presentar unha amplitude térmica importante, tanto diaria como anual debido á súa distancia co mar e a non recibir o seu efecto suavizante.

Así é que, nalgúns casos, pode haber nevadas suaves.

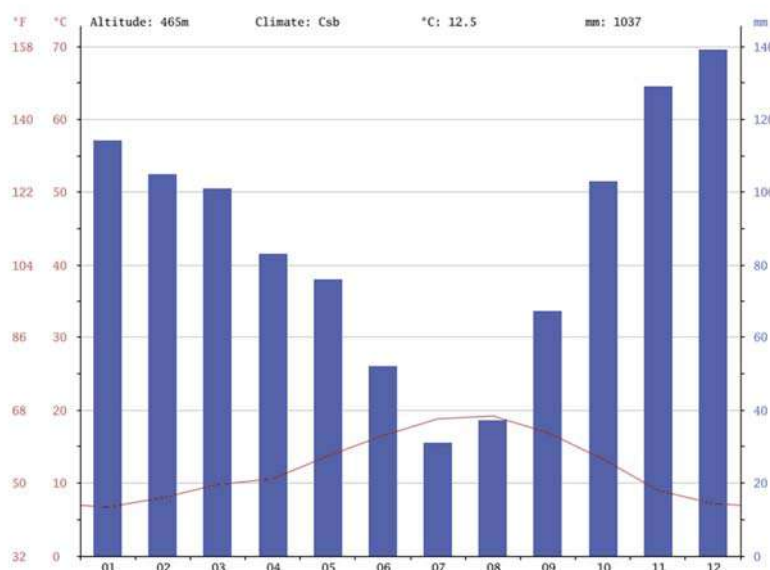
A temperatura media anual está ó redor dos 12°C. Os invernos soen ser fríos, cunha temperatura mínima media de 3°C en decembro-xaneiro. Os veráns son suaves, con medias de 19°C no mes de agosto, sendo as temperaturas de xullo de soamente uno-dous graos menos.

As precipitacións anuais non son tan abundantes como no resto de Galicia, e roldan os 1.000 mm, con medias de 118 mm no mes de decembro, e de 15 mm no mes de xullo.

A cidade de Lugo, por atoparse no val do río Miño, ten abundante humidade ambiental que favorece a presenza de néboas.

Os valores de evapotranspiración potencial son relativamente baixos na totalidade do territorio, si ben os mínimos localízanse nas áreas de montaña, debido en parte a unha maior nebulosidade e humidade ambiental, así como á frecuencia de néboas que reducen as taxas de insolación, reducíndose a temperatura e evapotranspiración.

A continuación, se mostra o climograma de Lugo:



Climograma de Lugo. Fonte: Rede de Estacións Meteorolóxicas de Galicia

O **balance hídrico** ten valores positivos para toda a área como consecuencia da escasa ETP e as elevadas precipitacións. Con todo, cabe destacar a presenza dunha importante superficie nos tramos medios e inferiores do val do Miño e Neira, nos que a dispoñibilidade hídrica ten valores inferiores ós 200 mm.

Para a análise de **vento** consultouse o **Anuario Climatolóxico de Galicia**. A dirección predominante do vento na zona do Sagrado Corazón é norte, e as velocidades medias

inferiores a 4 km/h, aínda que o resumo dos últimos 5 anos eleva esa velocidade media ata valores ó redor do 6 km/h.

No tocante ó **cambio climático**, segundo o informe de emisións de gases de efecto invernadoiro (GEI) de Galicia (1990-2016), Galicia reduciu as súas emisións nun 4,7% no ano 2016 (último ano analizado) con respecto ós valores de 1990, en concreto ata os 27,93 millóns de toneladas equivalentes de CO₂.

5.2.2. Calidade do aire

Como fonte de información da calidade atmosférica móstranse os datos do informe de calidade do aire de 2023 elaborado pola Consellería de Medio Ambiente e Cambio Climático da Xunta de Galicia.

No devandito informe destaca as seguintes cuestións para a **zona ES1204**, na que se inclúe **Lugo** (Cod_local **27028005**):

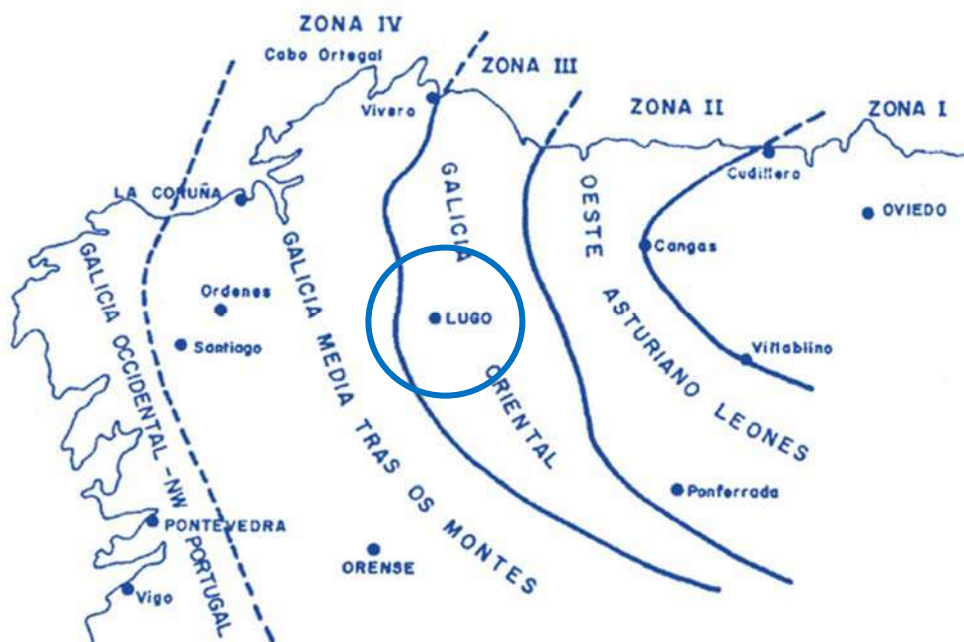
- A nivel de **dióxido de xofre (SO₂)**, atópase por baixo do límite inferior de avaliación para a protección da saúde humana, xa que a media diaria non supera os 50 µg/m³ en máis de 3 ocasións ó longo do ano. Tamén se atopa por baixo do límite inferior de avaliación para a protección da vexetación, xa que na media invernal non se superan os 8 µg/m³.
- A nivel de **dióxido de nitróxeno (NO₂)** e **óxidos de nitróxeno (NO_x)**, a zona en estudo atópase por baixo do límite inferior de avaliación, é dicir, a media horaria non supera os 100 µg/m³ en máis de 18 ocasións ó longo do ano nin a media anual supera o 65% do valor límite anual (12 µg/m³). Por outra banda, con respecto ós valores de protección da natureza a zona ES1204 (Lugo) atópase entre os limiares superior e inferior de avaliación.
- No que as **partículas PM₁₀** refírese, a zona en estudo non superou o valor límite da media anual de 40 µg/m³. No caso do valor límite para a media diaria establecido en 50 µg/m³, que poden ser superados como moito en 35 ocasións ao longo do ano, tampouco foi superado.
- **Respecto ás partículas PM_{2,5}** a situación é a mesma que no punto anterior xa que o valor medio anual atópase por baixo do limiar inferior de avaliación porque a media anual é inferior a 12 µg/m³.
- A nivel de **Ozono (O₃)**, en relación que protección da saúde, na estación ES1204 (Lugo) non se superou o valor obxectivo para a protección da saúde humana, nin como media dos tres últimos anos.

Respecto á concentración de ozono en aire ambiente para a protección da vexetación, non se superou o valor obxectivo para a protección da vexetación, establecido en 18.000 µg/m³ h de valor medio nun período de 5 anos.

Polo tanto, a zona obxecto deste PIA atópase inmerso nun medio natural que non ten emisións inmediatas que poidan influír negativamente.

5.2.3. Xeoloxía

Desde o punto de vista xeolóxico a zona de estudo inclúese dentro da zona Centroibérica, establecida por Julivert, M. et al. (1978), cerca da terminación da fosa blastomilonítica. Á súa vez, inclúese dentro da Zona III, Galicia Oriental, definida por Matth, Ph. (1968).



Mapa das distintas zonas paleogeográficas. Noroeste Península Ibérica.

Fonte: Figura 0.1 Matte, Ph. (1968)

A área de estudo está cartografada xeolóxicamente na folia 8 "Lugo" do *Mapa Xeotécnico Xeral* a escala 1:200.000, e na folia 72 "Lugo" do *Mapa Xeolóxico de España* a escala 1:50.000, ambas editadas polo Instituto Xeolóxico e Mineiro de España (IGME).

O ámbito atópase no denominado **Dominio do Domo de Lugo**, ocupado por materiais precámbricos pertencentes á antiga Serie de Vilalba (BARROIS, C., 1968), hoxe subdividida en dúas unidades diferenciadas: a **Serie de Alba** e a **Serie de Vilalba**.

- A **Serie de Alba** iníciase cun paquete basal de varios centos de metros de esquistos micacíticos, moi moscovíticos, de cor amarela e con irisacións. Sobre este nivel sitúase unha formación de cuarcitas feldespáticas tableadas, cun espesor comprendido entre os 40 e 50 metros. No tramo superior da serie aparece outro nivel de micacitas, tamén de entre 40 e 50 metros de grosor.
- A **Serie de Vilalba**, no seu sentido estrito, está composta por un conxunto de micacitas e neises pelíticos, cun espesor mínimo estimado superior ós 500 metros. Ambas series parecen manter unha continuidade estratigráfica.

Sobre este macizo rochoso dispóñense, de maneira zonal, depósitos terciarios constituídos por arxilas lacustres, cubertos por un nivel conglomerático superior.

Fosilizando o conxunto anterior, aparecen materiais cuaternarios recentes que, na maioría dos casos, repousan sobre os depósitos terciarios. Estes sedimentos son fundamentalmente limos

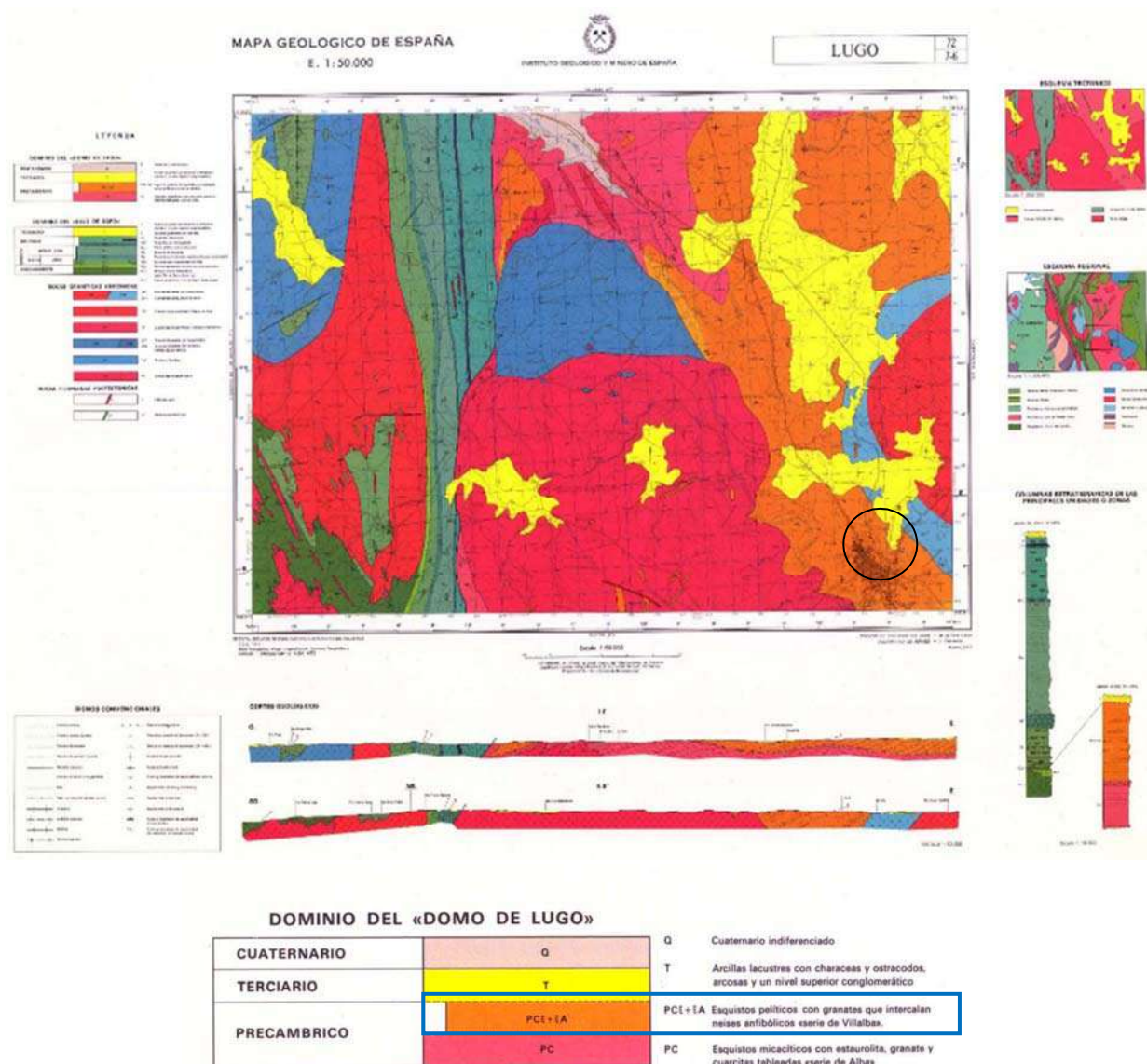
de orixe eluvio-aluvial, ós que se lles engaden, localmente, coluviións de ladeira e terrazas fluviais.

Desde o punto de vista litolóxico, a serie detrítica está flanqueada por dúas intrusionés ígneas:

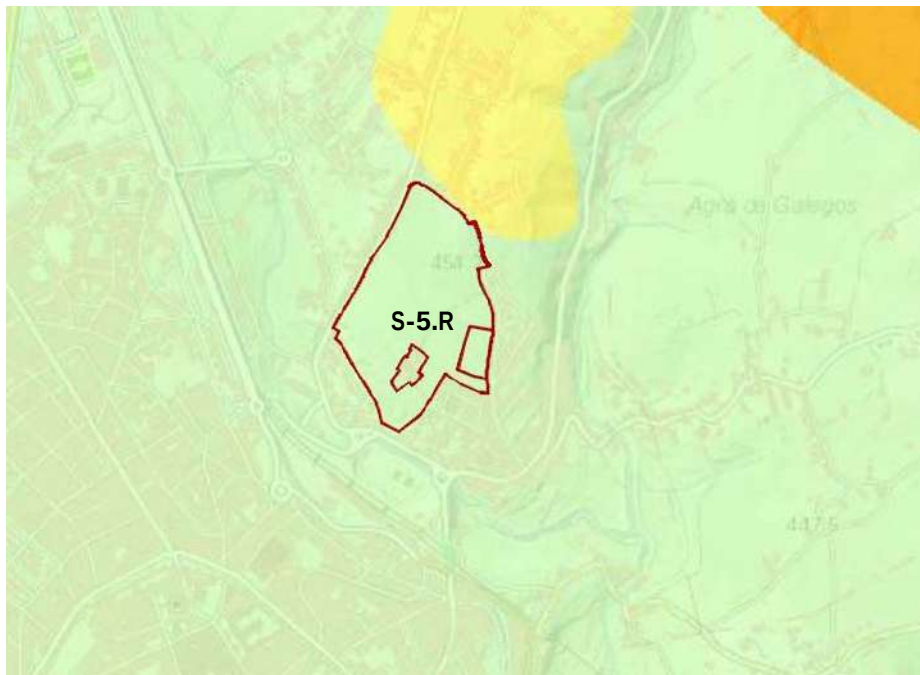
- Ó leste, localízase un **plutón granodiorítico tardío**, con facies de borde.
- Ó oeste, atópase o **macizo granítico de dúas micas**, coñecido como **Macizo de Friol**.

Dende o punto de vista tectónico, a zona está afectada por múltiples fases de deformación, tanto de fractura como de pregamento, atribuíbles á oroxenia hercínica.

Na figura seguinte represéntase a zona de implantación do PIA sobre a cartografía xeolóxica a escala 1:50.000.



Mapa Xeolóxico de Lugo. Fonte: Cartografía del IGME

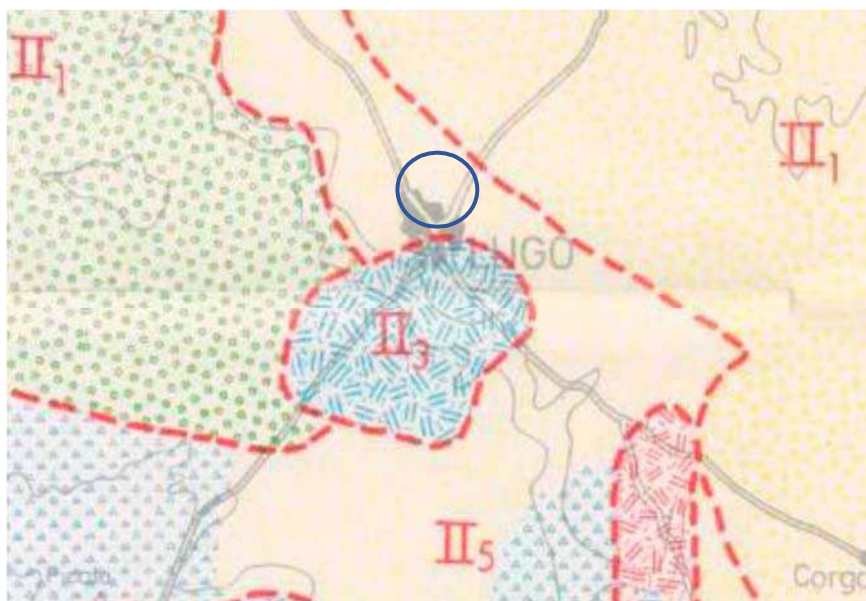


Detalle do Mapa xeoloxía (litoloxía). Fonte: Visor Información Xeográfica de Galicia

5.2.4.Xeotécnica

Desde o punto de vista xeotécnico, a área de estudo atópase cartografada na folla nº 2-2 (8) de Lugo do Mapa Xeotécnico Xeral a escala 1:200.000 do I.G.M.E, tal e como se mostra nas seguintes figuras.

De acordo con dita cartografía xeotécnica, a área onde se sitúa o Sector localízase sobre filitas, lousas e xistos, con recubrimentos arxilo – limosos e estrutura foliada.



Esquema xeotécnico da zona de emprazamento do PIA

CRITERIOS DE CLASIFICACION										
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS	PROBLEMAS "TIPO" EXISTENTES	CONCURRENCIA DE 2 PROBLEMAS "TIPO"		CONCURRENCIA DE 3 PROBLEMAS "TIPO"		CONCURRENCIA DE 4 PROBLEMAS "TIPO"		PROBLEMAS GEOTECNICOS	NOTACION	
Muy Favorables	Litológicos	Litológicos y Geomorfológicos	Geomorfológicos y Hidrológicos	Litológicos, Geomorfológicos y Hidrológicos	Litológicos, Geomorfológicos y Hidrológicos	Litológicos, Geomorfológicos, Hidrológicos y Geotécnicos (p.d.)	Litológicos, Geomorfológicos, Hidrológicos y Geotécnicos (p.d.)	De Coherencia de carga		
Favorables	Geomorfológicos	Litológicos y Hidrológicos	Geomorfológicos y Geotécnicos	Litológicos, Geomorfológicos y Geotécnicos (p.d.)	Litológicos, Geomorfológicos y Geotécnicos (p.d.)	Litológicos, Geomorfológicos, Hidrológicos y Geotécnicos (p.d.)	Litológicos, Geomorfológicos, Hidrológicos y Geotécnicos (p.d.)	De Asientos		
Aceptables	Hidrológicos	Litológicos y Geomorfológicos	Geomorfológicos y Geotécnicos	Litológicos, Geomorfológicos y Geotécnicos (p.d.)	Litológicos, Geomorfológicos y Geotécnicos (p.d.)	Litológicos, Geomorfológicos, Hidrológicos y Geotécnicos (p.d.)	Litológicos, Geomorfológicos, Hidrológicos y Geotécnicos (p.d.)	De Asientos		
Desfavorables	Geotécnicos (p.d.)	Litológicos y Geomorfológicos (p.d.)	Hidrológicos y Geotécnicos (p.d.)	Geomorfológicos, Hidrológicos y Geotécnicos (p.d.)	Geomorfológicos, Hidrológicos y Geotécnicos (p.d.)	Litológicos, Geomorfológicos, Hidrológicos y Geotécnicos (p.d.)	Litológicos, Geomorfológicos, Hidrológicos y Geotécnicos (p.d.)	De Asientos		
Muy Desfavorables								De Asientos		

Criterios de clasificación. Mapa xeotécnico xeral. folia nº 2-2 (8) de Lugo

LEYENDA			
CONDICIONES CONSTRUCTIVAS FAVORABLES	CONDICIONES CONSTRUCTIVAS ACEPTABLES	CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DESFAVORABLES	CONDICIONES CONSTRUCTIVAS MUY DESFAVORABLES
Problemas de tipo Geomorfológico y Hidrológicos	Problemas de tipo geomorfológico y Hidrológicos	Problemas de tipo Hidrológico y Geotécnicos (p.d.)	Problemas de tipo Hidrológico y Geotécnicos (p.d.)
Problemas de tipo Litológico, Hidrológico y Geotécnicos (p.d.)	Problemas de tipo Hidrológico y Geotécnicos (p.d.)	Problemas de tipo Geomorfológico y Geotécnicos (p.d.)	Problemas de tipo geomorfológico y geotécnicos
Problemas de tipo Litológico y Hidrológico	Problemas de tipo Geomorfológico y Geotécnicos (p.d.)	Problemas de tipo Geomorfológico	Problemas de tipo geomorfológico
		Problemas de tipo Litológico y Geomorfológico	Problemas de tipo litológico y geomorfológico

Condiciones constructivas. Mapa xeotécnico xeral folia nº 2-2 (8) de Lugo

II LITOLÓGIA MAS VARIADA, FUNDAMENTALMENTE PIZARRAS, FILITAS Y GRANODIORITAS DE MONTAÑOSA A LLANA. MENOR INFLUENCIA OCEÁNICA	II₁ GRANODIORITAS, FILITAS Y PIZARRAS METAGRAUWICAS	Ondulada a llana, pendientes generales inferiores al 7 por ciento. Terrenos semipermeables con recubrimiento permeable, drenaje deficiente mejorado por percolación en algunas zonas. Sustrato: capacidad de carga alta, sin peligro de asentamientos; recubrimiento: capacidad de carga alta, peligro de asentamientos a corto plazo.
	II₂ GRANODIORITAS, FILITAS Y PIZARRAS METAGRAUWICAS	Alomada a montañosa, pendientes generales entre el 7 y el 30 por ciento. Terrenos semipermeables con recubrimientos permeables, drenaje aceptable. Sustrato: capacidad de carga alta, sin peligro de asentamientos; recubrimiento poco importante en la mayor parte del Área.
	II₃ SEDIMENTOS RECIENTES	Llana, pendientes inferiores al 7 por ciento. Terrenos impermeables, drenaje deficiente. Capacidad de carga baja, peligro de asentamientos diferidos.
	II₄ FILITAS Y PIZARRAS CUARCITAS Y ARCOSAS ROCAS BASICAS	Montañosa, las pendientes generales pueden llegar a pasar del 30 por ciento. Terrenos semipermeables, drenaje favorable. Capacidad de carga alta sin peligro de asentamientos, inestable.
	II₅ FILITAS Y PIZARRAS ESQUISTOS	Llana e ondulada, pendientes generales inferiores al 7 por ciento. Terrenos semipermeables y permeables, drenaje de aceptable a deficiente. Sustrato con capacidad de carga alta, sin peligro de asentamientos, inestable.

Criterios de división e características xerais. Mapa xeotécnico xeral. folia nº 2-2 (8) de Lugo

De maneira xeneralizada, cubrindo os materiais anteriores atópanse materiais de orixe antrópico, correspondentes ós viais e infraestruturas existentes.

As filitas e os xistos presentan en xeral cores ocre, máis escuros en alteración e frecuentes pátinas de óxidos nas xuntas. En afloramento localízanse bastante fracturados.

Atópanse frecuentemente con grao de alteración II – III nos noiros escavados, aínda que superficialmente o grao de alteración é maior (III – IV). Dan lugar ás pendentes máis acusadas da zona de estudo, con noiros próximos ó 1H:4V duns 4-5 m de altura colindante ca Rúa Serra de Meira.

Localízanse certos problemas de estabilidade sobre estes materiais por roturas de cuñas inestables, en xeral, afectando a un escaso volume de material. As cargas admisibles son altas, limitadas en calquera caso pola alteración destes ou pola densidade da fracturación. Os asentos serán inmediatos ás cargas e reducidos.

Son materiais dificilmente escavables por métodos convencionais. Para a súa escavación será necesario o emprego de maquinaria pesada

O solo residual destes xistos está formado por areas limosas e limos areosos de cores frecuentemente beiges. Este nivel presenta unha baixa – media compacidade e baixa plasticidade.

Poden darse problemas de estabilidade nestes materiais, condicionados a variacións da topografía ou das condicións hidrolóxicas.

As cargas admisibles sobre estes eluviais serán baixas a medias e os asentos en xeral moderados dándose con carácter inmediato.

Son terreos escavables mediante métodos sinxelos.

Os recheos antrópicos son materiais heteroxéneos xerados pola acción do home. Frecuentemente trátase de materiais granulares ou residuos de construción ou urbanos mesturados con terra vexetal.

Resultan facilmente escavables mediante métodos mecánicos sinxelos.

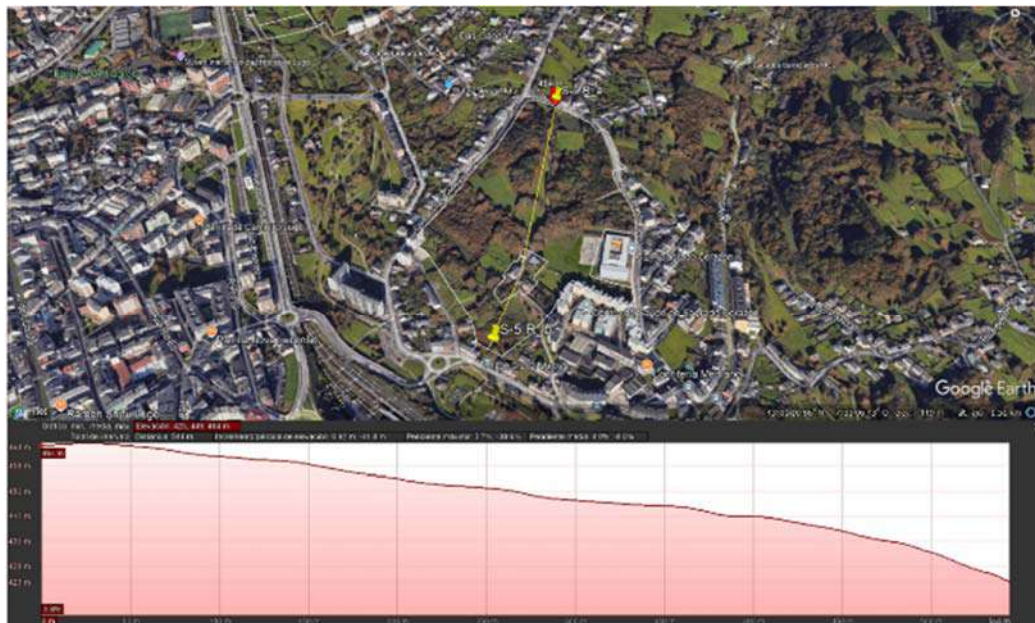
5.2.5. Topografía

O ámbito de actuación sitúase entre a Calzada das Gándaras e a zona do Sagrado Corazón. Caracterízase por unha contorna topográfica inclinada de baixada cara o Suroeste e de **pendente media de 7,5 %** de acordo co mapa de pendentes elaborado polo Sistema de Información Territorial de Galicia (SITGA) con información Lidar-PNOA.

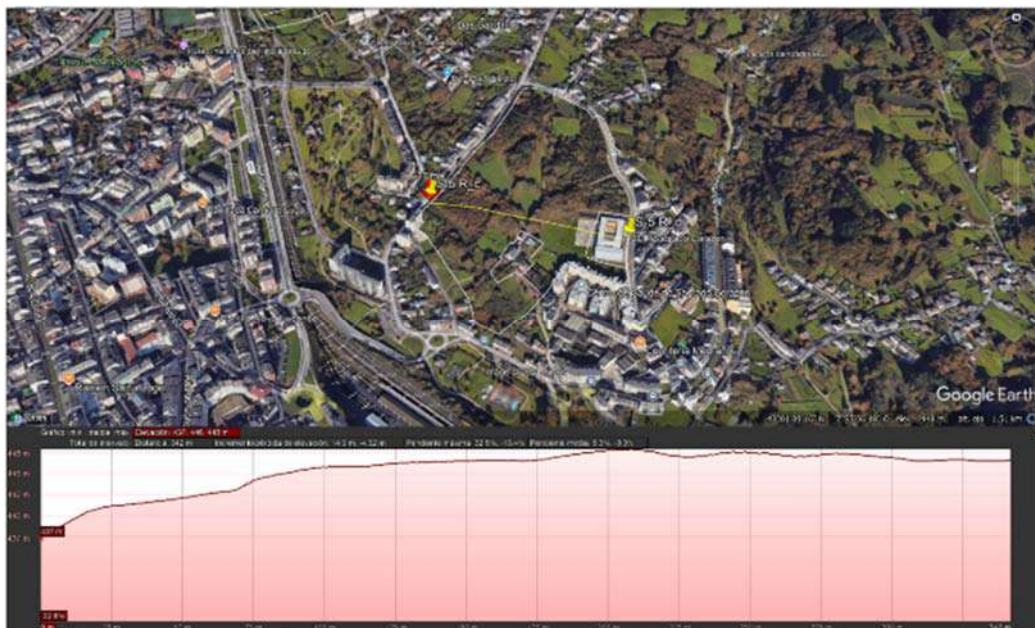
A **pendente máxima** é de **38,6 %**, na súa parte sur, en colindancia cas edificacións existentes da Rúa Serra de Meira.

Atendendo a esta circunstancia, pode concluírse que a implantación da nova área residencial non producirá un impacto natural e paisaxístico significativo pero haberá que

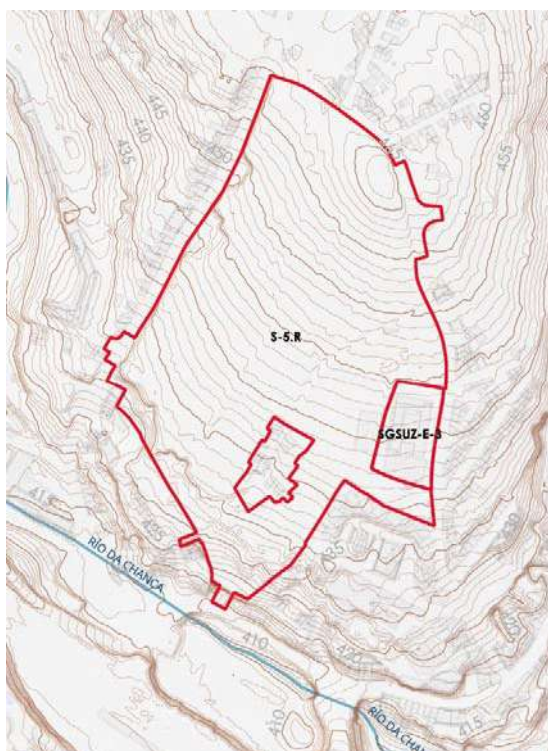
adoitar as medidas oportunas para garantir a súa integración na contorna, sobre todo na parte sur onde a topografía é mais abrupta.



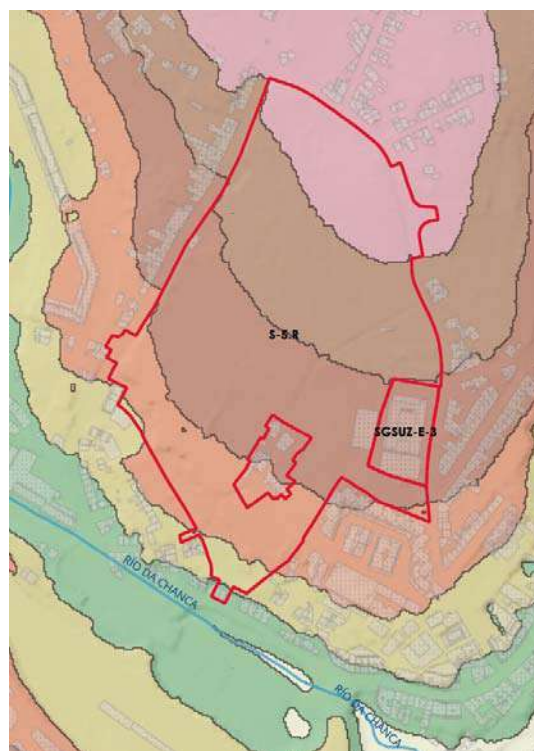
Sección Norte – Sur



Sección Oeste – Leste



Topográfico - Curvas de nivel



Hipsométrico

5.2.6.Ocupación do solo

Tamén neste sector, a maior parte do ámbito clasifícase como “Mosaico agrícola e urbano” representado ca cor  segundo o recollido no Sistema de Información sobre Ocupación do Solo de España (SIOSE).

Con menor presenza no ámbito, identifícase unha zona coincidente ca vexetación existente que denomina de “eucaliptos e coníferas”.



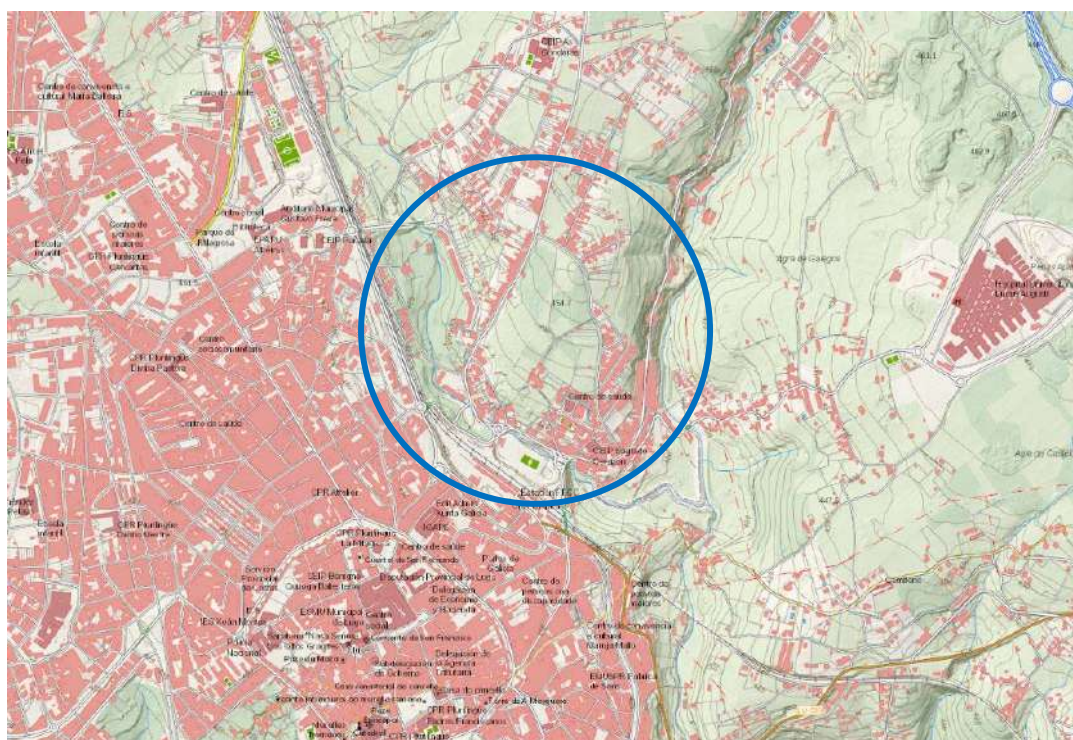
Mapa ocupación do solo SIOSE 2014. Fonte: Visor Información Xeográfica de Galicia

5.2.7. Paisaxe

O Sector 5.R en atención ós valores naturais e culturais alí presentes e segundo o Decreto 238/2020, do 29 de decembro, polo que se aproban as Directrices de paisaxe de Galicia, **non** estaría **incluído** dentro de ningunha zona xeográfica de Área de Especial Interese Paisaxístico (AEIP).

Segundo os obxectivos de calidade paisaxística (OCP) para a caracterización da paisaxe; o Catálogo das Paisaxes de Galicia, define o ámbito en canto as Unidades da Paisaxe como: **Chairas e Fosas Luguesas**. Con todo, as unidades de paisaxe correspondentes ó campo de estudo non están definidas.

Xeomorfoloxía e clima	Chairas e vales interiores; Mesotemperado superior
Cuberta	Urbano



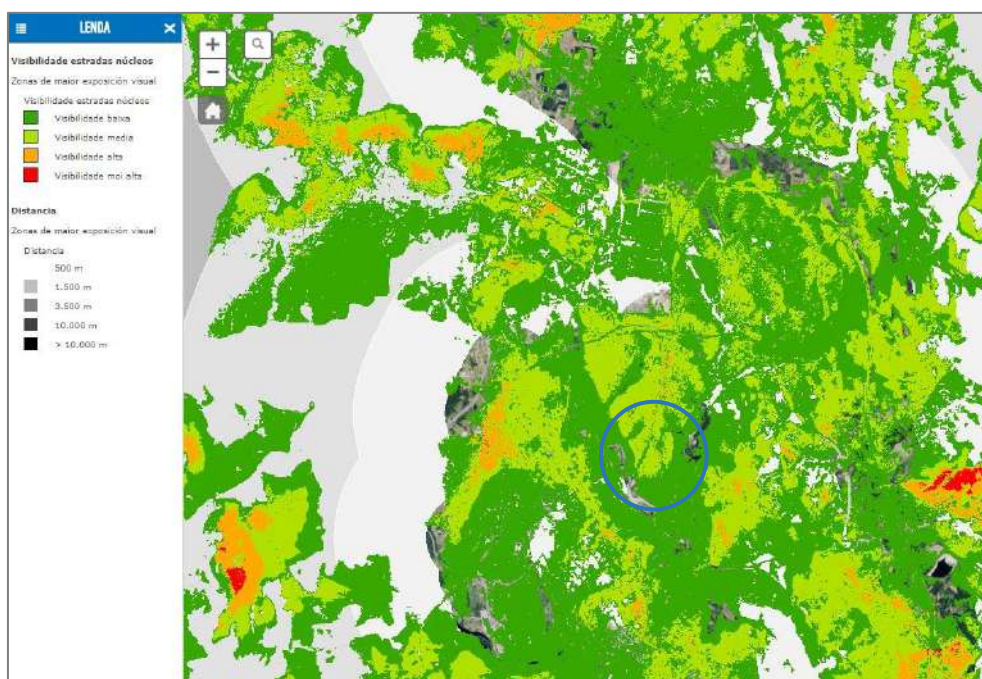
Mapa Cartográfico de la zona. Fonte: Visor Cartografía de Galicia

O estudo da paisaxe presenta dous enfoques principais, un considera a paisaxe total e identifica a paisaxe co conxunto do medio contemplando a este como indicador e síntese das interrelacións entre os elementos inertes e vivos.

Outro considera a paisaxe visual, como expresión dos valores estéticos, plásticos e emocionais do medio natural. Neste enfoque a paisaxe interesa como expresión espacial e visual do medio.

A continuación, enuméranse os factores para a correcta valoración do impacto da intervención na paisaxe:

- Incidencia visual ou visibilidade, que se define como os lugares do territorio desde onde é visible a actuación (conca visual). Indícanse os limiares de nitidez de 500, 1.500 e 3.500 metros de distancia desde a intervención.
- Calidade paisaxística, entendida como o valor estético das distintas unidades de paisaxe que abarca a área alterada. Para a súa determinación teranse en conta dous parámetros: calidade visual intrínseca e potencial de visualización (calidade das vistas que se divisan desde a área de estudo).



Zonas de maior exposición visual. Fonte: Información xeográfica de Galicia

Obsérvase neste plano que o ámbito se sitúa nunha zona de **visibilidade media-baixa**, condicionada pola súa topografía descendente, o que lle confire unha exposición visual reducida. O emprazamento será parcialmente visible dende as zonas máis próximas da cidade de Lugo, situadas ó leste, especialmente dende os barrios da Estación, Paradai e Sagrado Corazón.

Pola contra, dende a Rolda Norte (onde se localiza o Parque Empresarial das Gándaras) e cara ó noroeste, na zona do Polígono do Ceao, o sector non resultará visible. Así mesmo, desde o vial de maior entidade da contorna, a autovía A-6, tampouco será perceptible.

Desde a Avenida Duquesa de Lugo, situada ó oeste do ámbito, o sector será visible unicamente dende o cruzamento ca Rúa Paradai de Arriba e ca Rúa Alexandre Bóveda.

Pola súa banda, a visibilidade dende a liña de ferrocarril Lugo-A Coruña límtase ó tramo comprendido entre a Rúa Montero Ríos e o paso inferior da Rúa Serra de Meira, dado que a partir dese punto a presenza de estruturas fisiográficas impide a visión directa do ámbito.

En conclusión, a **fraxilidade visual** da contorna fronte á implantación do PIA pode considerarse de **tipo medio**, determinada principalmente pola localización do ámbito nunha vaguada que restrinxe notablemente a súa visibilidade dende os terreos circundantes.

Por tanto, a capacidade de acollida da paisaxe ante as actuacións previstas no PIA pode clasificarse tamén como media. Aínda que a **fraxilidade visual** da contorna é **moderada**, cómpre salientar a previsíbel valoración positiva que a cidadanía fará da integración do novo barrio nunha contorna urbana xa consolidada e edificada.

Finalmente, a aplicación de medidas correctoras contribuirá a minimizar os efectos visuais e paisaxísticos do PIA, reducindo a súa incidencia sobre a contorna.

5.2.8. Espazos naturais e hábitat

A **unidade ambiental** característica dos terreos que conforman o ámbito de actuación (entendida esta como área do territorio homoxénea polas súas características físicas e bióticas), é a **matogueira e arboredo autóctono**.

Desde o punto de vista da súa conservación estas unidades ambientais valóranse como de **interese medio-baixo**, fóra das áreas ocupadas por masas frondosas de especies caducifolias autóctonas, de alto valor global de conservación.

O ámbito de actuación **non afecta** a ningunha **área estratéxica conservación** establecida pola lexislación estatal (Lei 42/2007, do 13 de decembro, do Patrimonio Natural e da Biodiversidade) e autonómica (Lei 5/2019, do 2 de agosto, do patrimonio natural e da biodiversidade de Galicia).

O ámbito de actuación **non afecta** a **ningún hábitat** de interese prioritario, de acordo ca Directiva 92/43/CEE do Consello, do 21 de maio de 1992, relativa á conservación dos hábitats naturais e da fauna e flora silvestres.

O ámbito de actuación **non incide** na área delimitada polo Plan de Ordenación do Litoral de Galicia (**POL**), aprobado definitivamente por Decreto 20/2011, do 10 de febreiro.

O Sector 5.R está incluído dentro da **Reserva da Biosfera Terras do Miño**, a primeira declarada en Galicia pola UNESCO o día 8 de novembro de 2002.

En España, a figura de Reserva da Biosfera está recollida na Lei 42/2007, do 13 de decembro, do Patrimonio Natural e da Biodiversidade como áreas protexidas por instrumentos internacionais.

Se ben este espazo da reserva conta cun plan de xestión, as súas directrices non son vinculantes para o presente PIA.

A zona de estudo **non se inclúe** en ningún espazo privado de interese natural (**EPIN**), nin zona de especial protección de valores naturais (**ZEPVN**), nin parque natural, nin parque nacional,

nin paisaxes protexidas, nin zona especial de conservación (**ZEC**), nin zona de especial protección para as aves (**ZEPA**), nin zona de protección da avifauna, nin áreas prioritarias de avifauna.

Ademais, no ámbito **non se identifica** a presenza de hábitats incluídos no inventario español de hábitats terrestres (**IEHT**).

5.2.9. Hidroloxía superficial e hidroxeoloxía

Lugo sitúase dentro do tramo alto da conca hidrográfica do río Miño, segundo a zonificación realizada no Plan Hidrolóxico Norte I.

Á altura do termo municipal de Lugo, o río discorre entre granitos e gneises, adaptándose á tectónica existente, polo que é característica a presenza de meandros, ciñéndose por unha banda ós escarpes do val e deixando alén unha ampla veiga de depósitos aluviais, que aumentan o perfil sempechado e asimétrico do val. Segundo estas características establécese a seguinte división do río ao seu paso polo termo municipal:

- Tramo alto, no que o río discorre rectilíneo de NON a SE, ata a illa de Carneiro.
- Tramo medio, no que o río segue un trazado sinuoso, orientado cara ó S e ó E, con aparición de meandros, ata o arroio Villalvite.
- Tramo baixo, localizado ó sur da cidade, cando o río volve adquirir unha traxectoria rectilínea, orientándose de norte a sur.

O réxime hidráulico do río Miño augas arriba do termo municipal de Lugo atópase en estado natural, non estando regulado xa que o tramo superior non contén obras de regulación e carece de reservorios ou encoros. Así, o caudal e a achega de auga na área de estudo non foron modificados pola actividade humana presentando as condicións naturais dun río con influencia atlántica.

O seu caudal medio anual é de 44,33 m³/s, cun máximo de 132,59 e un mínimo de 16,87 m³/s.

A rede de drenaxe é moi ampla e variada, existindo numerosos cursos fluviais que verten finalmente ó Miño. Segundo a marxe á que vertan os afluentes presentan unha dirección e morfoloxía diferente, que en gran medida está condicionada polos materiais xeolóxicos que han de atravesar. Así, os cursos fluviais situados ó oeste, que verten na marxe dereita do Miño, presentan unha dirección predominante O-E, morfoloxía máis lineal e as súas divisorias de conca son máis patentes. Pola súa banda, os que verten na marxe esquerda (este) discorren fundamentalmente de norte a sur, o seu percorrido é máis sinuoso e as divisorias están menos marcadas.

Dentro do termo municipal de Lugo, os principais afluentes do río Miño son:

Pola súa marxe dereita e no sentido da corrente:

- O río Narla, que discorre minimamente polo municipio, aínda que si os seus afluentes, os arrosos Maira, Naveiras, Acebedo e Riazón.
- Os arrosos Ombreiro, Ferreiros e Lamaboa, que verten as súas augas directamente ao Miño.

- O río Mera, que desemboca no Miño no seu tramo intermedio, sendo os seus principais afluentes os arrosios Mazo, Mendo, Outeiro, Peña Lume, Fonsellos, Portacortelle de Mera, Gulpilleira, Fondevilla, Veral, Marcol e Dous Cabalos.
- O arroio de Esperante, que se une ao arroio Lavadoiro para desembocar ao Miño á altura da nova ponte da N-640.
- Pequenos cursos fluviais que verten as súas augas directamente ao Miño, como os arrosios Toiriz, Cumbraos, Espino e Villalvite.
- Antes de saír do termo municipal recibe as augas do río Villamoure, cuxos afluentes principais son o arroio Reboredo, Portoganois e o río Abol.
- Por último, o arroio Mosteiro, afluente do río Colmeneiro que desemboca augas abaixo.

Pola súa marxe esquerda e no mesmo sentido da corrente, atópanse:

- Arroio Vilardón, que desemboca directamente no Miño.
- **Río Fervedoira** cos seus afluentes, os arrosios Abelairas, Vilariño, Puntido e **Rato**.
- Arroio de San Mamede, cuxos afluentes son os arrosios de San Cibrao, Penadarca e Dous Foxos.
- Delimitando a separación do municipio co de Corgo verte ao Miño o río Chamoso. Os seus afluentes son os arrosios Golada, Couto, Carballido, Muiño, Ardilleiro, Lavandeira, Pelamios, Romean, Puntido e Agrelos.
- Por último, arrosios que verten as súas augas a ríos que desembocan no Miño augas arriba do municipio: arrosios Feas, Castro Falez, Charcas Teixeiro, Portovao e Guimarás, afluentes do río de San Fitorio (cabeceira do río de Rozas), Mazoy, Santa Marta, Barcia e Suadorio, estes últimos afluentes do río Piñeiro.

En canto a calidade de augas, os ríos Narla e Mera, aínda presentando síntomas de degradación, son os de mellor calidade de augas, seguidos polos ríos Chamoso e o propio Miño. O sistema **Fervedoira-Rato** é o que presenta maiores problemas de degradación.

Debido á impermeabilidade dos materiais metamórficos da zona as posibilidades hidrolóxicas subterráneas son variables. Ó desprazarse a auga, unicamente a favor da esquistosidade e fracturas, as maiores ou menores posibilidades de auga dependen da dirección e buzamiento da esquistosidade, así como da altura topográfica de cada punto.

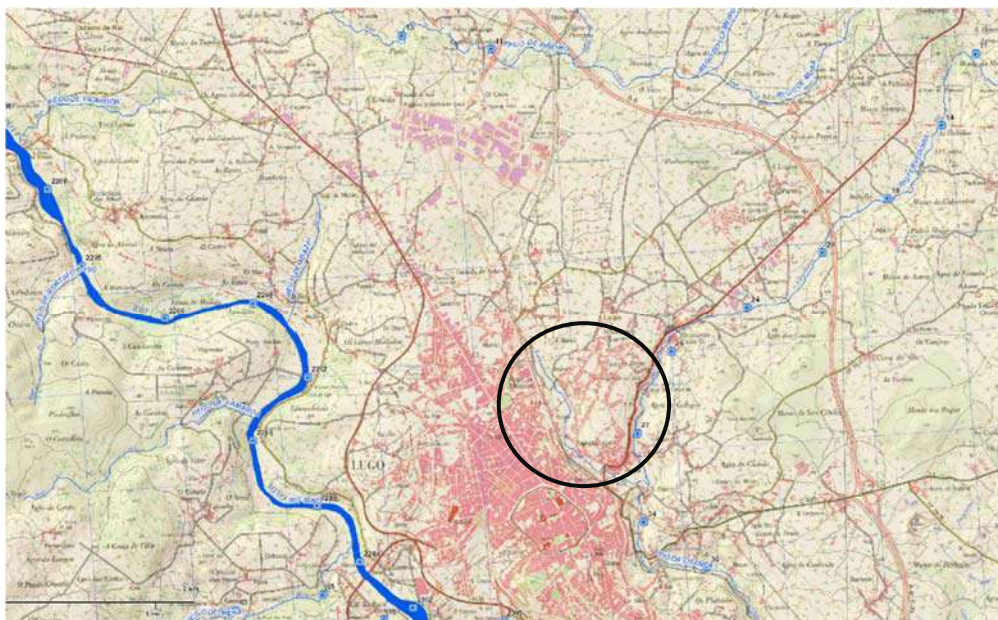
Os labores de mellor resultado son as realizadas no Terciario, buscando algún nivel detrítico intercalado ou na base das arxilas e margas.

Os granitos son obviamente rocas impermeables que poden dar lugar a zonas puntuais de maior permeabilidade nas pequenas concas en que estean especialmente alterados e se acumulen as áreas de descomposición, desta maneira as augas percolan lentamente polas fracturas da roca.

As lousas poden considerarse aínda máis impermeables, pois ao ser máis plásticas ofrecen menor fisuración. Estas características obrigan a considerar como norma ao terreo como impermeable, cun maior índice de permeabilidade nos granitos.

O sistema hidrográfico ó que pertence a área de estudo é a Conca del Río Rato.

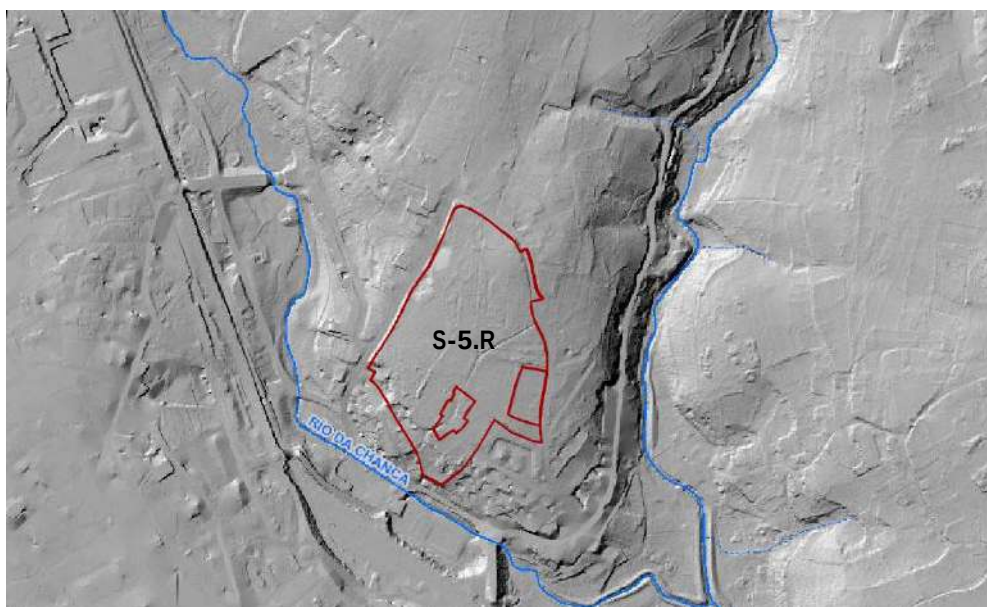
O **Río Rato** no tramo de estudo oríentase alternativamente cara ó sur, sueste e o seu percorrido vólvese sinuoso. Segue atravesando gneises e o seu val amplíase sensiblemente. Este tramo caracterízase esencialmente pola presenza da cidade de Lugo e a súa contorna urbana. Desemboca no río Miño.



Mapa Confederación Hidrográfica Miño-Sil. Fonte: Visor Confederación Hidrográfica Miño-Sil

No **interior** deste **Sector** non se identifican **ningún curso de auga**.

Nin no visor de Información Xeográfica de Galicia nin no visor cartográfico do Sistema de Información da auga da Confederación Hidrográfica do Miño- Sil (SIAMS).



Mapa Hidrografía. Fonte: Visor Información Xeográfica de Galicia

Na cartografía histórica tampouco se identifica nada.

No plano Minuta MTN50-0072 de Lugo e: 1/25.000 de data 3 outubro de 1948 levantado polo "Servicio Geográfico del Ejército" en 1947 non se recolle curso de auga que atravesase polo ámbito do sector.



Plano Minuta MTN50-0072 de Lugo e: 1/25.000. Fonte: Información Xeográfica Nacional

Tampouco aparece nada na cartografía da 1ª edición do ano 1950 e: 1/50.000 levantado polo "Servicio Geográfico del Ejército".



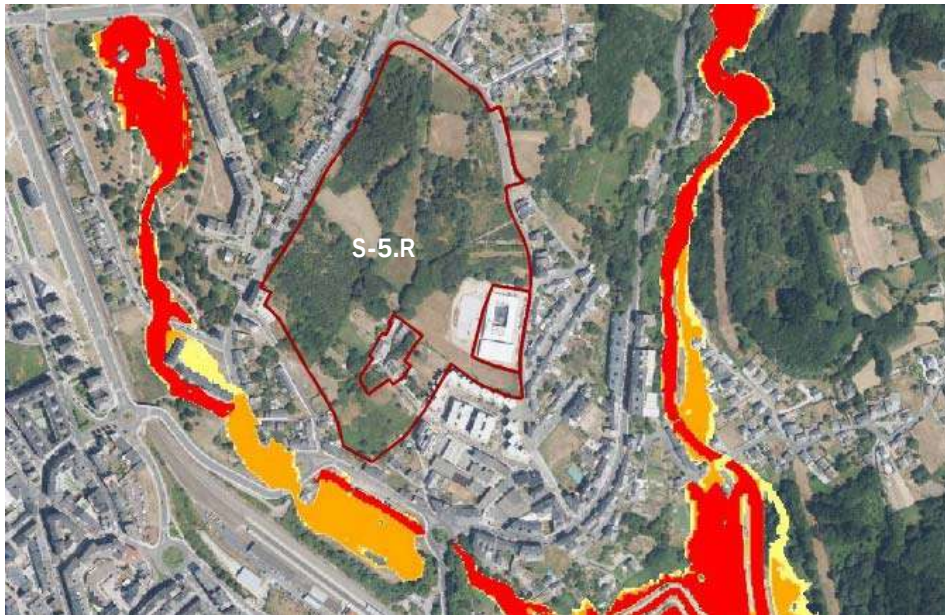
Plano 1ª Edición ano 1950 e: 1/50.000. Fonte: Información Xeográfica Nacional

Na cartografía posterior (MTN25 do 1996, MTN25 do 2006, MTN50 do 2010 e MNT25 do 2019), tampouco se grafía nada.

O ámbito de actuación está unicamente afectado pola zona de policía do río Rato, que discorre pola marxe sur do contorno inmediato. No visor de Información Xeográfica de Galicia aparece erradamente identificado como río da Chanca.

A xestión deste curso fluvial corresponde á Confederación Hidrográfica do Miño-Sil (CHMS), como organismo de cunca competente.

A zona inundable do Río Rato non afecta ó ámbito do Sector 5.R



Mapa perigo zonas inundables. Fonte: Visor SNCZI Público



Mapa DPH + ZS + ZP. Fonte: Visor SNCZI Público

5.2.10. Biodiversidade, fauna e flora

O territorio obxecto de estudo sitúase na transición entre dous sectores bioxeográficos ben diferenciados segundo a clasificación de Rivas-Martínez (1987): o **sector Galaico-Asturiano** e o **sector Galaico-Portugués**, abarcando ademais un **gradiente de pisos bioclimáticos** que vai desde o termocolino ata o montano superior.

Esta diversidade bioxeográfica complétase con condicións **mesoclimáticas e edáficas azonais**, así como cunha marcada **historia de ocupación e uso humano do territorio** ó longo de máis de 3.000 anos.

Esta longa interacción entre factores naturais e antrópicos deu lugar a unha **paisaxe cultural complexa e heteroxénea**, na que conviven medios naturais, seminaturais e fortemente transformados.

Segundo Rivas-Martínez (1987), a vexetación potencial defínese como *“a comunidade estable que existiría nunha determinada área como resultado da sucesión xeobotánica progresiva se cesase a influencia antrópica”*.

No ámbito de estudo, a vexetación potencial estaría composta por distintas formacións arbóreas dominadas por especies planocaducifolias como **Quercus robur**, **Quercus petraea** e **Betula alba**, así como marcescentes como **Quercus pyrenaica**.

Xunto á vexetación climatófila (zonais), o territorio alberga tamén **formacións azonais** condicionadas por factores ecolóxicos específicos:

- **Vexetación azonal higrófila**, ligada a solos hidromorfos, abundante nas zonas setentrionais asociadas a sistemas turbosos, e na zona central, en depresións sedimentarias e vales aluviais con humidaís e fenómenos de inundación estacional.
- **Vexetación azonal edafófila**, menos representada, localizada sobre afloramentos graníticos, espolóns cuarcíticos, coluvións ou depósitos periglaciares, é dicir, substratos incapaces de soportar a vexetación zonal.

A **cobertura vexetal actual** é o resultado directo da actividade antrópica: as formacións arbóreas naturais foron substituídas en gran parte por **prados, matogueiras, cultivos agrícolas e forestais**, así como por **infraestruturas e construcións**.

Algunhas formacións arbustivas actuais derivan de **etapas seriais de degradación do bosque autóctono**, cun maior ou menor grao de intervención.



Fotos aéreas do ámbito. Data: 24.07.2025

Destacan tamén amplas áreas de **formacións herbáceas**, principalmente **prados e pasteiros**, cuxa persistencia depende dunha elevada intervención humana (labras, abonado, carga gandeira). A súa natureza (seminatural ou antrópica) non sempre é doada de distinguir.

En conclusión, a **intensidade e prolongación do uso humano** provocou unha gradación no estado actual das comunidades vexetais, facendo difícil a delimitación clara entre vexetación natural e seminatural.

No ámbito obxecto de estudo, os **exemplares de especies arbóreas autóctonas máis relevantes** localízanse na zona central e norte do ámbito.

Neste contexto, a proposta de ordenación incorpora unha **zona verde central** neste sector para preservar a vexetación natural e o seu entorno inmediato.



Fotos das especies arbóreas existentes na zona central do ámbito

A **fauna** polo xeral está moi condicionada pola situación xeográfica e as características ambientais que nela danse, principalmente factores climáticos e usos do solo.

A fauna existente ten un forte carácter antrópico, polo que as especies presentes atópanse moi adaptadas ó medio agrícola e urbano do contorno do eido.

As especies están catalogadas como non ameazadas. En xeral, a adaptación das especies ós medios agrícolas favorece a perda xeneralizada de grandes vertebrados e unha diminución das especies silvícolas en beneficio das pratenses e antropófilas de menor interese de conservación.

A fauna predominante na zona é a seguinte:

- Depredadores: raposo e xeneta.
- Aves: Pomba, rula, cuco común, moucho común, varios tipos de andoriñas, tordo, estorño, pega rabilonga e corvo.
- Anfibios: sapos e ras.
- Réptiles: varios tipos de lagartos e lagartixas.

5.3. USOS, EDIFICACIÓNS E INFRAESTRUTURAS EXISTENTES E DA PROPIEDAD

5.3.1. Edificaci3ns

A identificaci3n e inventario de bens afectados pola expropiaci3n diferenciouse nos seguintes 3mbitos:

3mbito Sector 5.R

Identifícanse dentro deste 3mbito catro **construcci3ns** con distintos usos que se marcan no plano anexo:

- Unha instalaci3n municipal que alberga o grupo elevador de auga na Calzada de As G3ndaras (ref. Catastral: 8042213PH1684S0001IB). Logo das consultas realizadas co servizo responsable do Concello de Lugo, conf3rmase que esta instalaci3n non se atopa en funcionamento na actualidade nin forma parte do sistema activo de abastecemento municipal. En consecuencia, consid3rase viable a s3a demolici3n no marco da urbanizaci3n do sector, non existindo impedimentos t3cnicos ou funcionais para a s3a retirada. Identificado na imaxe como (1).
- Un alpendre situado no centro-leste do 3mbito que se prev3 expropiar (sen referencia catastral). Identificado na imaxe como (2).
- Outro alpendre de similares caracter3sticas co anterior (3)
- Antena radio frecuencia (RF) no centro-leste (4) que se reubicar3 na nova ordenaci3n.
- Unha construcci3n anexa a unha vivenda do n3cleo de Burozos e unha piscina que se prev3 expropiar (5).
- Unha pista polideportiva 3 aire libre xunto o CEIP Sagrado Coraz3n que se prev3 manter e integrar nunha parcela de equipamento (ref. Catastral: 27900A08600067). (6)



(1) Grupo elevador auga Concello



(2) Alpendre



(3) Alpendre



(4) Antena RF



(5) Construción Burozos



(6) Pista Polideportiva xunto ó CEIP

Ámbito adscritos

Identifícanse tres construcións afectadas:

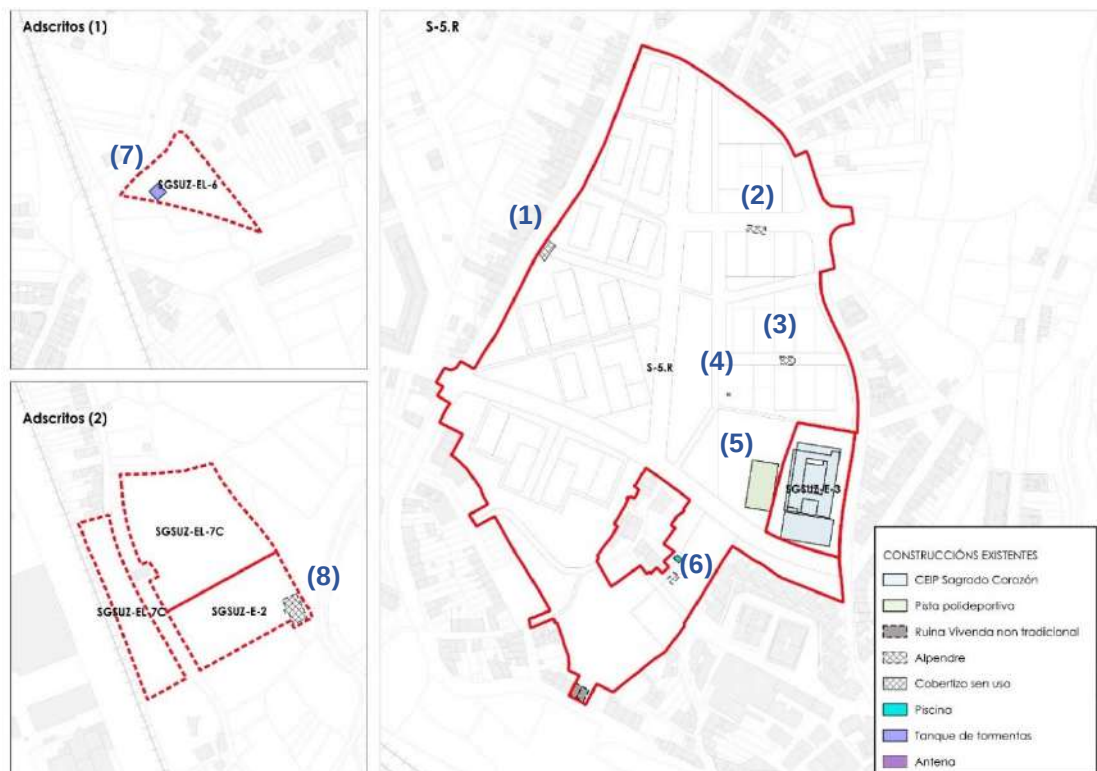
- Un conxunto de infraestruturas e construcións (tanque de tormentas) da CHMS que se manteñen (ref. Catastral: 27900A090001990000EP) na Rua Fistera 84. Identificado como (7)
- Un grupo de alpendres (ref. Catastral: 27900A090000060000EP) que se prevén expropiar (8).



(7) Instalación CHMS



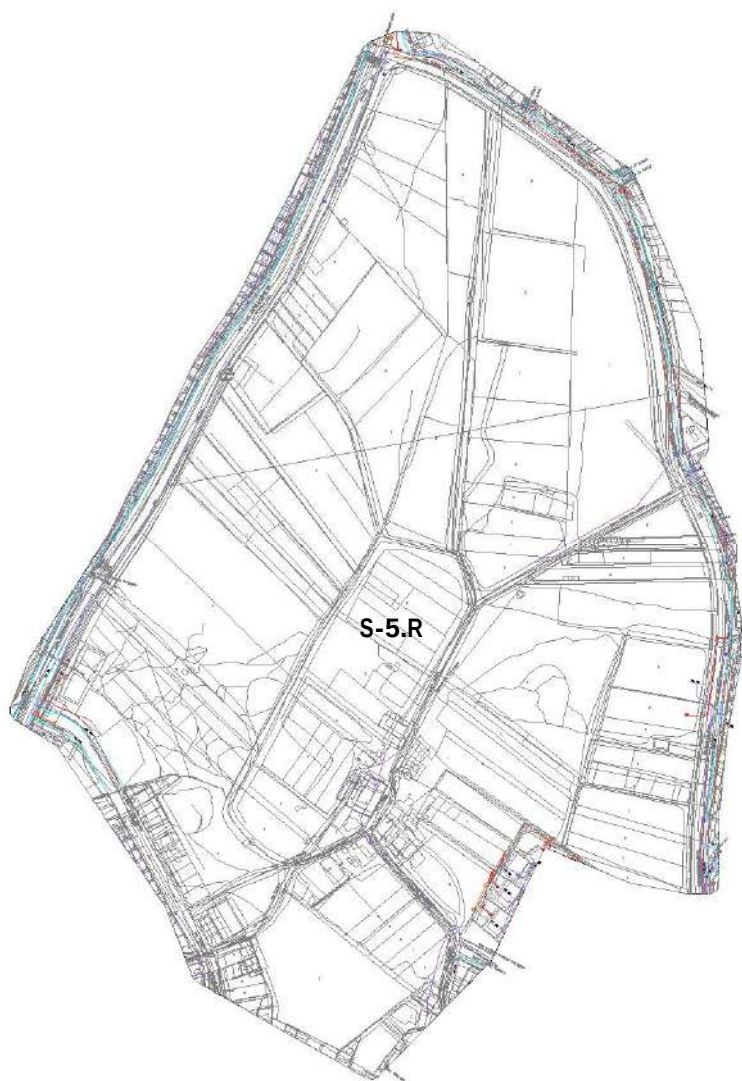
(8) Alpendres



Esquema construción existentes. Fonte: Elaboración propia

5.3.2. Infraestruturas existentes

Para o estudo das conexións e posibles afeccións cos servizos existentes na zona, en primeiro lugar realizouse a descarga de documentación de todas aquelas instalacións que discorren polo ámbito de actuación desde a plataforma da internet de Redes de Servizos www.inkolan.com, páxina á que nos remiten as diferentes empresas xestoras de servizos polo que se descarga toda a información correspondente ó estado actual dos servizos de Telefonía (Telefónica, Orange e Cable R), Redes de Gas e Redes Eléctricas (BEGASA) segundo reflíctese nas condicións xerais da descarga que se mostra a continuación con N° Solicitud de información: Código **GA2402336**.



Plano descarga Inkolan

No caso das redes de abastecemento e saneamento contactouse directamente cos técnicos municipais responsables destes servizos e co departamento técnico da CHMS.

Neste cadro resúmese ó estado de tramitación dos informes de suficiencia:

	Organismo / compañía subministradora	Servizo / subministro	Data solicitude / Rexistro	Data contestaci ón	Observacións
A	Concello Lugo	Rede saneamento Rede pluviais Abastecemento	24.07.2025 Nº O00011182	Pendente	Mantivéronse reunións cos técnicos municipais
B	Viesgo (BEGASA)	Rede enerxía eléctrica (LMT, RBT e CT)	01.08.25 S 1404065 / RX 1605767	Pendente	Pendente do departamento planificación
C	Telefónica de España, S.A.U.	Rede telecomunicación	25.07.25 S 1366383 / RX 1564979	28.07.25	
D	Nedgia Galicia, S. A.	Rede gas	29.07.2025 DEHU-35fc-e555-b761- 0245-7459-c1c2-a4e1- a1fb	Pendente	

A continuación, descríbense os servizos e redes existentes:

5.3.2.1. Saneamento

A cidade de Lugo conta cun sistema de saneamento de tipo unitario, no que as augas residuais domésticas, industriais e pluviais discorren por unha mesma rede de colectores ata a estación depuradora de augas residuais (EDAR).

O sistema estrutúrase en dúas grandes concas de drenaxe. A principal verte directamente ó río Miño a través dun interceptor xeral de máis de 4 km. de lonxitude, executado en PRFV con diámetros que oscilan entre os 800 e os 1200 mm.

Este colector conecta con sete tanques de tormenta que suman unha capacidade total superior ós 11.000 m³.

A segunda gran conca abrangue os ríos Rato, Chanca e Fervedoira, e está servida por un interceptor secundario con tanques de menor capacidade, axustados á superficie impermeable de cada subzona urbana. Nesta conca é onde se ubica o Sector 5.R.

Nos últimos anos executáronse importantes melloras impulsadas pola Confederación Hidrográfica do Miño-Sil (CHMS). Entre elas destacan a construción dun novo colector en A Louzaneta, un tanque de tormentas de 4.500 m³ no parque do Miño e un sistema de sifón-bombeo que permite o seu alivio en situacións límite. Estas actuacións permitiron eliminar vertidos directos ó río Miño e reducir a presión sobre afluentes.

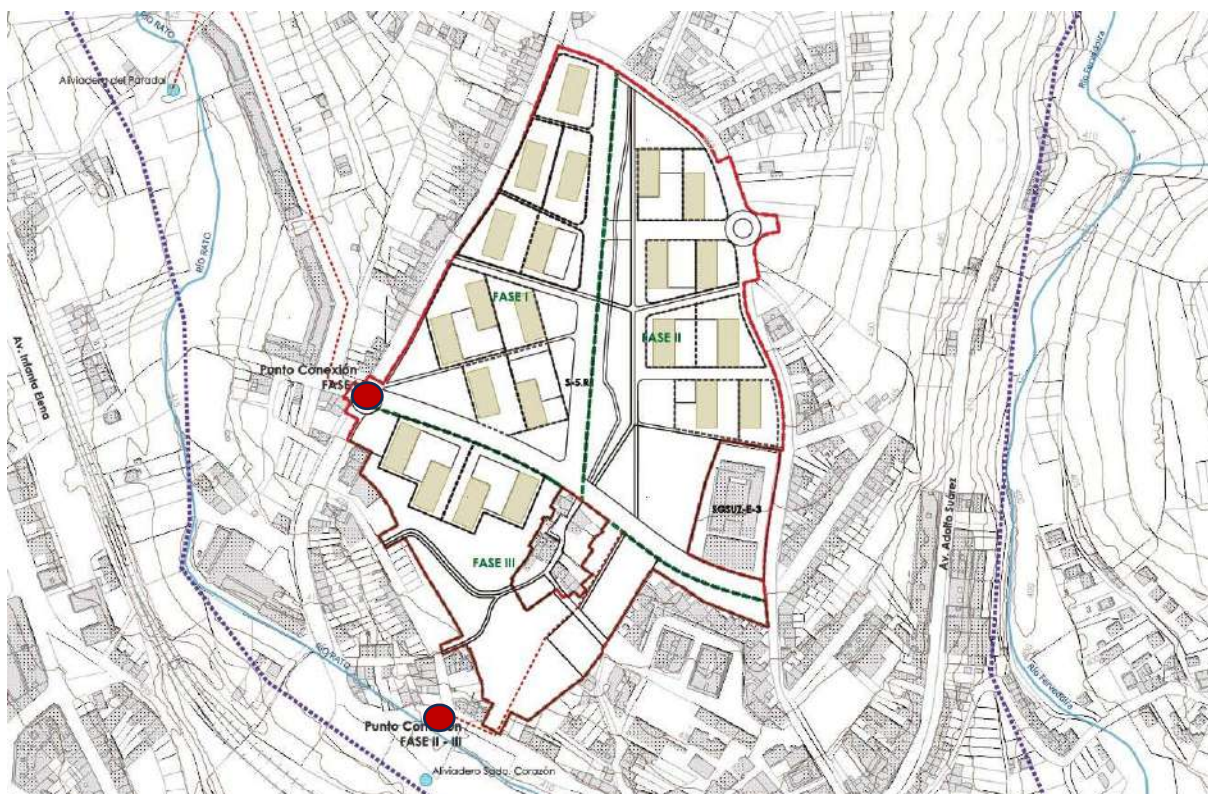
De xeito máis específico, nas proximidades do Sector 5.R leváronse a cabo recentemente obras de mellora na rede de saneamento próximas á Rúa Serra de Meira (ó sur do ámbito). Estas actuacións permitiron optimizar a capacidade da infraestrutura existente e habilitar a conexión con novos desenvolvementos urbanos.

Como resultado, dous ramais parten actualmente cara as rúas que conectan co sector: un situado na propia Rúa Serra de Meira e outro que se incorpora desde a Rúa da Ferradura.

Ambos trazados permitirán canalizar os caudais xerados polo desenvolvemento do PIA cara á rede xeral, garantindo a súa integración técnica e funcional co sistema existente.

O sistema de saneamento da cidade, e en particular das zonas lindeiras co Sector 5.R, conta así cunha estrutura reforzada que permite a súa integración no conxunto urbano sen comprometer a capacidade hidráulica nin os estándares ambientais vixentes.

O deseño do PIA terá en conta esta estrutura e prevé conexións progresivas e compatibles cas infraestruturas existentes, de xeito que se garanta a viabilidade técnica, ambiental e normativa do desenvolvemento previsto.



● *Puntos entronque da rede de saneamento municipal co Sector. Fonte: Elaboración propia*

5.3.2.2. Abastecemento

O sistema xeral de abastecemento de auga da cidade de Lugo estrutúrase arredor da nova Estación de Tratamento de Auga Potable (ETAP), situada nas proximidades da ponte de Ombreiro, fóra da zona de inundación do río Miño.

Esta infraestrutura substitúe a antiga planta, superando as súas limitacións técnicas e ambientais.

A nova ETAP, xestionada por Gestagua, está deseñada para un caudal nominal de 650 L/s, o que supón o dobre do consumo medio diario da cidade, e garante a estabilidade do servizo mesmo en situacións de máxima demanda ou caudais variables.

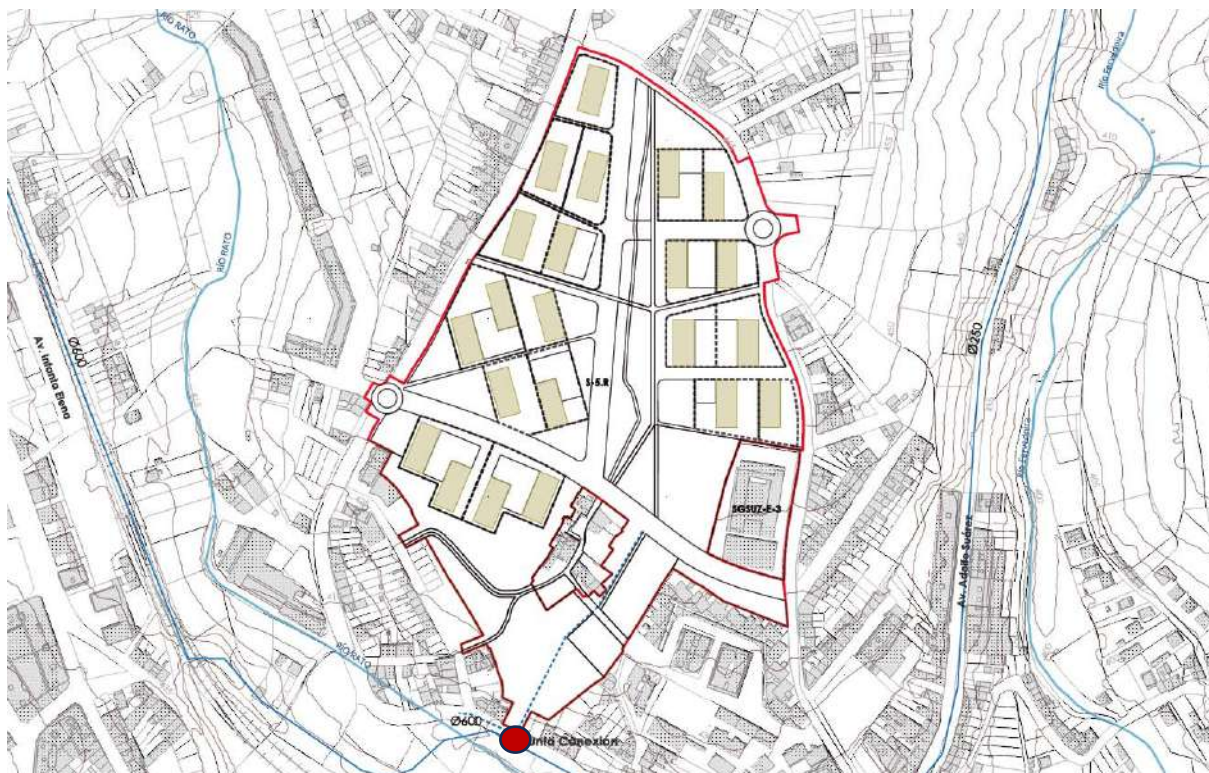
A auga tratada almacénase nun depósito de 9.000 m³ e bombease ó novo depósito de regulación de Penarrubia, con capacidade para 25.000 m³, situado a unha cota suficiente para permitir o abastecemento por gravidade da práctica totalidade da cidade.

Desde Penarrubia, a auga distribúese mediante unha rede de conducións interconectadas cos depósitos municipais de Marcelle, configurando así un sistema mallado que cobre tanto o núcleo urbano como os polígonos industriais de O Ceao e o Parque Empresarial de As Gándaras.

O ámbito do Sector 5.R intégrase plenamente neste sistema. Conta cunha situación privilexiada desde o punto de vista hidráulico, xa que polo seu bordo sur discorre unha condución principal de abastecemento de 600 mm de diámetro, pertencente á rede de media presión da cidade.

Esta condución actúa como arteria principal de conexión co sistema xeral, garantindo a capacidade de subministración e facilitando a conexión da rede interior do sector cas infraestruturas municipais existentes.

A rede de abastecemento do sector deseñarase conforme ós criterios técnicos vixentes, con trazado mallado, seccións axeitadas ós caudais previstos e dotación de elementos de corte, control, limpeza e protección contra incendios, garantindo o cumprimento da normativa de aplicación.



Punto entronque da rede abastecemento municipal co Sector. Fonte: Elaboración propia

5.3.2.3. Enerxía eléctrica

O ámbito do Sector 5.R conta con infraestruturas eléctricas existentes nas súas inmediacións que permite garantir a súa conexión á rede xeral sen necesidade de grandes intervencións externas.

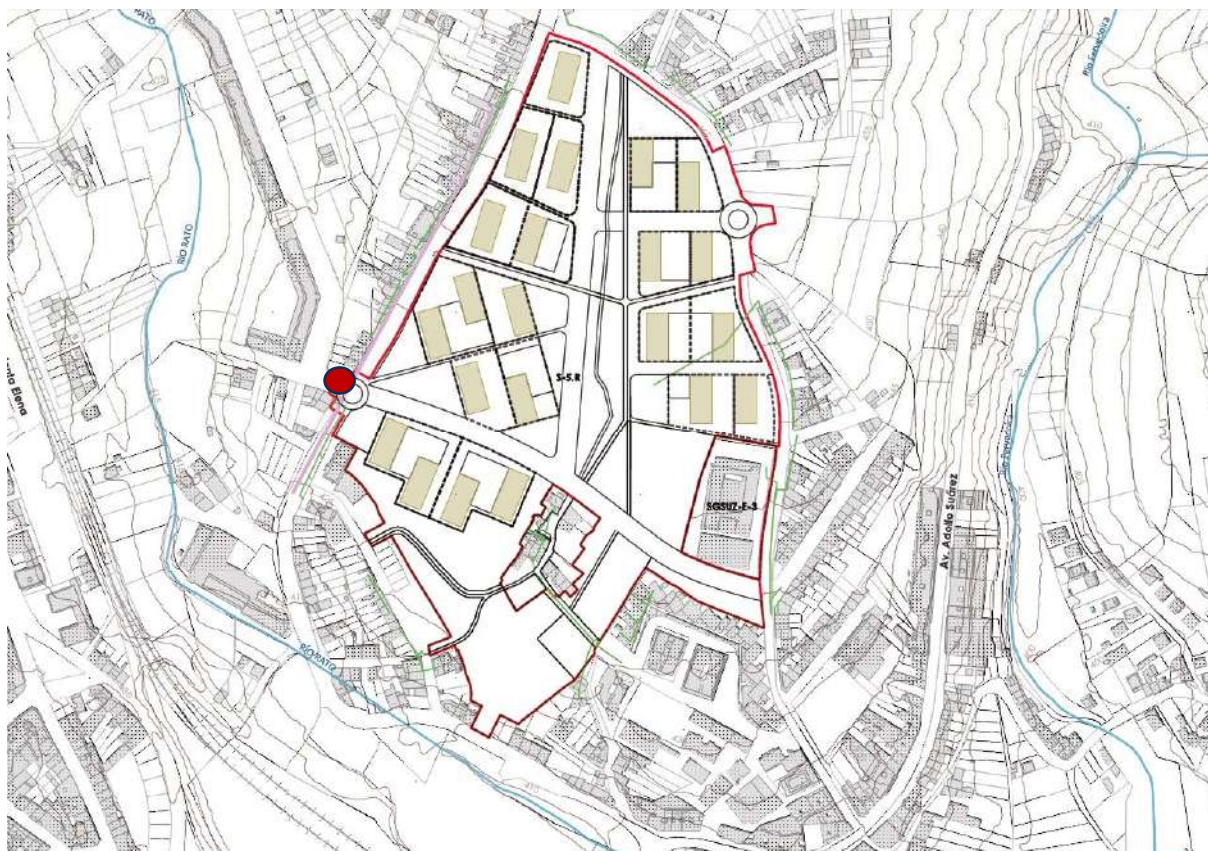
Polos bordos do sector discorren redes de media e baixa tensión, situados principalmente nas rúas Venancio Senra, Calzada das Gándaras e Serra de Meira.

Segundo os datos obtidos da plataforma INKOLAN (referencia GA2402336), non existe ningunha liña de alta ou media tensión que atravesa o interior do ámbito, nin que supoña un condicionante relevante que limite ou condicione a ordenación proposta.

A conexión á rede existente realizarase mediante as infraestruturas necesarias, en función das condicións técnicas que determine a compañía distribuidora (BEGASA), á que xa se solicitou información sen terse recibido resposta ata o momento.

A previsión de potencia necesaria para o desenvolvemento completo do sector estímase en 12.641 kW, tendo en conta o consumo asociado ás vivendas, servizos comúns, infraestruturas de recarga de vehículo eléctrico, usos terciarios, iluminación pública e equipamentos públicos.

Esta estimación servirá de base para o dimensionamento da rede de distribución interior e os centros de transformación necesarios, conforme á normativa técnica vixente.



Redes existentes BT e MT en torno ó Sector. Fonte: Elaboración propia

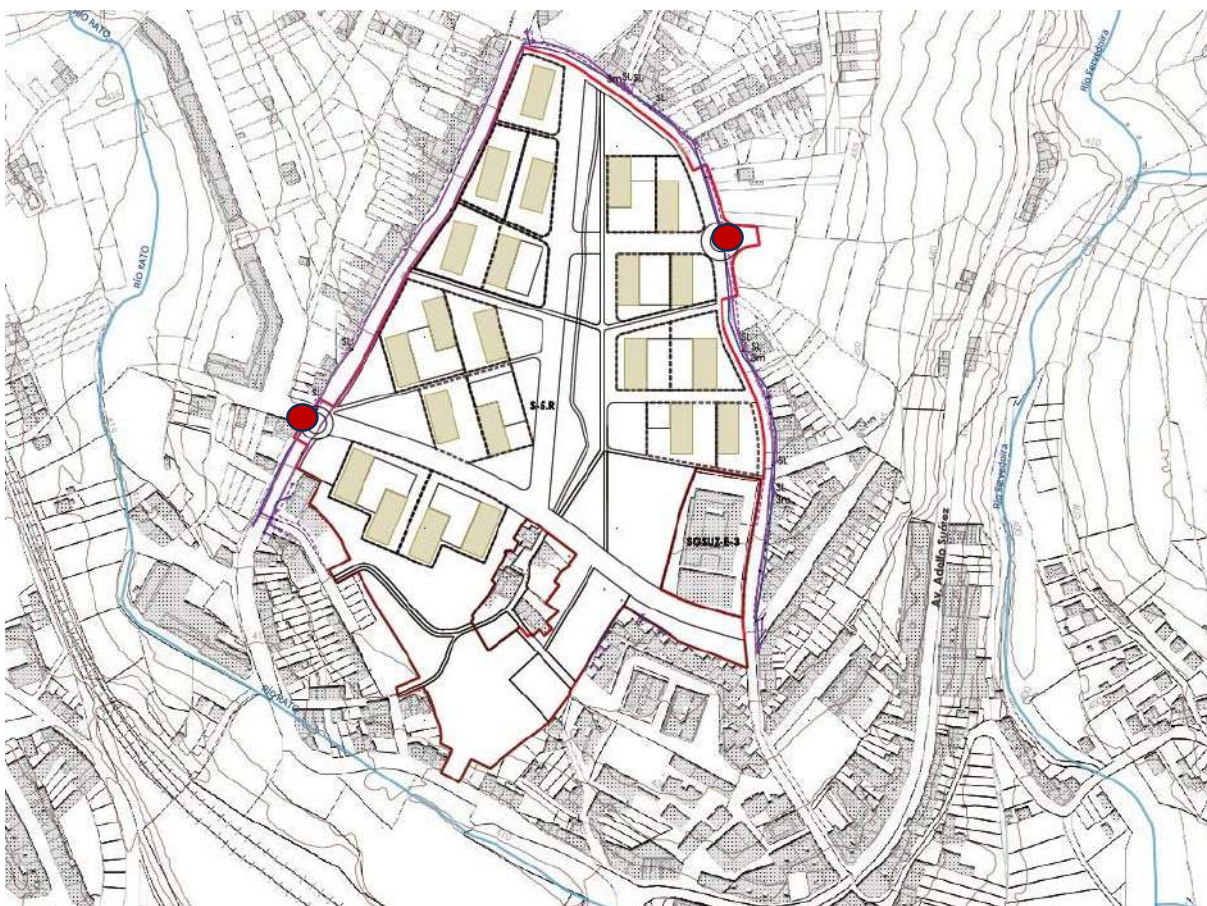
5.3.2.6. Telecomunicacións

O sector conta con cobertura de redes de telecomunicacións nas súas rúas perimetrais, o que garante a viabilidade da súa extensión ós novos desenvolvementos previstos.

Estas redes, xestionadas por distintos operadores autorizados, permiten a prestación de servizos de telefonía fixa, móbil, internet de alta velocidade e outros servizos dixitais.

Na actualidade, as infraestruturas existentes na contorna están configuradas mediante canalizacións soterradas e postes aéreos, dependendo do operador e do tramo.

Non existe ningún trazado que supoña afeccións ou limitacións para a ordenación interna do sector, únicamente ó que conecta co núcleo interior de Burozos.



Redes existentes Telecomunicacións en torno ó Sector. Fonte: Elaboración propia

5.4. INFORMACIÓN SOCIOECONÓMICA

SITUACIÓN XERAL

Situada no centro da provincia de Lugo, a cidade de Lugo limita ó norte cos municipios de Castro de Rei e Outeiro de Rei, ó sur ca zona periurbana do municipio de Lugo, ó oeste con Guntín e Friol, e ó leste ca parroquia de San Lázaro, tamén pertencente ó termo municipal. Lugo é a capital da provincia e conta cunha superficie municipal de 332,78 km², cunha poboación de 100.060 habitantes (ano 2024 segundo o padrón municipal), o que supón unha densidade de poboación de aproximadamente 297 hab/km².



Emprazada na Comarca de Lugo, constitúe un importante nó viario no centro de Galicia. A cidade é atravesada por varias vías principais: a N-VI, a N-540 e a N-640, ademais da Autovía A-6 que a conecta con A Coruña e Madrid, e da A-54 que enlaza Lugo con Santiago. Conta tamén cunha estación de ferrocarril e servizo de autobuses interurbanos e metropolitanos, sendo a cidade mellor conectada da provincia xunto con Monforte de Lemos.

A economía local é diversa, cun forte peso do sector servizos, que agrupa a maior parte da poboación activa.

Lugo é sede administrativa, educativa e sanitaria, concentrando múltiples organismos públicos e equipamentos sanitarios como o HULA.

A actividade comercial e hostaleira é tamén significativa, especialmente no centro histórico e arredores. O sector secundario mantén presenza nos polígonos industriais das Gándaras e do Ceao, mentres que o sector primario, aínda con peso menor, conserva relevancia nas parroquias rurais do concello.

O relevo da cidade está caracterizado por unha topografía suavemente ondulada, asentada nun outeiro sobre o val do río Miño. A presenza do propio Miño e dos seus afluentes (Rato, Fervedoira, Chanca) contribúe á estrutura hidrográfica e paisaxística do termo municipal. Lugo sitúase na transición entre a Galicia granítica occidental e a Galicia oriental con maior presenza de materiais sedimentarios.

A cidade de Lugo posúe unha rica historia que se remonta á fundación da cidade romana de *Lucus Augusti*, no século I a.C., que formaba parte da provincia Tarraconense e era capital do *conventus lucensis*. A muralla romana, declarada Patrimonio da Humanidade pola UNESCO, é o monumento máis representativo da cidade e a única do mundo que se conserva completa.

Lugo foi tamén un importante centro relixioso e cultural na Idade Media, sendo sede episcopal desde o século V. A catedral de Santa María, de orixe románica e profundamente modificada nos séculos posteriores, é outro dos emblemas da cidade. O centro histórico conserva un trazado urbano medieval, con edificacións señoriais, igrexas e restos arqueolóxicos que testemuñan a evolución da cidade ao longo dos séculos.

A zona de estudo abrangue 12 ha. situada ó nordés da cidade de Lugo, no entorno do Barrio do Sagrado Corazón. Este ámbito forma parte da expansión urbana prevista no PXOM vixente.

O ámbito delimitase pola calzada das Gándaras ó oeste, pola Rúa Venancio Senra ó norte e leste, e pola Rúa Serra de Meira ó sur.

Atópase encaixado entre os ríos Rato e Fervedoira, ocupando a ladeira occidental da conca do Rato, o que lle confire unha topografía suavemente descendente cara ó val.



Imaxe do ámbito S-5.R sobre PNOA

ANÁLISE DEMOGRÁFICA DO CONCELLO DE LUGO

Densidade de poboación

A cidade de Lugo supera, no ano **2025**, os **101.000 habitantes** segundo o padrón municipal, o que supón un fito histórico para o municipio.

Os últimos datos do INE (01.01.**2024**) son de **99.482 habitantes**.

Cunha superficie de aproximadamente **332 km²**, a densidade de poboación sitúase en torno ós **302 habitantes por km²**, consolidando a cidade como o principal núcleo urbano da provincia e a cuarta cidade máis poboada de Galicia.

Este aumento de densidade é consecuencia directa do crecemento sostido rexistrado nos últimos anos, especialmente desde 2023, cando se iniciou unha tendencia ascendente que continúa en 2025.

Ano	Poboación (INE)	Densidade (hab/km²)
2010	98001	297,2
2011	98907	299,9
2012	99460	301,6
2013	100064	303,4
2014	99620	302,1
2015	99232	300,9
2016	98766	299,5
2017	98172	297,7
2018	97514	295,7
2019	96928	293,9
2020	97514	295,7
2021	98172	297,7
2022	98766	299,5
2023	99482	301,7

Táboa de Densidade de poboación (persoas/Km²)

Estrutura poboacional

A estrutura da poboación de Lugo continúa marcada polo **envellecemento demográfico**, aínda que suavizado lixeiramente pola chegada de poboación nova inmigrante e pola atracción de residentes procedentes doutras zonas rurais da provincia.

A porcentaxe de persoas maiores de 65 anos sitúase en torno ó 23 %, cifra similar á media galega.

A poboación infantil e xuvenil (0-17 anos) representa arredor do 15-16 %, mentres que o grupo de idade activa (18-64 anos) mantense próximo ó 61 %.

Esta distribución evidencia un sistema poboacional en transición, onde o crecemento urbano e a chegada de novos residentes contrarrestan parcialmente a tendencia de avellentamento, pero non a revisten por completo.

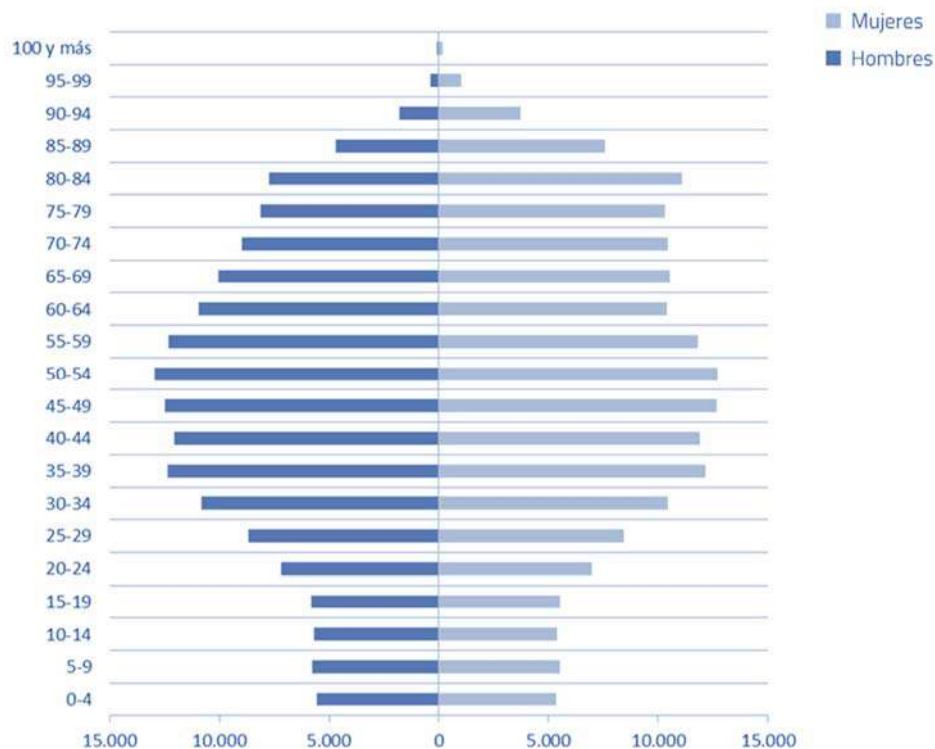


Ilustración Pirámide de poboación

Movement natural da poboación

O movemento natural da poboación (diferencia entre nacementos e defuncións) mantén unha **tendencia negativa** en Lugo, como na maior parte de Galicia. A taxa de natalidade segue sendo baixa e insuficiente para compensar o número de falecementos, especialmente entre a poboación de idade avanzada.

En 2024, Lugo rexistrou un saldo vexetativo negativo, aínda que con valores lixeiramente mellores que anos anteriores debido á estabilidade demográfica e ós servizos urbanos que favorecen a retención de poboación nova.

A recuperación do saldo vexetativo dependerá a medio prazo da capacidade de atracción de parellas mozas e da implementación de políticas de conciliación e apoio á natalidade.

Ano	Nacementos	Defuncións	Saldo vexetativo
2010	1001	1357	-356
2011	1022	1412	-390
2012	1034	1462	-428
2013	1055	1507	-452
2014	1045	1478	-433

2015	1028	1490	-462
2016	1010	1520	-510
2017	1005	1545	-540
2018	1010	1530	-520
2019	1002	1512	-510
2020	950	1580	-630
2021	930	1600	-670
2022	920	1620	-700
2023	631	1088	-457

Táboa de Movemento natural da poboación (IGE)

Movemento migratorios

O saldo migratorio é o principal motor do crecemento demográfico en Lugo. No último ano, o municipio incrementou a súa poboación en máis de 1.900 persoas, impulsado principalmente pola chegada de persoas procedentes do estranxeiro e de áreas rurais do entorno.

A poboación estranxeira representa xa arredor do 10 % dos habitantes do municipio, cunha idade maioritariamente comprendida entre os 20 e os 50 anos, o que contribúe á renovación da estrutura poboacional.

Lugo tamén actúa como nó de atracción para a poboación da súa contorna comarcal e doutros municipios da provincia, reforzando o seu papel como centro urbano, administrativo e de servizos.

Esta dinámica migratoria positiva constitúe un elemento chave para a sostibilidade demográfica da cidade a medio e longo prazo.

ANÁLISE DA POBOACIÓN ACTIVA DO CONCELLO DE LUGO

A poboación activa do Concello de Lugo rolda as 150.000 persoas segundo os datos do Instituto Galego de Estatística e da Enquisa de Poboación Activa de 2023. A estrutura económica municipal está claramente orientada ó sector servizos, que concentra arredor do 66 % da poboación ocupada. Isto é coherente co carácter urbano e administrativo da cidade, que acolle numerosos postos vinculados á educación, sanidade, administración pública, comercio, hostalaría e servizos profesionais.

O sector industrial, xunto ca construción, representa aproximadamente o 26 % do emprego, e ten o seu epicentro nos polígonos industriais do Ceao e das Gándaras. A industria local está composta maioritariamente por pequenas e medianas empresas do sector transformador, da madeira, da distribución e da loxística.

Pola súa banda, a construción mantense activa, especialmente vinculada á rehabilitación, obra pública e urbanizacións residenciais na periferia da cidade.

O sector primario ten unha presenza moi limitada no conxunto do concello, cun peso estimado inferior ó 8% da poboación activa. As actividades agrícolas e gandeiras concéntranse nas parroquias rurais e baseáanse en pequenas explotacións orientadas á produción de carne e forraxes. A idade avanzada da poboación rural e a falta de relevo xeracional condicionan a viabilidade futura deste sector.

A taxa de paro no municipio sitúase no 8,2%, un dos niveis máis baixos dos últimos anos, despois de rexistrar cifras próximas ó 20% durante os peores momentos da crise económica. Esta melloría ven acompañada dunha lixeira redución da poboación activa nos últimos dez anos, pasando de algo máis de 158.000 persoas en 2012 a unhas 149.000 no 2023, o que evidencia tamén os efectos do envellecemento poboacional e da emigración xuvenil.

En resumo, a poboación activa de Lugo mantén unha estrutura madura, cun forte peso do sector terciario e unha moderada especialización en actividades industriais e de construción. O contexto urbano da cidade, xunto ca súa función capitalina, condiciona de maneira clara a estrutura laboral e a dinámica socioeconómica do municipio.

ESTIMACIÓN DA DEMANDA PREVISTA DE SOLO RESIDENCIAL

A estimación da demanda futura de solo residencial no Concello de Lugo debe basearse na evolución demográfica, nas tendencias de ocupación e no tamaño medio das unidades familiares.

Segundo os datos máis recentes do Instituto Galego de Estatística e do INE, o municipio de Lugo alcanzou os 99.482 habitantes no ano 2024 (INE), aínda que segundo o padrón municipal xa se superaron os 100.000 residentes. A tendencia poboacional dos últimos anos é lixeiramente crecente, logo dunha etapa de estancamento ou descenso entre 2013 e 2019.

A estrutura do fogar no municipio evidencia unha redución progresiva do número de persoas por vivenda. Segundo datos do INE, o tamaño medio do fogar en Lugo é de 2,3 persoas por vivenda, o que supón unha demanda proporcionalmente maior de vivendas para unha mesma poboación. Esta evolución responde tanto ao envellecemento poboacional como á maior presenza de fogares unipersoais e parellas sen fillos, especialmente en contornos urbanos.

Se consideramos un escenario de crecemento moderado da poboación municipal de +0,5% anual, poderíase estimar un incremento de entre 5.000 e 6.000 habitantes no horizonte a 10 anos. Mantendo o ratio actual de ocupación por vivenda (2,3 pers/viv), isto suporía a necesidade de entre 2.200 e 2.600 novas vivendas.

Cómpre ter en conta, ademais, a existencia dun stock de vivendas desocupadas ou infrautilizadas, que segundo o censo de vivenda podería situarse entre o 10 e o 15% do total edificado. Non obstante, unha parte importante destas vivendas non responde ás demandas actuais do mercado (ubicación, tamaño, estado de conservación), polo que non poden considerarse dispoñibles de forma efectiva.

Tendo en conta tamén a demanda de reposición (substitución de vivendas obsoletas) e a reserva estrutural para garantir un mercado dinámico e competitivo, poderíase fixar unha demanda neta estimada de solo para entre 2.500 e 3.000 vivendas para o período 2025–2035.

Este valor debería revisarse e contrastarse con indicadores de licenzas concedidas, evolución do parque edificado, capacidade dos sectores urbanizables e dinámica do mercado inmobiliario.

En conclusión, a previsión razoable da demanda de solo residencial en Lugo a medio prazo sitúase entre 2.500 e 3.000 vivendas novas, o que require unha ordenación coherente ca realidade demográfica, cun modelo urbano compacto, eficiente e adaptado ós novos perfís de fogar. O desenvolvemento do PIA do Sector 5.R cubrirá en parte esta necesidade.

IMPACTO SOBRE O CAMBIO CLIMÁTICO

A evolución demográfica recente e as previsións de crecemento sostido no municipio de Lugo, xunto ca redución progresiva do tamaño medio dos fogares (actualmente situado arredor das 2,3 persoas por vivenda segundo o INE), xustifican a necesidade de poñer en marcha novos ámbitos de solo residencial.

A previsión de consolidar os 100.000 habitantes no horizonte inmediato obriga a anticipar a resposta á demanda potencial acumulada, tanto por crecemento natural como por mobilidade poboacional.

Neste contexto, o Sector 5.R ofertará 1.200 vivendas novas, o que daría resposta a unha poboación engadida de aproximadamente 2.700 persoas. Este número encaixa nun escenario de crecemento moderado e sostido da cidade, considerando tanto a absorción de poboación da contorna comarcal como a chegada de novos residentes (nacionais e estranxeiros), así como a renovación do parque residencial obsoleto.

O desenvolvemento destas vivendas é necesario para garantir a accesibilidade ó mercado de vivenda, estabilizar os prezos, permitir a emancipación xuvenil e atender á transformación social da estrutura familiar, onde predominan os fogares pequenos e unipersoais. Ademais, contribúe a aliviar a presión sobre o parque edificado existente, favorecendo un reequilibrio territorial dentro do termo municipal.

Con todo, este desenvolvemento debe realizarse baixo criterios de sustentabilidade e adaptación climática. O impacto asociado á construción de 1.200 vivendas (tanto en emisións de gases de efecto invernadoiro como en consumo de solo e recursos) pode ser significativo se se opta por un modelo extensivo e disperso. Por iso, a solución proposta ben a cohesionar e consolidar a contorna xa urbana do Barrio do Sagrado Corazón.

Estímase que a edificación tradicional deste volume de vivendas podería xerar máis de 15.000 toneladas de CO₂ só na fase de construción, sen contar cos consumos enerxéticos futuros.

Por tanto, resulta fundamental que este desenvolvemento se execute dentro dun marco de ordenación que:

- Aposte pola compactación e continuidade urbana, evitando a dispersión.
- Inclúa zonas verdes e espazos públicos activos, que actúen como sumidoiros de carbono.

- Promova a eficiencia enerxética nos edificios, mediante criterios de bioclimatismo, orientación, ventilación natural e materiais sostibles.
- Favoreza a mobilidade peonil, ciclista e o transporte público, reducindo a dependencia do coche privado.
- Reserve espazo para equipamentos, vivenda protexida e usos mixtos, favorecendo unha cidade viva e cohesionada.

En conclusión, o desenvolvemento de solo para 1.200 vivendas no Concello de Lugo non só é xustificado desde o punto de vista demográfico e social, senón que tamén é necesario para garantir unha oferta residencial suficiente, inclusiva e adaptada ás necesidades actuais.

A clave estará en que este crecemento se integre nun modelo urbano respectuoso co medio ambiente e coherente cos obxectivos de loita contra o cambio climático, contribuíndo á resiliencia e á calidade de vida na cidade.

5.5. USOS DO SOLO

A **poboación** do municipio de Lugo, especialmente nas parroquias rurais, mantén aínda certa dedicación á **agricultura** e á **gandería**, maioritariamente en pequenas explotacións de carácter familiar. Trátase dun modelo que combina a produción para autoconsumo con certa comercialización local, cunha presenza destacada do gando bovino de carne, así como de animais domésticos. Non obstante, a mala estruturación parcelaria, o abandono progresivo do medio rural e o avellentamento da poboación activa dificultan a rendibilidade destas actividades.

As parcelas agrícolas orientadas ó autoconsumo adoitan estar dedicadas a cultivos tradicionais como o millo, a pataca ou o trigo, así como a forraxes para a alimentación do gando, mentres que os cultivos produtivistas ou con orientación comercial teñen menor presenza.

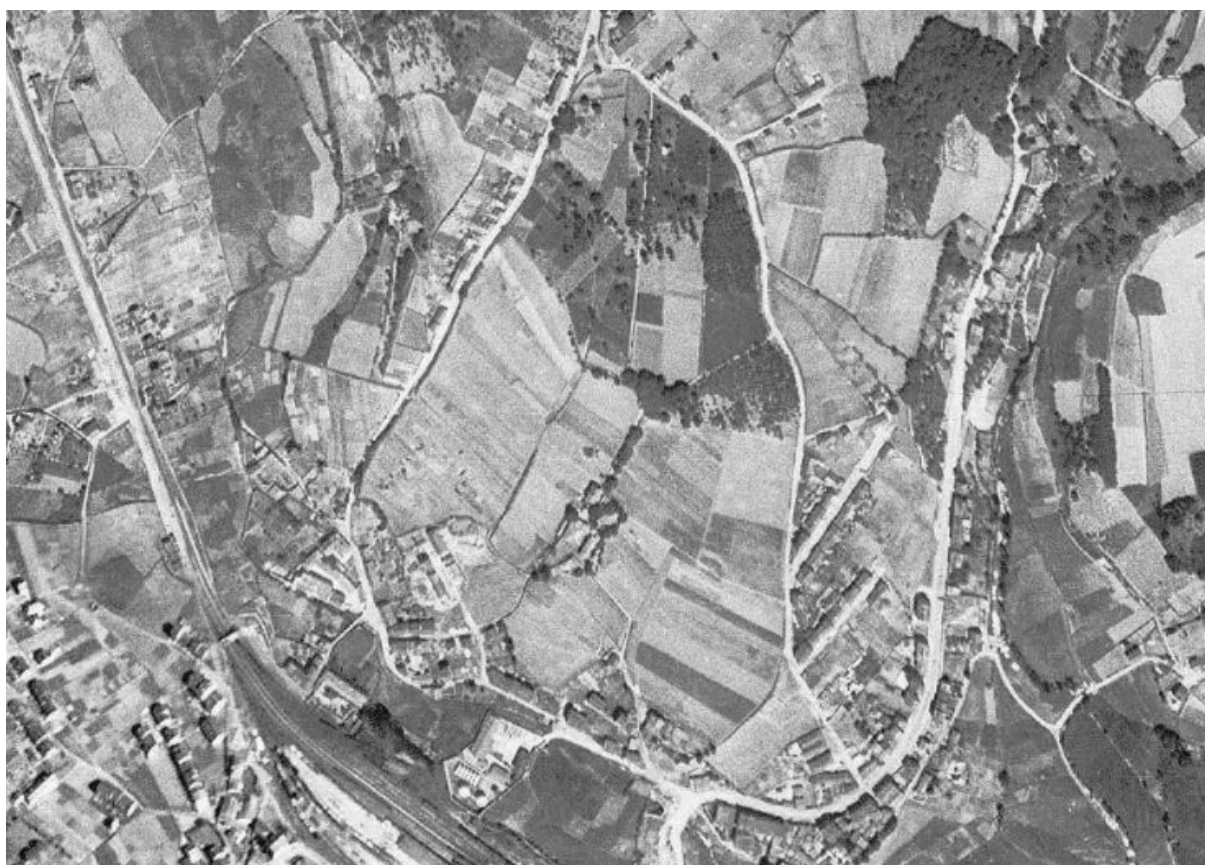
A alternativa forestal (fundamentalmente a base de piñeiro e eucalipto), aínda está presente nalgúns núcleos, pero experimenta un retroceso debido á presión urbanizadora e á falta de relevo xeracional.

Nos últimos anos, os cambios no sector gandeiro da zona rural de Lugo foron fundamentalmente cualitativos, aínda que limitados en comparación con áreas máis agropecuarias da provincia. Observouse unha mellora na estabulación e alimentación do gando, a introdución de razas máis produtivas e un mellor acceso a canles de comercialización, alén dos mercados locais. En todo caso, estas transformacións afectaron só a unha parte da poboación rural, mentres que outras áreas camiñan cara á inactividade ou ó abandono agrario.

6. RELACIÓN TITULARES CATASTRAIS

A estrutura parcelaria do sector mantense practicamente inalterada, conservando a configuración tradicional do territorio e preservando a súa integridade histórica. A ausencia de transformacións significativas ó longo do tempo evidencia unha intervención humana moi limitada, mantendo case virxe a fisionomía orixinal do lugar.

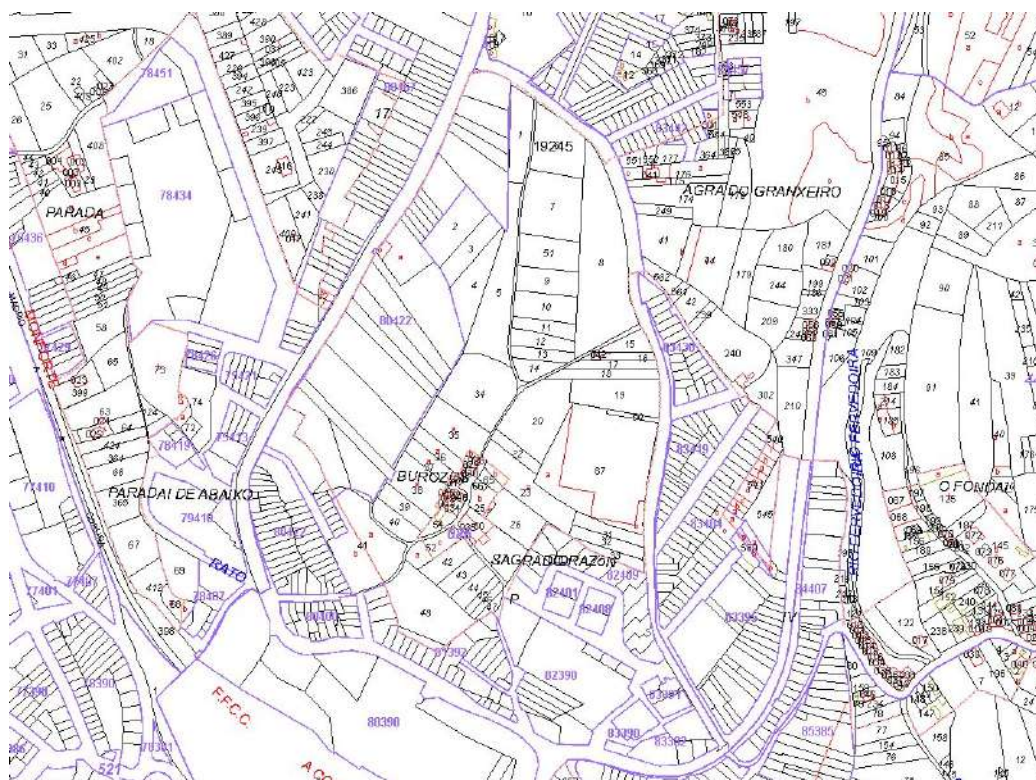
Esta situación pódese comprobar con claridade na imaxe do voo americano 1956-1957, onde se aprecia a continuidade e estabilidade das divisións prediais, sen rastro de procesos de urbanización ou modificacións substanciais que alterasen a matriz rural preexistente.



Voo Americano de 1956 e 1957

As parcelas mantéñense delimitadas por antigos camiños e peches vexetais, configurando unha paisaxe cultural coherente e de valor patrimonial. Esta persistencia do modelo agrario tradicional contribúe a reforzar o carácter identificador do ámbito e constitúe un elemento clave para a integración paisaxística da futura actuación.

No centro do ámbito percíbese o núcleo de Burozos, un asentamento histórico cunha estrutura compacta de edificacións vinculadas á actividade agraria e un tecido parcelario adaptado á topografía e ó uso tradicional do solo.



Estrutura parcelaria: Fonte: Sede electrónica del Catastro



Na parte inferior esquerda da imaxe apréciase o núcleo de Burozos, na parte central a construción da estación Intermodal e ó fondo o centro da cidade de Lugo

O ámbito do PIA abrangue tanto o solo pertencente ó sector propiamente dito como os terreos adscritos para a obtención de sistemas xerais, conforme ó previsto no PXOM de Lugo.

En conxunto, afectan a un total de **111 parcelas catastrais**, das cales **84** corresponden ó **Sector 5.R e SGSUZ-E-3**, e **27** ós terreos **adscritos**.

A superficie catastral total afecta a preto de **149.628 m²**, cunha media por parcela de arredor de 1.470 m².

A maioría das parcelas están identificadas con referencia catastral e titularidade coñecida, sendo aproximadamente o 80 % de titularidade privada (persoas físicas) e o 20 % restante correspondente a entidades públicas ou xurídicas.

Existe tamén un número reducido de parcelas en réxime de cotitularidade.

A tipoloxía dos terreos é diversa, combinando solo rústico, agrícola e forestal, e en menor medida, propiedades con edificacións preexistentes.

Os terreos adscritos distribúense nas áreas denominadas SGSUZ-E-2, SGSUZ-EL-6 e SGSUZ-EL-7C, e nelas destaca a presenza de administracións públicas, que representan o 25 % da superficie adscrita.

A relación pormenorizada de titulares catastrais figura no Anexo V do PIA.

Como este documento publicárase para a súa exposición pública, non se indican os datos persoais dos propietarios de cada unha das parcelas en aplicación da Lei de Protección de Datos Persoais.

O organismo pertinente será o que notifique individualmente ós afectados.

O parcelario obtívose da Sede Electrónica del Catastro OVC

[<https://www1.sedecatastro.gob.es/>].

7. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

7.1. PXOM DE LUGO

O PXOM de Lugo establece para o ámbito do Sector 5.R unha serie de condicionantes urbanísticos, técnicos e ambientais que deben ser considerados na redacción do Proxecto de Interese Autonómico (PIA), ben sexa mediante a súa integración expresa, ben a través da xustificación da súa adecuación. Estes condicionantes recóllense na ficha urbanística correspondente ó solo urbanizable delimitado LUGO S-5.R.

Condicións particulares da ordenación

O PXOM establece que o sistema local de espazos libres debe preservar a masa arbórea existente no centro do sector. O PIA recolle esta esixencia a través da configuración dunha infraestrutura verde que percorre o ámbito de norte a sur, garantindo a conservación da vexetación existente e reforzando a conectividade ecolóxica.

En relación co viario estruturante, a ordenación pormenorizada incorpora a conexión entre a Calzada das Gándaras e a Rúa Venancio Senra, tal como se sinala na ficha do PXOM, integrando as vivendas unifamiliares existentes no tecido residencial proposto.

Respecto á protección do trazado natural do cauce fluvial e da zona de fluxo preferente, cómpre sinalar que, tal e como se indicou en apartados anteriores, o sector non está afectado por ningún cauce fluvial recoñecido. Polo tanto, trátase dunha condición xenérica da normativa do PXOM que non resulta de aplicación directa neste caso.

Condicións relativas ás infraestruturas

O PXOM contempla que o abastecemento se resolva mediante conexión co anel de 400 mm procedente do depósito de O Ceao. Non obstante, para o desenvolvemento do PIA prevese a conexión á rede de 600 mm, unha vez verificado o seu diámetro efectivo e a súa capacidade de subministración.

En canto ó saneamento, establécese a obriga de utilizar un sistema separativo, co vertido das augas fecais ó colector do río Rato. Esta condición será cumprida mediante o deseño dunha rede separativa no interior do sector, que conectará posteriormente á rede unitaria existente do Concello de Lugo.

No que respecta á xestión das augas pluviais, a ficha obriga á disposición dun tanque de tormentas previo á vertedura ó cauce. Porén, tras consulta cos Servizos Técnicos Municipais, constatouse que esta infraestrutura non resulta necesaria, xa que con posterioridade á aprobación do PXOM executouse un tanque de tormentas na parte baixa da Rúa Serra de Ancares, que dá servizo ó ámbito, non sendo procedente duplicar esta instalación.

Medidas de control ambiental

Serán de aplicación as medidas recollidas no Estudo Ambiental Estratéxico e no Plan de Seguimento da Sostibilidade Ambiental vinculados ó PXOM. Estas disposicións foron tidas en

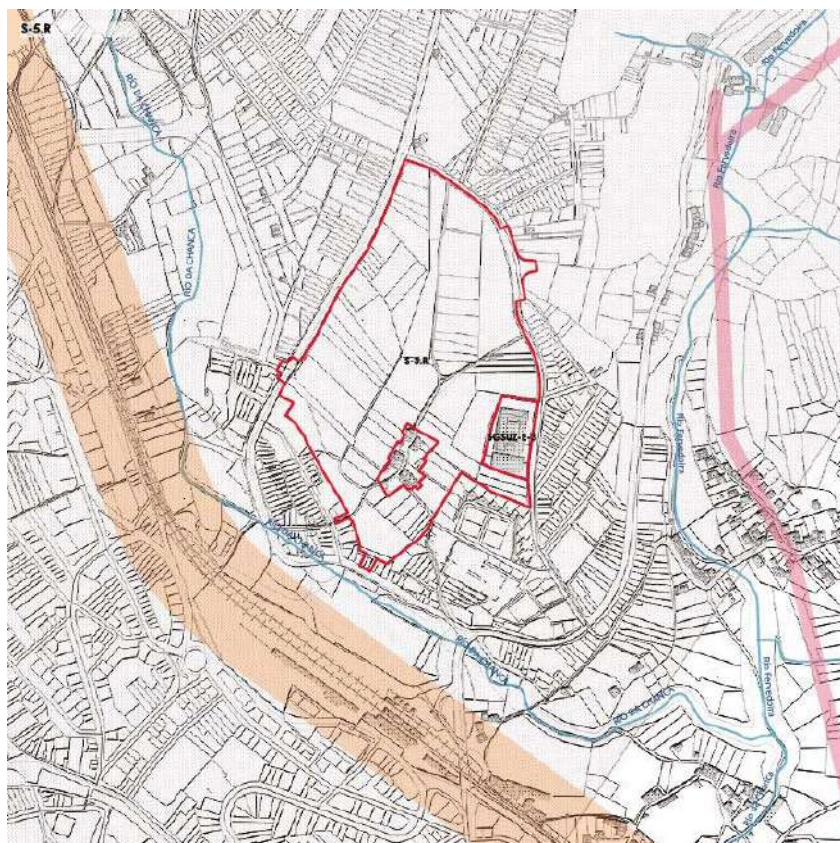
conta na redacción do PIA, servindo como base para a definición da ordenación proposta e a adopción de solucións compatibles coa protección ambiental e a integración paisaxística.

7.2. AFECCIÓNS SECTORIAIS

Ás afeccións impostas pola normativa sectorial e os instrumentos de ordenación do territorio no ámbito do PIA son as seguintes:

7.2.1. Infraestruturas

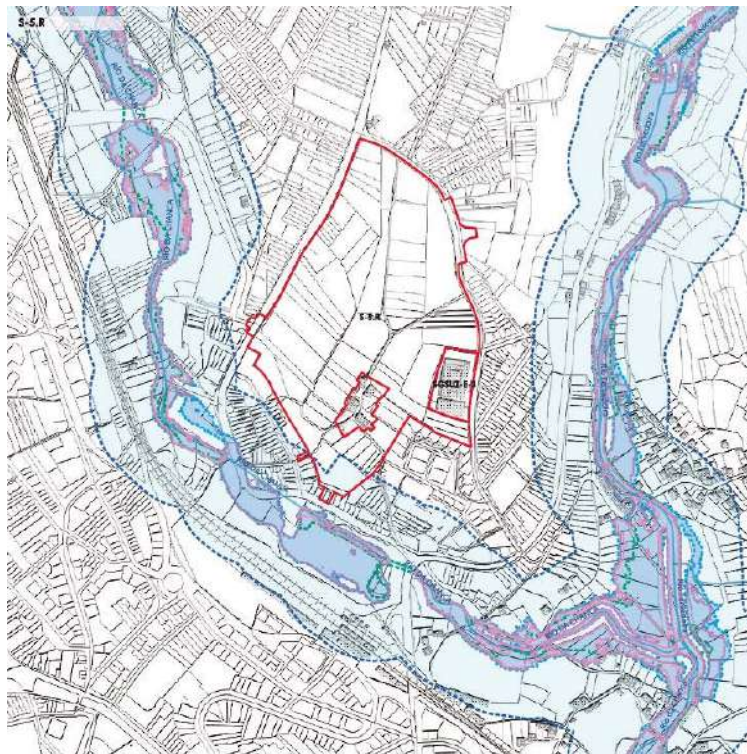
O ámbito non presenta afeccións derivadas de infraestruturas viarias nin de redes de servizos existentes que condicionen o desenvolvemento do proxecto. A ordenación proposta garante a compatibilidade coas infraestruturas públicas preexistentes e permite a súa integración no sistema xeral de redes urbanas. Non se detectan servidumes ou trazados de redes de transporte, enerxía, telecomunicacións ou saneamento que limiten ou restrinxan a implantación da ordenación prevista.



Afeccións infraestruturas. Fonte: elaboración propia

7.2.2. Augas

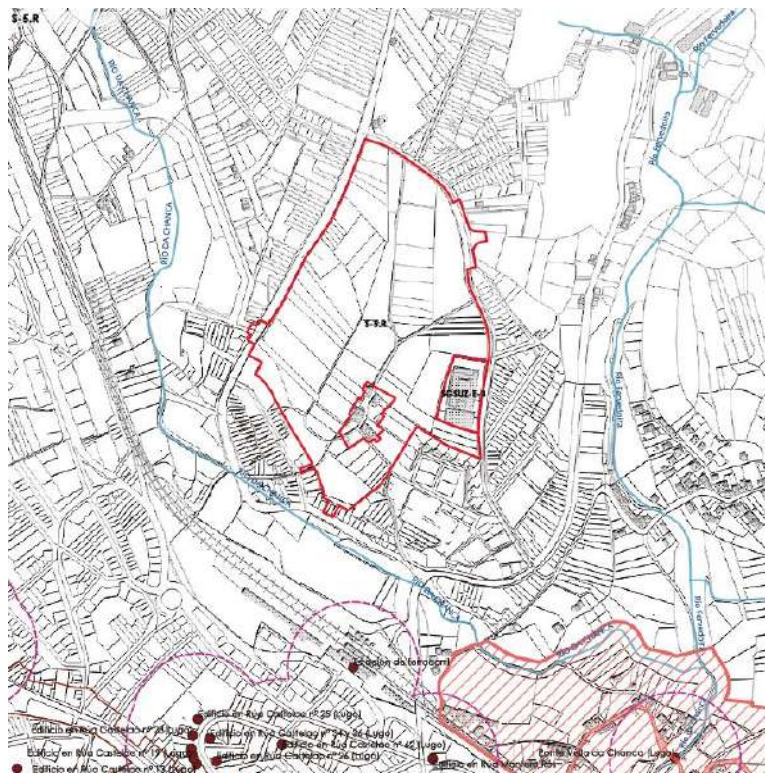
Como se indicou en apartados anteriores, o ámbito de actuación atópase unicamente afectado pola zona de policía do Río Rato, sendo competente neste ámbito a Confederación Hidrográfica do Miño-Sil (CHMS), como organismo de cunca responsable da xestión dos dominios públicos hidráulicos.



Afeccións augas. Fonte: elaboración propia

7.2.3. Patrimonio cultural

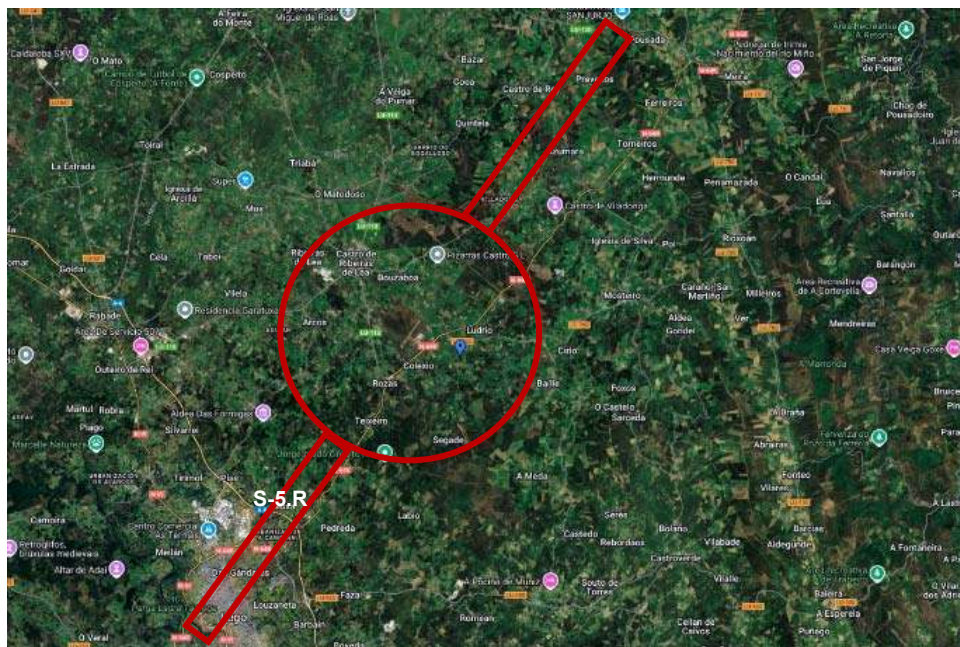
O Sector 5.R non ten ningunha afección en referencia a Patrimonio Cultural.



Afeccións patrimonio. Fonte: elaboración propia

7.2.4. Aeronáutica

O ámbito de actuación está afectado pola **servidume aeronáutica do aeródromo de Rozas** (Lugo) segundo o Real Decreto 1204/1990, de 28 setembro. Os terreos afectados son os marcados na seguinte imaxe dentro da liña vermella.



*Servidume aeronáutica do aeródromo de Rozas.
Fonte: visor do Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible*



*En laranxa a franxa servidume sobre o Sector
Fonte: Elaboración propia*

8. ESTUDOS SOBRE O ÁMBITO

8.1. ESTUDO TOPOGRÁFICO

O presente Proxecto de Interese Autonómico incorpora o **levantamento topográfico** realizado por **Roberto A. Regueiro López**, Técnico Superior en Desenvolvemento de Proxectos Urbanísticos e Operacións Topográficas.

A partir deste levantamento, axustouse a delimitación do ámbito á realidade física do entorno, incorporando con precisión os elementos existentes como viarios, camiños, edificacións, lindeiros e infraestruturas, o que permite garantir a coherencia entre a documentación gráfica e a situación real do terreo.

Este levantamento constitúe así a base técnica fundamental para o deseño e desenvolvemento da ordenación proposta, facilitando a correcta implantación das actuacións previstas e asegurando a súa viabilidade xeométrica e urbanística.

A obtención dos datos realizouse no mes de xullo de 2025 mediante metodoloxía mixta, empregando estación total robótica Trimble 5605 DR200 e sistema GNSS Hi-Target V200, xunto cos programas AutoCAD e MDT para o procesado e representación dos datos.

O sistema de referencia utilizado foi o ETRS89, Huso 29N, incorporando os correspondentes factores de anamorfose. Para garantir a fiabilidade e reproducibilidade dos traballos, estableceuse unha rede de 18 bases topográficas materializadas mediante cravos topográficos en puntos estables do viario público.

As coordenadas UTM (X, Y, Z) e as reseñas individualizadas de cada base inclúense na documentación anexa, permitindo a súa identificación física e futura reutilización como apoio xeométrico en posteriores fases do desenvolvemento urbanístico do sector.

9. CONCLUSIÓNS - ANÁLISE D.A.F.O.

Tras describir as infraestruturas, conexións e morfoloxía do **Sector 5.R** realízase a continuación unha **análise DAFO** identificando as **Debilidades**, **Ameazas**, **Fortalezas** e **Oportunidades** do lugar para desenvolver unha estratexia de actuación:

DEBILIDADES

O primeiro dos elementos a ter en conta é o patrón de **crecemento urbano disperso e de escasa densidade** que caracterizou historicamente esta área da cidade de Lugo. Esta morfoloxía fragmentada dificulta a prestación eficaz de servizos urbanos básicos e incrementa a dependencia do vehículo privado, xerando problemas de mobilidade e acceso, especialmente para a poboación con menor autonomía funcional. Trátase dun modelo pouco eficiente dende o punto de vista ambiental e económico, que require ser corrixido mediante propostas de compactación e integración do tecido urbano.

A isto engádese a **insuficiencia do parque público de vivenda existente**, que se concentra principalmente nos barrios de Paradai e Sagrado Corazón e que resulta claramente insuficiente para atender a demanda actual e futura.

Esta carencia, unida á **dificultade xeneralizada de acceso á vivenda libre**, especialmente para colectivos vulnerables e xente nova, evidencia a necesidade urgente de políticas activas de solo e vivenda que garantan o dereito a un fogar digno e accesible.

Outro aspecto que cómpre abordar é a **integración do núcleo rural de Burozos**, que se atopa nunha situación de transición entre o solo urbano e o medio rural. Este núcleo, de carácter tradicional e identidade propia, require dunha ordenación que respecte as súas características morfolóxicas e culturais, ó tempo que facilite a súa incorporación funcional e territorial ó conxunto da cidade.

AMEAZAS

Estas debilidades veñen acompañadas de certas ameazas externas que limitan a capacidade de intervención pública. En primeiro lugar, **a dificultade para incrementar o parque público de vivenda** deriva da limitada dispoñibilidade de solo urbano con capacidade inmediata de desenvolvemento.

A isto engádese a **priorización da inversión privada fronte á pública**, o que condiciona o tipo de solo que se desenvolve e a súa orientación preferente a usos comerciais ou residenciais de mercado, en detrimento da vivenda protexida.

Ademais, os **instrumentos de ordenación vixentes**, como son os plans parciais, amosan unha falta de flexibilidade e capacidade de adaptación ás novas demandas urbanas. A tramitación complexa e lenta destes instrumentos dificulta a implementación de actuacións áxiles que dean resposta a necesidades emerxentes, especialmente nun contexto marcado por importantes cambios sociais, económicos e ambientais.

FORTALEZAS

Fronte a este conxunto de condicionantes, o ámbito presenta unha serie de **fortalezas urbanísticas e territoriais** que permiten vislumbrar un escenario favorable para a súa transformación.

A **orografía e a estrutura morfolóxica do terreo**, cunha pendente descendente cara ó suroeste, ofrece condicións óptimas para a urbanización, reducindo os custos de execución e facilitando a integración das infraestruturas.

A **excelente localización dentro da trama urbana de Lugo**, nunha área ben conectada ca cidade consolidada e próxima a equipamentos esenciais, garante a continuidade lóxica do crecemento urbano. Ademais, a orientación solar favorable contribúe a mellorar a eficiencia enerxética das futuras edificacións e a calidade ambiental dos espazos públicos.

Desde o punto de vista demográfico, a cidade de Lugo amosa unha **tendencia de crecemento sostido da poboación**, que superou os 100.000 habitantes no ano 2024, o que reforza a necesidade de ampliar o parque residencial e de planificar un urbanismo que anticipe a demanda futura. A **boa calidade ambiental** da contorna, tanto en termos de auga como de aire, constitúe un valor engadido que mellora a calidade de vida da poboación e contribúe á atracción de novos residentes.

Cómpre destacar tamén que o ámbito non presenta **afeccións significativas do Patrimonio Cultural**, nin existen edificacións de interese que condicionen a súa ordenación, o que facilita a definición dun modelo de desenvolvemento integral e sen restricións patrimoniais.

OPORTUNIDADES

Finalmente, o contexto ofrece **numerosas oportunidades estratéxicas** que cómpre aproveitar. Unha das principais é a posibilidade de **ampliar a escasa dotación de vivenda pública**, empregando a ordenación do ámbito como instrumento para garantir un acceso máis equitativo á vivenda e contribuír á inclusión social.

A proximidade a **equipamentos educativos, sanitarios, sociais e de transporte** (como a futura estación intermodal) posiciona o sector como un espazo privilexiado para acoller novos desenvolvementos residenciais, xerando sinerxías co tecido urbano consolidado.

Así mesmo, a presenza de **pequeno comercio e servizos de proximidade** favorece a creación de barrios vivos e autosuficientes, reducindo a dependencia de grandes infraestruturas comerciais periféricas.

As **excelentes conexións viarias** existentes (Avda. Adolfo Suárez e Calzada das Gándaras) aseguran unha boa accesibilidade tanto en vehículo privado como en transporte público, o que resulta clave para garantir a funcionalidade e sustentabilidade da actuación.

Por último, a intervención pode ser a base para unha estratexia máis ampla de **conexión entre cidade e contorna natural**, apostando pola recuperación de espazos degradados e a súa transformación en zonas verdes, o que contribuír á mellorar a calidade ambiental global da cidade e a resiliencia fronte ao cambio climático.

DEBILIDADES (-)	AMEAZAS (-)
- Desenvolvemento territorial disperso de escasa densidade asociado xeralmente a problemas de mobilidade e de prestación de servizos urbanos. - O parque público residencial existente (Paradai e Sagrado Corazón) da contorna resulta insuficiente. - Dificultade para acceder a unha vivenda no mercado libre. - Asegurar a integración do núcleo rural de Burozos.	- Dificultade para conseguir incrementar o actual parque público de vivenda. - Falta de flexibilidade e axilidade nos actuais instrumentos de planificación (PXOM Lugo - Plan parcial) para desenvolver sectores residenciais. - Prioridade da inversión privada fronte á pública.
FORTALEZAS (+)	OPORTUNIDADES (+)
- Orografía e estrutura morfolóxica favorable para o desenvolvemento urbanístico na parte norte da cidade. - Excelente ubicación do ámbito do Sector dentro da trama urbana de Lugo. - Orientación excelente – pendente descendente cara o suroeste. - Fortaleza demográfica cun aumento constante da poboación de Lugo superando por primeira vez os 100.000 habitantes no ano 2024.	- Ampliar a escasa dotación de vivenda pública. - Equipamentos existente próximos: C.E.I.P. Sagrado Corazón, Centro Saúde Sagrado Corazón, Centro Social Sagrado Corazón, Igrexa do Sagrado Corazón, Gardería Pública Sagrado Corazón e futura estación Intermodal de Lugo. - Zona urbana consolidada con pequenos comercios e servizos.

- Boa calidade da auga e/o do aire, en termos xerais, con efectos positivos sobre a saúde humana.
- Riqueza do patrimonio natural e medioambiental.
- Entorno natural ben comunicado ca cidade.
- Patrimonio natural infrautilizado que pode constituír a base sobre a que desenvolver actuacións e estratexias urbanas.
- Non existen construcións de interese no interior do ámbito que condicionen o seu desenvolvemento.
- Ausencia de afeccións do Patrimonio Cultural.

- Excelentes comunicacións viarias ca cidade (Avda. Adolfo Suárez e Calzada das Gándaras).
- Conectar a cidade co entorno natural mellorando a calidade ambiental de Lugo, a través da recuperación de espazos degradados e a súa conversión en zonas verdes.

En Lugo, xullo de 2025

Arquitecto:



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