



## ÍNDICE

<b>[05.NU] NORMATIVA URBANÍSTICA .....</b>	<b>1</b>
<b>1. REGULAMENTACIÓN DETALLADA .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I.- XENERALIDADES E TERMINOLOXÍA. ....</b>	<b>1</b>
<b>APARTADO I.- DISPOSICIÓN XERAIS. ....</b>	<b>1</b>
Artigo 1.- Xeneralidades .....	1
Artigo 2.- Obxecto e alcance .....	1
Artigo 3.- Interpretación das determinacións .....	1
Artigo 4.- Modificación das determinacións do PIA .....	2
<b>APARTADO II.- TERMINOLOXÍA. ....</b>	<b>2</b>
Artigo 5.- Ámbito .....	2
Artigo 6.- Fase .....	2
Artigo 7.- Parcela e parcela mínima .....	2
Artigo 8.- Quinteiro .....	2
Artigo 9.- Aliñación .....	2
Artigo 10.- Lindeiros .....	2
Artigo 11.- Superficie de parcela bruta/neta .....	2
Artigo 12.- Espazo libre de parcela .....	2
Artigo 13.- Rasante .....	2
Artigo 14.- Recuamento .....	2
Artigo 15.- Plano de fachada .....	3
Artigo 16.- Liñas de edificación .....	3
Artigo 17.- Ocupación de parcela .....	3
Artigo 18.- Edificabilidade e aproveitamento urbanístico .....	3
Artigo 19.- Medición da altura da edificación .....	3
Artigo 20.- Construcións por enriba da altura máxima .....	3
Artigo 21.- Definicións complementarias .....	3
<b>CAPÍTULO II.- ORDENANZAS XERAIS .....</b>	<b>3</b>
<b>APARTADO I.- ORDENACIÓN .....</b>	<b>3</b>
Artigo 22.- Ordenación do solo .....	3
Artigo 23.- Segregacións .....	3
Artigo 24.- Agrupación de parcelas .....	3
Artigo 25.- Normas comúns ás agregacións e segregacións de parcelas .....	4
Artigo 26.- Estudos de detalle .....	4



Artigo 27.- Cesións de solo .....	4
APARTADO II.- ORDENANZAS DE USO .....	4
Artigo 28.- Definición e clasificación.....	4
Artigo 29.- Uso residencial: definición e clasificación.....	5
Artigo 30.- Réxime do uso residencial .....	5
Artigo 31.- Usos complementarios do residencial.....	5
Artigo 32.- Usos compatibles .....	5
Artigo 33.- Usos prohibidos .....	5
Artigo 34.- Uso garaxe-aparcamento: definición e clasificación .....	6
Artigo 35.- Réxime do garaxe-aparcamento .....	6
Artigo 36.- Uso terciario: definición e clasificación .....	6
Artigo 37.- Réxime do uso terciario.....	6
Artigo 38.- Uso equipamento .....	6
Artigo 39.- Réxime do uso equipamento.....	6
Artigo 40.- Uso zonas verdes e espazos libres: definición e clasificación .....	7
Artigo 41.- Réxime do uso zonas verdes e espazos libres .....	7
APARTADO III.- ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.....	7
Artigo 42.- Contidos dos proxectos de urbanización.....	7
Artigo 43.- Rede viaria.....	7
Artigo 44.- Infraestruturas de servizos e elementos de urbanización .....	8
Artigo 45.- Rede de abastecemento de auga .....	8
Artigo 46.- Redes de saneamento .....	8
Artigo 47.- Redes de enerxía eléctrica .....	8
Artigo 48.- Alumeado público.....	8
Artigo 49.- Telecomunicacións .....	8
Artigo 50.- Publicidade .....	8
Artigo 51.- Conexións exteriores.....	9
APARTADO IV.- ORDENANZAS DA EDIFICACIÓN.....	9
Artigo 52.- Condicións de estética e integración ambiental e paisaxística.....	9
Artigo 53.- Fachadas .....	9
Artigo 54.- Cubertas.....	9
Artigo 55.- Materiais .....	9
Artigo 56.- Peches de parcela .....	9
Artigo 57.- Espazos libres vinculados á edificación .....	10
Artigo 58.- Barreiras vexetais.....	10
Artigo 59.- Arborado singular.....	10
Artigo 60.- Accesibilidade.....	10





Artigo 61.- Seguridade.....	10
Artigo 62.- Hixiene e salubridade .....	10
APARTADO V.- ORDENANZAS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E PROTECCIÓN DO MEDIO AMBIENTE, DO PATRIMONIO CULTURAL E DA PAISAXE.....	11
Artigo 63.- Protección dos recursos hídricos.....	11
Artigo 64.- Protección do medio ambiente atmosférico .....	11
Artigo 65.- Protección contra a contaminación acústica e vibratoria.....	11
Artigo 66.- Xestión dos residuos.....	11
Artigo 67.- Protección do solo.....	11
Artigo 68.- Protección do Patrimonio Cultural .....	11
Artigo 69.- Protección do medio natural.....	11
Artigo 70.- Paisaxe .....	11
CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES.....	12
Artigo 71.- División en zonas .....	12
APARTADO I.- ORDENANZA RES – RESIDENCIAL.....	12
Artigo 72.- Definición e ámbito de aplicación .....	12
Artigo 73.- Uso principal.....	12
Artigo 74.- Usos permitidos .....	12
Artigo 75.- Usos prohibidos .....	13
Artigo 76.- Tipoloxía edificatoria.....	13
Artigo 77.- Parámetros edificatorios .....	13
Artigo 78.- Condicións de habitabilidade .....	13
Artigo 79.- Espazos libres e zonas comúns .....	13
Artigo 80.- Aparcamento.....	13
Artigo 81.- Condicións estéticas e de integración urbana .....	14
Artigo 82.- Construción / edificación industrializada .....	14
Artigo 83.- Normativa supletoria .....	14
APARTADO II.- ORDENANZA TER – TERCIARIO .....	14
Artigo 84.- Definición e ámbito de aplicación .....	14
Artigo 85.- Uso principal.....	14
Artigo 86.- Usos permitidos .....	15
Artigo 87.- Condicións de implantación.....	15
Artigo 88.- Usos prohibidos .....	15
Artigo 89.- Condicións estéticas e de integración urbana .....	15
Artigo 90.- Normativa supletoria .....	15
APARTADO III.- ORDENANZA EL – ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS E ZONAS VERDES.....	15
Artigo 91.- Definición e ámbito de aplicación.....	15
Artigo 92.- Espazos libres públicos e zonas verdes públicas.....	15





Artigo 93.– Espazos libres privados.....	16
Artigo 94.– Condicións de uso e mantemento.....	16
Artigo 95.– Normativa supletoria .....	16
APARTADO IV.- ORDENANZA EQ - EQUIPAMENTO .....	16
Artigo 96.– Definición e ámbito de aplicación.....	16
Artigo 97.– Uso principal.....	16
Artigo 98.– Usos permitidos .....	16
Artigo 99.– Condicións de implantación .....	16
Artigo 100.– Condicións estéticas e de integración .....	16
Artigo 101.– Normativa supletoria .....	17
APARTADO V.- ORDENANZA IC - REDE VIARIA E APARCAMENTOS .....	17
Artigo 102.– Definición e ámbito de aplicación.....	17
Artigo 103.– Rede viaria .....	17
Artigo 104.– Aparcamentos .....	17
Artigo 105.– Integración e tratamento urbano .....	17
Artigo 106.– Normativa supletoria .....	17
Artigo 107.- Lingua da documentación .....	17
<b>2. MODIFICACIÓN DO INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO .....</b>	<b>18</b>



## [05.NU] NORMATIVA URBANÍSTICA

### 1. REGULAMENTACIÓN DETALLADA

#### CAPÍTULO I.- XENERALIDADES E TERMINOLOXÍA.

##### APARTADO I.- DISPOSICIÓN XERAIS.

###### Artigo 1.- Xeneralidades

As presentes Normas Urbanísticas regulan a ordenación detallada, o uso do solo, a edificación e a urbanización do ámbito do Proxecto de Interese Autonómico S-5.R (Sagrado Corazón, Lugo), delimitado nos planos de información e ordenación do PIA.

O criterio xeral seguido polo PIA non é o de establecer unha normativa urbanística paralela que poida dar lugar a duplicidades ou dificultar a tramitación administrativa, senón o de remitir, con carácter xeral, á normativa urbanística municipal vixente no Concello de Lugo, xa consolidada e plenamente operativa.

Así mesmo, para efectos interpretativos e de aplicación das presentes Normas, asúmense expresamente as definicións e conceptos recollidos no Anexo I do RLSG, así como as determinacións establecidas nas NHVG, que resultarán de aplicación en todo aquilo que non se regule de maneira específica neste documento.

Con iso, preténdese evitar contradicións, facilitar a interpretación técnica e asegurar unha aplicación áxil e coherente no procedemento de outorgamento de licenzas e demais trámites urbanísticos.

Estas normas constitúen o marco regulador específico para o desenvolvemento do ámbito do PIA e serán de aplicación directa para a execución das actuacións previstas.

###### Artigo 2.- Obxecto e alcance

A presente regulamentación ten por obxecto establecer as condicións urbanísticas necesarias para unha implantación ordenada do uso residencial maioritario, así como dos usos compatibles e complementarios, das dotacións públicas e das infraestruturas necesarias para garantir a funcionalidade do sector.

A ordenación do ámbito defínese pola documentación gráfica do PIA, que se complementa cas determinacións normativas contidas neste documento.

###### Artigo 3.- Interpretación das determinacións

As determinacións do presente PIA deberán interpretarse de forma conxunta entre a documentación gráfica e a escrita.

En caso de discrepancia, prevalecerán as determinacións de carácter gráfico, en particular as referidas a aliñacións, rasantes, delimitación de zonas e localización de usos, sen prexuízo da necesaria coherencia ca ordenación global e cos obxectivos do PIA.



#### **Artigo 4.- Modificación das determinacións do PIA**

Calquera modificación das determinacións da ordenación detallada establecida polo presente PIA requirirá a tramitación e aprobación da correspondente modificación do PIA, conforme ó procedemento legalmente establecido.

#### **APARTADO II.- TERMINOLOXÍA.**

##### **Artigo 5.- Ámbito**

Comprende o conxunto de terreos obxecto deste PIA, e interiores á delimitación gráfica representada nos planos deste planeamento.

##### **Artigo 6.- Fase**

A fase é a unidade mínima de execución das obras de urbanización, coordinada co desenvolvemento temporal da edificación e co conxunto das determinacións do PIA, garantindo, cando proceda, a súa autonomía funcional.

##### **Artigo 7.- Parcela e parcela mínima**

Segundo o recollido no Anexo I do RLSG.

##### **Artigo 8.- Quinteiro**

É o conxunto de parcelas que sen solución de continuidade quedan comprendidas entre vías e/ou límites do PIA.

##### **Artigo 9.- Aliñación**

Segundo o recollido no Anexo I do RLSG.

##### **Artigo 10.- Lindeiros**

Segundo o recollido no Anexo I do RLSG.

##### **Artigo 11.- Superficie de parcela bruta/neta**

Segundo o recollido no Anexo I do RLSG.

##### **Artigo 12.- Espazo libre de parcela**

Enténdese por espazo libre de parcela a parte da superficie neta da parcela non ocupada pola edificación sobre rasante. Estes espazos deberán ser obxecto dun tratamento unitario no proxecto de edificación, garantindo condicións adecuadas de funcionalidade, accesibilidade, drenaxe, integración paisaxística e calidade ambiental.

##### **Artigo 13.- Rasante**

Segundo o recollido no Anexo I do RLSG.

##### **Artigo 14.- Recuamento**

Segundo o recollido no Anexo I do RLSG.



### **Artigo 15.- Plano de fachada**

Segundo o recollido no Anexo I do RLSG.

### **Artigo 16.- Liñas de edificación**

Segundo o recollido no Anexo I do RLSG.

### **Artigo 17.- Ocupación de parcela**

Segundo o recollido no Anexo I do RLSG.

### **Artigo 18.- Edificabilidade e aproveitamento urbanístico**

Segundo o recollido no Anexo I do RLSG.

### **Artigo 19.- Medición da altura da edificación**

Segundo o recollido no Anexo I do RLSG.

### **Artigo 20.- Construcións por enriba da altura máxima**

Unicamente se permitirán por riba da altura máxima da edificación aqueles elementos técnicos ou construtivos expresamente autorizados pola normativa urbanística e sectorial aplicable, sempre que non alteren a composición volumétrica nin a integración paisaxística da edificación.

### **Artigo 21.- Definicións complementarias**

Para todos aqueles conceptos urbanísticos non definidos expresamente nas presentes ordenanzas, aplicarase a definición contida na lexislación urbanística autonómica vixente.

## **CAPÍTULO II.- ORDENANZAS XERAIS**

### **APARTADO I.- ORDENACIÓN**

#### **Artigo 22.- Ordenación do solo**

A estrutura funcional e a ordenación do ámbito do PIA defínense nos planos de ordenación, que establecen o sistema viario, os espazos libres públicos, as dotacións e as parcelas edificables, así como as condicións xerais da edificación.

#### **Artigo 23.- Segregacións**

Permítese a segregación de parcelas sempre que as parcelas resultantes cumpran as condicións de edificabilidade, uso, accesibilidade e dotación de servizos establecidas pola normativa vixente..

As obras complementarias de urbanización que resulten necesarias serán executadas por conta da persoa promotora da segregación.

#### **Artigo 24.- Agrupación de parcelas**

Permítese a agrupación de parcelas co fin de constituír parcelas de maior dimensión ou de adaptar a tipoloxía edificatoria ás determinacións do PIA.



A parcela resultante deberá cumprir as condicións establecidas pola ordenación e polas ordenanzas particulares.

### **Artigo 25.- Normas comúns ás agregacións e segregacións de parcelas**

Toda agrupación ou segregación de parcelas deberá cumprir as seguintes condicións:

- a) Resolverá os accesos viarios ás subparcelas resultantes.
- b) Os lindes laterais resultantes de agrupacións e segregacións serán ortogonais á aliñación ó vial.
- c) Respetará a estrutura urbanística establecida no PIA.
- d) Admitirá as acometidas ós servizos urbanísticos.
- e) Conformará parcelas edificables, de acordo cas condicións establecidas nas Ordenanzas Particulares do presente PIA.
- f) As parcelacións estarán suxeitas a licenza municipal.

### **Artigo 26.- Estudos de detalle**

En desenvolvemento do presente PIA, poderán redactarse estudos de detalle para parcelas, quinteiros ou unidades urbanas equivalentes definidas cos seguintes obxectivos:

- a) Completar ou reaxustar as aliñacións e as rasantes establecidas neste PIA.
- b) Ordenar os volumes edificables de acordo cas especificacións que se establecen neste PIA.
- c) Concretar as condicións estéticas e de composición da edificación, complementarias das establecidas neste PIA.

### **Artigo 27.- Cesións de solo**

Este PIA determina, no eido do ámbito, os seguintes elementos destinados ó uso e dominio públicos que poderán ser, á súa vez, obxecto de cesión:

- Sistema viarios.
- Espazos libres públicos.
- Equipamento público.

## **APARTADO II.- ORDENANZAS DE USO.**

### **Artigo 28.- Definición e clasificación**

Aplicarase o recollido no Anexo I do RLSG.

- a) USO GLOBAL: uso que define a vocación funcional do ámbito do PIA, que no Sector S-5.R é o uso residencial.
- b) USOS PERMITIDO: usos vinculados ó correcto funcionamento do uso residencial, implantables nas condicións e localizacións establecidas polo PIA.



c) USOS COMPLEMENTARIOS: usos permitidos que poden coexistir co uso residencial sen menoscabar o seu carácter nin xerar afeccións negativas significativas, nas condicións establecidas polo PIA.

d) USOS COMPATIBLES: usos permitidos que en determinada proporción, poden substituír o principal sen que este perda o seu carácter, é dicir, que siga contando ca maior superficie edificable.

e) USOS PROHIBIDOS: usos que sexan contrarios á ordenación urbanística proposta.

### **Artigo 29.- Uso residencial: definición e clasificación**

O uso residencial comprende as edificacións destinadas á vivenda, no caso deste PIA a vivenda colectiva (VC), así como os espazos e servizos directamente vinculados á función residencial.

### **Artigo 30.- Réxime do uso residencial**

O uso residencial desenvolverase conforme ás condicións de edificabilidade, tipoloxía, altura, ocupación e demais parámetros establecidos pola ordenación do PIA e polas ordenanzas particulares correspondentes.

En ningún caso se permitirá o uso residencial en plantas soto ou semisoto.

### **Artigo 31.- Usos complementarios do residencial**

Considéranse usos complementarios aqueles que, pola súa natureza, resultan necesarios ou convenientes para o correcto funcionamento do uso residencial e se implantan en relación directa con este.

Terán esta consideración, entre outros, os usos dotacionais, comunitarios, de servizos e de garaxe-aparcamento, así como o uso terciario cando se admita expresamente pola ordenación.

### **Artigo 32.- Usos compatibles**

Considéranse usos compatibles aqueles que poden coexistir co uso residencial sen menoscabar o seu carácter nin xerar afeccións negativas significativas, sempre que se implanten nas condicións establecidas polo PIA.

A súa localización, intensidade e condicións de implantación regularanse nas ordenanzas particulares.

### **Artigo 33.- Usos prohibidos**

Terán a consideración de usos prohibidos todos aqueles non incluídos expresamente como principais, complementarios ou compatibles, así como os que resulten incompatibles ca ordenación, ca función residencial do ámbito ou cas condicións ambientais, de seguridade ou de habitabilidade.



### **Artigo 34.- Uso garaxe-aparcamento: definición e clasificación**

O uso garaxe-aparcamento comprende os espazos destinados ó estacionamento de vehículos, tanto públicos como privados, situados en superficie ou baixo rasante, vinculados ou non á edificación principal.

Distínguense, para os efectos destas ordenanzas, os seguintes tipos:

- garaxes vinculados á edificación residencial ou terciaria,
- aparcadoiros públicos en superficie,
- aparcadoiros soterrados.

### **Artigo 35.- Réxime do garaxe-aparcamento**

Os garaxes e aparcadoiros deberán cumprir condicións de accesibilidade, seguridade, ventilación e evacuación, conforme á normativa aplicable.

A súa localización, dimensións e condicións de implantación axustaranse ó establecido pola ordenación do PIA e polas ordenanzas particulares correspondentes.

### **Artigo 36.- Uso terciario: definición e clasificación**

O uso terciario comprende as actividades destinadas á prestación de servizos, comercio, oficinas e outras actividades de natureza análoga compatibles coa función residencial do ámbito.

Este uso poderá implantarse como uso complementario ou compatible co uso residencial, nas condicións e localizacións establecidas pola ordenación do PIA.

### **Artigo 37.- Réxime do uso terciario**

A implantación do uso terciario deberá garantir a compatibilidade co uso residencial, evitando afeccións negativas en termos de ruído, mobilidade, seguridade, salubridade ou impacto ambiental.

As condicións específicas de localización, intensidade e integración regularanse nas ordenanzas particulares.

### **Artigo 38.- Uso equipamento**

O uso equipamento comprende as edificacións e instalacións destinadas á prestación de servizos colectivos de interese público ou social, tales como equipamentos educativos, culturais, deportivos, asistenciais ou administrativos.

### **Artigo 39.- Réxime do uso equipamento**

Os equipamentos implantaranse nos solos reservados a tal fin pola ordenación do PIA, garantindo condicións axeitadas de accesibilidade, funcionalidade, integración urbana e servizo á poboación residente.



#### **Artigo 40.- Uso zonas verdes e espazos libres: definición e clasificación**

O uso de zonas verdes e espazos libres comprende os solos destinados ao lecer, á estancia, á relación social e á mellora ambiental e paisaxística do ámbito.

Inclúe parques, xardíns, áreas de estancia, itinerarios peonís e outros espazos libres públicos.

#### **Artigo 41.- Réxime do uso zonas verdes e espazos libres**

As zonas verdes e espazos libres públicos deberán executarse garantindo a súa funcionalidade, accesibilidade universal, continuidade espacial e integración paisaxística.

Na súa urbanización empregarase preferentemente vexetación autóctona e adoptaranse medidas para evitar a introdución e dispersión de especies exóticas invasoras, conforme aos criterios ambientais establecidos polo PIA.

### **APARTADO III.- ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

#### **Artigo 42.- Contidos dos proxectos de urbanización**

Os proxectos de urbanización que desenvolvan as determinacións do presente PIA deberán definir de forma completa e coordinada as obras necesarias para a execución da ordenación aprobada.

Así mesmo, deberán axustarse á ordenación detallada establecida nos planos do PIA e, en particular, ó plano 01.02 "Proposta de urbanización".

Os proxectos incluírán, cando menos, memoria e anexos xustificativos, planos, prego de prescricións técnicas particulares, medicións e orzamento, así como o estudo de seguridade e saúde cando proceda.

#### **Artigo 43.- Rede viaria**

A rede viaria estrutúrase conforme á ordenación do PIA, garantindo a accesibilidade rodada, peonil e ciclista ó conxunto do ámbito.

Na ordenación e deseño da rede viaria darase prioridade á mobilidade peonil e ciclista fronte ó vehículo privado, co obxectivo de favorecer unha mobilidade sostible, segura e accesible. A configuración viaria deberá garantir itinerarios continuos para peóns e bicicletas, ben conectados co sistema urbano preexistente e cos principais nodos de mobilidade.

Procurarase, sempre que sexa técnica e funcionalmente viable, o deseño de rúas con plataforma única e solucións de coexistencia, nas que se garanta unha circulación calmada e segura, priorizando o uso cidadán do espazo público fronte á circulación rodada.

Nos proxectos de urbanización fomentarase o emprego de pavimentos filtrantes e sistemas que contribúan á xestión sostible das augas pluviais, especialmente nos espazos de aparcamento, beirarrúas, zonas peonís e zonas verdes, sempre que sexan compatibles cos requisitos funcionais e estruturais do viario.



#### **Artigo 44.- Infraestruturas de servizos e elementos de urbanización**

As infraestruturas de servizos proxectaranse de forma coordinada e integrada, garantindo o seu correcto funcionamento, mantemento e adaptación ás necesidades do ámbito.

Promoveranse solucións de urbanización sostible baseadas na natureza, incluíndo pavimentos permeables, sistemas de retención e infiltración, drenaxes verdes e outras medidas que minimicen o impacto ambiental das infraestruturas.

#### **Artigo 45.- Rede de abastecemento de auga**

A rede de abastecemento deberá garantir o subministro continuo e suficiente de auga en condicións axeitadas de calidade e presión para os distintos usos previstos.

Valorarase a incorporación de sistemas de reaproveitamento de auga pluvial para usos non potables en zonas verdes, limpeza viaria ou outras aplicacións compatibles co uso residencial.

#### **Artigo 46.- Redes de saneamento**

As redes de saneamento proxectaranse de acordo cas especificacións técnicas establecidas pola administración local competente, como órgano responsable da súa xestión.

Os proxectos de urbanización fomentarán a implantación de SUDS (Sistemas Urbanos de Drenaxe Sostible), tales como cunetas verdes, pozos de infiltración, áreas de retención ou zonas de laminación, cando as condicións do terreo o permitan.

#### **Artigo 47.- Redes de enerxía eléctrica**

As redes de enerxía eléctrica executaranse preferentemente de forma soterrada, garantindo a seguridade das instalacións e a súa integración urbana e paisaxística e segundo os criterios da compañía subministradora.

#### **Artigo 48.- Alumeado público**

O alumeado público proxectarase con criterios de eficiencia enerxética, seguridade viaria e calidade ambiental, empregando luminarias de baixo consumo e sistemas de regulación que minimicen a contaminación luminosa.

#### **Artigo 49.- Telecomunicacións**

As redes de telecomunicacións proxectaranse garantindo a cobertura e funcionalidade necesarias para os usos previstos, integrándose de forma soterrada sempre que sexa tecnicamente viable.

#### **Artigo 50.- Publicidade**

A instalación de elementos publicitarios deberá respectar a ordenación, a calidade urbana e a integración paisaxística do ámbito, non permitindo elementos que interfiran coa seguridade viaria ou xeren impacto visual negativo.



### **Artigo 51.- Conexións exteriores**

Os proxectos de urbanización deberán definir e executar as conexións exteriores necesarias para garantir a continuidade e funcionalidade das redes viarias e de servizos do ámbito co seu contorno urbano.

### **APARTADO IV.- ORDENANZAS DA EDIFICACIÓN.**

#### **Artigo 52.- Condicións de estética e integración ambiental e paisaxística.**

A edificación deberá integrarse no contorno urbano e paisaxístico, atendendo a criterios de composición, proporción, continuidade volumétrica e calidade arquitectónica, evitando solucións discordantes coa ordenación do ámbito.

#### **Artigo 53.- Fachadas**

As fachadas resolveranse con criterios de unidade compositiva e calidade construtiva. Permítese a diversidade de solucións sempre que se manteña a coherencia formal do conxunto edificatorio e a adecuada relación co espazo público.

#### **Artigo 54.- Cubertas**

As cubertas deberán resolver correctamente a evacuación das augas e integrarse volumetricamente na edificación.

A cuberta poderá ser plana ou construída mediante planos inclinados, en cuxo caso os faldóns arrincarán desde a altura máxima en liña de fachada.

Permitirase a implantación de instalacións técnicas en cuberta sempre que non alteren a imaxe do edificio nin xeren impacto visual significativo.

Baixo cuberta permítese o aproveitamento destinado a calquera uso recollido na ordenanza respectiva sen outra limitación que o cumprimento dos códigos de edificación e normas de habitabilidade ou actividade.

#### **Artigo 55.- Materiais**

Os materiais de fachada e cuberta deberán ser duradeiros, de calidade contrastada e axeitados ó uso previsto, evitando acabados efémeros ou de difícil mantemento.

#### **Artigo 56.- Peches de parcela**

A altura máxima dos peches con material opaco será de 1,50 metros. Por riba desta altura o peche será vexetal ou tipo malla metálica ou de canizo ata unha altura máxima de 2,50 metros. No caso de parcelas en pendente, permitirase manter puntualmente a mesma altura en tramos horizontais non superiores a dous metros.

Nos casos de diferenzas de cota entre parcelas, permitirase a execución de muros de contención no límite parcelario.

Non se permite o emprego de bloques de formigón ou materiais de fábrica non elaborados como elementos de acabado, agás que sexan debidamente revestidos e pintados.



Para a vexetación empregada procurarase evitar o uso de especies invasoras, recomendándose o das autóctonas.

Os peches deberán situarse como límite extremo na aliñación oficial. O deseño dos peches e parcelas incluírse sempre nos proxectos de obra, co fin de harmonizar formalmente as construcións e os espazos libres da parcela, así como as características escénicas do contorno.

Teranse en conta as recomendacións da Guía de caracterización e integración paisaxística de valados, da colección Paisaxe Galega, tanto no que se refire á forma, textura, materiais ou calquera outro aspecto fundamental que caracterice un determinado cerramento.

#### **Artigo 57.– Espazos libres vinculados á edificación**

Nos espazos libres de parcela serán admisibles usos vinculados ó lecer e á convivencia veciñal, tales como áreas axardinadas, zonas de estancia e xogos.

Permitirase a ocupación do subsolo mediante plantas de soto destinadas a garaxe, sempre que non se altere a funcionalidade nin a calidade do espazo libre en superficie. Prohíbese o uso destes espazos para almacenaxe ou instalacións alleas á súa función.

#### **Artigo 58.– Barreiras vexetais**

Reservarase, ó longo da rede viaria e en contacto con algunhas das parcelas residenciais, tal e como se recolle no plano 01.02, unha franxa vexetal continua de 1 m. de ancho destinada á plantación de arborado e especies arbustivas.

Esta franxa terá como finalidade mellorar a calidade ambiental do espazo urbano, favorecer a integración paisaxística da edificación e reforzar a privacidade das vivendas, actuando ademais como elemento de transición entre o viario público e os ámbitos residenciais.

#### **Artigo 59.– Arborado singular**

Preservaranse os exemplares de arborado singular compatibles ca ordenación. A súa tala só se permitirá por razóns xustificadas de seguridade, enfermidade ou risco, previa autorización administrativa.

#### **Artigo 60.– Accesibilidade**

As edificacións e os seus accesos deberán garantir condicións de accesibilidade universal, eliminando barreiras arquitectónicas e asegurando o uso autónomo por todas as persoas.

#### **Artigo 61.– Seguridade**

As edificacións deberán cumprir as condicións necesarias para garantir a seguridade estrutural, de uso e de evacuación, conforme á normativa técnica aplicable.

#### **Artigo 62.– Hixiene e salubridade**

As edificacións garantirán condicións axeitadas de ventilación, iluminación natural, evacuación de residuos e salubridade xeral, asegurando a calidade habitacional.



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

### Artigo 63.- Protección dos recursos hídricos

As actuacións deberán garantir a protección dos recursos hídricos superficiais e subterráneos, evitando verteduras incontroladas e promovendo un uso eficiente da auga. Nos proxectos de urbanización e edificación adoptaranse medidas para reducir o consumo e mellorar a xestión das augas pluviais.

### Artigo 64.- Protección do medio ambiente atmosférico

A implantación dos usos e das infraestruturas deberá minimizar as emisións contaminantes, po e cheiros, garantindo condicións adecuadas de calidade do aire para a poboación residente.

### Artigo 65.- Protección contra a contaminación acústica e vibratoria

As actuacións deberán cumprir límites acústicos compatibles co uso residencial, adoptándose medidas preventivas e correctoras que eviten a transmisión de rúidos e vibracións ao espazo público e ás edificacións.

### Artigo 66.- Xestión dos residuos

Na execución das obras e no funcionamento dos usos previstos garantirase a correcta separación, almacenamento e xestión dos residuos, promovendo a reutilización e a reciclaxe conforme á normativa vixente.

### Artigo 67.- Protección do solo

As intervencións sobre o solo realizaranse evitando a súa contaminación e degradación, adoptándose medidas de prevención e, no seu caso, de recuperación ambiental.

### Artigo 68.- Protección do Patrimonio Cultural

Calquera actuación que poida afectar a bens ou elementos de interese cultural deberá garantir a súa conservación e posta en valor.

No caso de achados fortuítos durante as obras, suspenderanse inmediatamente os traballos e darase conta á administración competente.

### Artigo 69.- Protección do medio natural

Preservaranse os valores naturais existentes compatibles coa ordenación, favorecendo solucións baseadas na natureza e a continuidade ecolóxica do ámbito.

### Artigo 70.- Paisaxe

As actuacións de urbanización e edificación deberán integrarse paisaxisticamente no contorno, atendendo a criterios de coherencia formal, continuidade espacial e calidade do espazo público, garantindo unha imaxe urbana ordenada e recoñecible.



Aplicaranse as determinacións establecidas na normativa sectorial de aplicación en materia de paisaxe, en particular nas Directrices da Paisaxe de Galicia, incorporando medidas que favorezan a protección, mellora e posta en valor da paisaxe do ámbito.

### **CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES.**

#### **Artigo 71.- División en zonas**

De acordo ca ordenación establecida, o eido divídese en zonas nas que serán de aplicación as seguintes ordenanzas:

- Ordenanza **RES**: Edificación de uso residencial
- Ordenanza **TER**: Edificación de uso terciario
- Ordenanza **EL**: Espazos libres e Zonas verdes
- Ordenanza **EQ**: Equipamento
- Ordenanza **IC**: Rede viaria e aparcamentos

As zonas indicadas gráfanse no plano de ordenación.

### **APARTADO I.- ORDENANZA RES – RESIDENCIAL**

#### **Artigo 72.- Definición e ámbito de aplicación**

A presente ordenanza regula as condicións urbanísticas aplicables ás parcelas cualificadas co uso residencial, comprendidas dentro do ámbito de ordenación do PIA, sendo de aplicación a todas as actuacións de edificación, uso e intervención urbanística que se desenvolvan nas ditas parcelas.

#### **Artigo 73.- Uso principal**

O uso principal da zona é o residencial, destinado á implantación de edificacións de vivenda colectiva, de acordo cos parámetros establecidos nesta ordenanza e nos planos de ordenación.

#### **Artigo 74.- Usos permitidos**

Considéranse usos permitidos aqueles correspondentes ó uso principal, así como os usos complementarios e compatibles co uso residencial colectivo, nas condicións establecidas polo PIA, e en particular:

- Vivenda colectiva, nas modalidades admitidas polo planeamento.
- Usos complementarios directamente vinculados ó correcto funcionamento da vivenda colectiva, tales como portais, instalacións comúns, locais comunitarios, espazos para bicicletas, cuartos de residuos e outros usos dotacionais privados integrados na edificación.
- Garaxes e aparcadoiros vinculados ás vivendas colectivas, tanto en superficie como baixo rasante.



- Usos terciarios en planta baixa, exclusivamente nas edificacións e localizacións expresamente sinaladas no plano de ordenación correspondente.

#### **Artigo 75.- Usos prohibidos**

Considéranse usos prohibidos aqueles contrarios á ordenación urbanística proposta ou incompatibles co uso residencial colectivo principal, e en particular:

- Usos industriais, produtivos ou de almacenaxe alleos ó uso residencial.
- Usos terciarios ou comerciais en planta baixa non identificados no plano de ordenación correspondente.

#### **Artigo 76.- Tipoloxía edificatoria**

A edificación resolverase mediante **vivenda colectiva**, conforme ás aliñacións, rasantes e condicións definidas nos planos de ordenación.

#### **Artigo 77.- Parámetros edificatorios**

Os parámetros edificatorios serán os establecidos pola documentación gráfica:

- Edificabilidade máxima.
- Ocupación máxima da parcela.
- Altura máxima, expresada en número de plantas e/ou cota máxima.
- Recuamentos, cando proceda, segundo a ordenación gráfica.

#### **Artigo 78.- Condicións de habitabilidade**

As edificacións destinadas ó uso residencial colectivo deberán cumprir as condicións mínimas de habitabilidade, iluminación, ventilación, superficie útil e accesibilidade establecidas pola normativa vixente en materia de vivenda e accesibilidade.

En particular, para os distintos parámetros da edificación (superficies, iluminación, ventilación, alturas libres, condicións hixiénico-sanitarias, accesibilidade...) aplicarase o disposto na normativa vixente das Normas de Habitabilidade de Vivendas de Galicia (NHV).

#### **Artigo 79.- Espazos libres e zonas comúns**

Os espazos libres privados e zonas comúns son os grafiados nos planos de ordenación, destinados a garantir condicións axeitadas de soleamento, ventilación e calidade ambiental, así como a servir de espazo de lecer da comunidade, debendo manterse en condicións adecuadas de uso, acondicionamento e limpeza.

#### **Artigo 80.- Aparcamento**

O número mínimo de prazas de aparcadoiro vinculadas ó uso residencial colectivo será dunha praza por vivenda, admitíndose a súa localización en superficie, semisoto ou soto, de acordo cas condicións técnicas e de accesibilidade vixentes.



### Artigo 81.- Condicións estéticas e de integración urbana

A composición volumétrica, os materiais e as solucións construtivas deberán garantir a integración da edificación na contorna urbana, de forma compatible co carácter residencial da zona, promovendo criterios de calidade arquitectónica, eficiencia enerxética e sustentabilidade ambiental.

Favorecerase a implantación de sistemas construtivos industrializados co fin de mellorar a calidade da edificación, optimizar os procesos construtivos e reducir os prazos e impactos da obra.

### Artigo 82.- Construción / edificación industrializada

O presente PIA fomenta a utilización de sistemas de **construción industrializada**, entendidos como aqueles nos que unha parte substancial dos elementos da edificación se fabrica en taller ou planta industrial, procedéndose posteriormente á súa montaxe no emprazamento definitivo.

Este modelo permite reducir prazos de execución, mellorar o control de calidade, optimizar o uso de materiais e recursos e diminuír residuos e afeccións ambientais, ó tempo que favorece unha maior eficiencia enerxética e un mellor comportamento técnico das edificacións.

Para as edificacións executadas mediante sistemas de construción industrializada **admitirase unha marxe de flexibilidade na aplicación dos parámetros edificatorios** establecidos nesta ordenanza, sempre que tal flexibilidade se xustifique tecnicamente e resulte necesaria en atención ás características propias do sistema construtivo empregado.

En ningún caso a aplicación da devandita flexibilidade poderá supor incremento da edificabilidade máxima permitida nin alteración das determinacións básicas da ordenación establecida polo presente PIA.

### Artigo 83.- Normativa supletoria

En todo o non expresamente regulado nesta ordenanza será de aplicación o disposto na normativa urbanística vixente do PXOM de Lugo, correspondente á Zona ordenanza nº 4 Edificación aberta, así como a normativa autonómica e a lexislación urbanística e sectorial vixente.

## APARTADO II.- ORDENANZA TER – TERCIARIO

### Artigo 84.- Definición e ámbito de aplicación

A presente ordenanza regula as condicións urbanísticas aplicables ás parcelas cualificadas co uso terciario, así como ás edificacións ou partes de edificación destinadas a este uso cando se implante de forma integrada en ámbitos residenciais.

### Artigo 85.- Uso principal

O uso principal da ordenanza TER é o terciario, destinado á implantación de actividades de servizos, comercio e oficinas compatibles co uso residencial do ámbito.



### **Artigo 86.- Usos permitidos**

Permítense os seguintes usos terciarios:

- Actividades de servizos.
- Comercio.
- Oficinas e usos administrativos privados.

### **Artigo 87.- Condicións de implantación**

O uso terciario poderá implantarse de forma independente en parcelas cualificadas especificamente para este uso, ou integrado en edificacións residenciais, en plantas baixas, nas condicións establecidas polo PIA e polos planos de ordenación correspondentes.

En todo caso, a implantación do uso terciario deberá garantir a compatibilidade funcional, ambiental e acústica co uso residencial dominante, evitando afeccións negativas sobre as vivendas.

### **Artigo 88.- Usos prohibidos**

Considéranse usos prohibidos aqueles usos terciarios que, pola súa natureza, intensidade ou funcionamento, resulten incompatibles co uso residencial, e en particular os que xeren molestias significativas de carácter acústico, ambiental, de mobilidade ou de carga e descarga.

### **Artigo 89.- Condicións estéticas e de integración urbana**

As actividades terciarias deberán adaptarse ás condicións estéticas, compositivas e construtivas da edificación na que se integren, garantindo a súa correcta integración e mantendo a calidade arquitectónica do conxunto.

### **Artigo 90.- Normativa supletoria**

En todo o non expresamente regulado nesta ordenanza será de aplicación o disposto na normativa urbanística vixente do PXOM de Lugo, correspondente á Zona ordenanza nº 8 Terciario e nº 9 Comercial, así como a normativa autonómica e a lexislación urbanística e sectorial vixente.

## **APARTADO III.- ORDENANZA EL – ESPAZOS LIBRES PÚBLICOS E ZONAS VERDES**

### **Artigo 91.- Definición e ámbito de aplicación**

A presente ordenanza regula as condicións aplicables ós espazos libres e zonas verdes, tanto de titularidade pública (EL01) como de uso privado (EL02), grafiados nos planos de ordenación do PIA.

### **Artigo 92.- Espazos libres públicos e zonas verdes públicas**

Os espazos libres públicos e zonas verdes públicas destínanse ó lecer, á estancia, á relación social e á mellora ambiental e paisaxística do ámbito.



Na súa execución e urbanización garantirase a protección do arboredo autóctono e das corredeiras de interese existentes, empregándose vexetación autóctona e adoptándose medidas para evitar a introdución e dispersión de especies exóticas invasoras, de acordo cos criterios da Guía de boas prácticas en intervencións en espazos públicos da Consellería de Medio Ambiente e Cambio Climático.

#### **Artigo 93.- Espazos libres privados**

Os espazos libres privados son os vinculados ás parcelas edificables e grafiados nos planos de ordenación, destinados ó uso e lecer da comunidade.

#### **Artigo 94.- Condicións de uso e mantemento**

Os espazos libres públicos e privados deberán manter o seu destino e uso conforme á ordenación establecida, garantindo condicións adecuadas de conservación, seguridade e funcionalidade, sen prexuízo das obrigas que correspondan segundo a súa titularidade.

#### **Artigo 95.- Normativa supletoria**

En todo o non expresamente regulado nesta ordenanza será de aplicación o disposto na normativa urbanística vixente do PXOM de Lugo, correspondente á Zona ordenanza nº 13 Zonas Verdes e Espazos Libre, así como a normativa autonómica e a lexislación urbanística e sectorial vixente.

### **APARTADO IV.- ORDENANZA EQ - EQUIPAMENTO**

#### **Artigo 96.- Definición e ámbito de aplicación**

A presente ordenanza regula as condicións urbanísticas aplicables ás parcelas cualificadas co uso de equipamento, grafadas nos planos de ordenación do PIA.

#### **Artigo 97.- Uso principal**

O uso principal das parcelas de equipamento é o dotacional, destinado á implantación de edificacións e instalacións de uso público ou colectivo.

#### **Artigo 98.- Usos permitidos**

As parcelas destinadas a equipamento poderán acoller edificacións e instalacións destinadas a satisfacer as necesidades sociais, culturais, educativas, deportivas, sanitarias, asistenciais ou análogas da poboación, así como outros usos dotacionais compatibles co carácter e función do ámbito.

#### **Artigo 99.- Condicións de implantación**

As edificacións e instalacións de equipamento implantaranse conforme ás determinacións da ordenación establecida nos planos, garantindo a súa accesibilidade, funcionalidade e adecuada integración co resto do ámbito.

#### **Artigo 100.- Condicións estéticas e de integración**

A composición volumétrica, os materiais e as solucións construtivas deberán asegurar a correcta integración das edificacións de equipamento na contorna urbana, atendendo a criterios de calidade arquitectónica, accesibilidade universal e sustentabilidade ambiental.



### **Artigo 101.- Normativa supletoria**

En todo o non expresamente regulado nesta ordenanza será de aplicación o disposto na normativa urbanística vixente do PXOM de Lugo, correspondente á Zona ordenanza nº 11 Equipamento Comunitario e nº 12 Equipamento Deportivo, así como a normativa autonómica e a lexislación urbanística e sectorial vixente.

## **APARTADO V.- ORDENANZA IC - REDE VIARIA E APARCAMENTOS**

### **Artigo 102.- Definición e ámbito de aplicación**

A presente ordenanza regula as condicións aplicables á rede viaria e ós espazos destinados a aparcamento, de titularidade pública ou privada, grafados nos planos de ordenación do PIA.

### **Artigo 103.- Rede viaria**

A rede viaria ten por obxecto garantir a accesibilidade, mobilidade e conexión do ámbito co sistema viario existente, de acordo ca ordenación establecida nos planos.

As seccións viarias, aliñacións, rasantes e características funcionais serán as definidas graficamente, priorizando condicións adecuadas de seguridade viaria, accesibilidade universal e convivencia entre os distintos modos de transporte.

### **Artigo 104.- Aparcamentos**

Os espazos destinados a aparcamento, tanto en superficie como baixo rasante, son os grafados nos planos de ordenación, vinculados ó uso das edificacións ou ós espazos públicos correspondentes.

O seu deseño e execución terán en conta criterios de drenaxe sostible, podendo incorporar solucións SUDS compatibles ca súa funcionalidade, de acordo ca normativa técnica vixente.

### **Artigo 105.- Integración e tratamento urbano**

O deseño e tratamento da rede viaria e dos aparcamentos deberá ser coherente co carácter urbano do ámbito, favorecendo a súa integración paisaxística e funcional co resto dos espazos públicos.

### **Artigo 106.- Normativa supletoria**

En todo o non expresamente regulado nesta ordenanza será de aplicación a normativa urbanística e sectorial vixente que resulte de aplicación.

### **Artigo 107.- Lingua da documentación**

A documentación que integra o presente PIA elabórase e preséntase en versión galega e castelá, sendo a versión en galego a orixinal e tendo a versión en castelán carácter de tradución da anterior, para os efectos oportunos.



## 2. MODIFICACIÓN DO INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Aprobado definitivamente o PIA, de conformidade co artigo 83 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, procederáse a modificación dos instrumentos de planeamento urbanístico afectados suxeitándose ás mesmas disposicións enunciadas para a súa tramitación e aprobación, sen prexuízo do previsto na lexislación de ordenación do territorio para o suposto de tramitación simultánea da aprobación do instrumento de ordenación do territorio e da modificación do instrumento de plan urbanístico.

En Lugo, xaneiro de 2026

Arquitecto:



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

