

Plan General de Ordenación Municipal de Lugo, 2004-2007

Carmen Andrés Mateo
Llanos Masiá González

Carmen Andrés Mateo y Llanos Masiá González son arquitectas y técnicos urbanistas por el Instituto Nacional de la Administración Pública; en 1990 fundan el Estudio profesional CARMEN ANDRÉS + LLANOS MASIÁ, cuya actividad se centra principalmente en el urbanismo, destacando los Planes Generales de Lorca (Murcia), Jaca (Huesca), Lugo, Palencia, Hellín (Albacete), Portugalete (Vizcaya), Fuenmayor (La Rioja), y Cabrerizos (Salamanca). Han redactado figuras de planeamiento territorial vinculadas a la protección del patrimonio histórico como el Plan Especial del Camino de Santiago en La Rioja, Plan Especial del entorno de los monasterios de Suso y Yuso en San Millán de la Cogolla y su área de influencia, los Planes Regionales del Camino de Santiago en Castilla y León (en tramitación) y planes especiales de protección y de reforma interior; entre los que destacan los de los conjuntos históricos de Tarifa (Cádiz) y Dueñas (Palencia). Han sido redactoras, junto con un equipo de especialistas, del texto de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. A su experiencia se une el conocimiento de los procesos de gestión urbanística debido a los trabajos profesionales que han realizado en la Administración; Carmen Andrés en la Diputación de Palencia y en el Ayuntamiento de Fuenlabrada (Madrid) y Llanos Masiá en el Ayuntamiento de Almansa (Albacete). Son profesoras asociadas en el Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de Madrid, desde el año 2000, además de profesoras del Máster de Planeamiento Urbano, desde el curso 2004-2005. Fueron equipo ganador del concurso para la ordenación del ámbito de Molinao y su entorno convocado por el Ayuntamiento de San Sebastián.

The municipality of Lugo is located in a wide area of 332 km² in the middle of the province. Like in other the rest of Galicia, it presents a high number of rural areas -up to 355-, grouped in 68 councils. However, they represent less than 10% of the total population (88.000 inhabitants in the year 2004). The main centre of population, the city of Lugo, is an important urban area -almost 80.000 people-, which is strategically located on the banks of the Miño river. The General Plan that is currently being processes adapts the 1991 Plan to the Law of Territory Distribution in Galicia of 2002/2004.

The main objectives of this Plan are the protection of rural areas (more than 82% of the territory is protected under the different categories established by the Plan), the urban planning and demarcation of the rural areas, the consolidation and re-equipping of the city, the structuring of the road network and the establishment of a system of green spaces in which the main element is the linear park of the Miño river. The plan presents a direct planning of the rural areas and of the consolidated and non-consolidated urban territory, as well as a reasonably generous policy of classification for the new building land. Non-consolidated urban areas, rural

El municipio de Lugo ocupa un extenso espacio en el centro de la provincia que asciende a 332 km². Como es característico del hábitat gallego, incluye un elevado número de núcleos rurales –hasta 355– agrupados en 68 parroquias, aunque en ellos apenas reside un 10% de la población total (88.000 habitantes en el año 2004). El núcleo central, la ciudad de Lugo, es una importante aglomeración urbana –casi 80.000 habitantes– estratégicamente situada a orillas del río Miño. El Plan General en tramitación adapta el Plan de 1991 a la Ley del Suelo gallega de 2002/2004.

Asume como principales objetivos la protección del suelo rural (más del 82% del territorio se protege dentro de las distintas categorías que establece el Plan), la ordenación/delimitación de los núcleos rurales, la consolidación y equipamiento de la ciudad, la estructuración de la red viaria y el establecimiento de un sistema de zonas verdes cuyo principal elemento es el parque lineal del río Miño. El plan opta por la ordenación directa de los núcleos rurales y del suelo urbano consolidado y no consolidado, así como por una razonablemente generosa política de clasificación de nuevo suelo urbanizable. Entre el suelo urbano no consolidado, el suelo urbanizable delimitado y los núcleos rurales se podrán edificar más de 20.000 nuevas viviendas, elevando la capacidad residencial total del municipio a más de 76.000 viviendas.

El Plan General de Ordenación Municipal de Lugo es el resultado de un largo proceso de planeamiento que se inicia como necesidad de adaptación del Plan aprobado en 1991 a la legislación estatal y autonómica vigente (Ley del Suelo de Galicia de 1997).

Los diferentes cambios producidos tanto en el gobierno municipal como en la legislación autonómica y estatal han dilatado la elaboración del Plan y a la vez han permitido que lo que se inició como un trámite se haya convertido en una reflexión sobre la transformación que se estaba produciendo en el territorio, y sobre la necesidad de una ordenación municipal en la que coexistiera la preservación de las formas tradicionales de ocupación del territorio con un desarrollo racional.

Frente a la ciudad dispersa que irrumpe con fuerza en la planificación de nuestras ciudades, tenemos en nuestra geografía otras formas de ocupación del territorio que responden a modelos tradicionales de asentamientos rurales profundamente enraizados con la tierra que les sirve de soporte, dando como resultado una gran dispersión de la población, distribuida en pequeños núcleos de carácter marcadamente rural.

areas and the demarcated urban land represent a potential of 20.000 new dwellings, which means that the total residential capacity of Lugo would increase up to more than 76.000 dwellings.

El municipio de Lugo (...), con una superficie de 332 km², concentra un gran número de asentamientos poblacionales: un total de 68 parroquias con más de 350 núcleos habitados, en los que salvo la capital, ninguno supera los 150 habitantes y alguno no llegan siquiera a los diez habitantes.

El municipio de Lugo es un claro exponente de estos últimos, que con una superficie de 332 km², concentra un gran número de asentamientos poblacionales: un total de 68 parroquias con más de 350 núcleos habitados, en los que salvo la capital, ninguno supera los 150 habitantes y alguno no llega siquiera a los diez habitantes. Frente a esta dispersión se significa la ciudad de Lugo, que se asienta en las márgenes del río Miño y aglutina a mas de las dos terceras partes de la población municipal. En un municipio de estas características es necesario establecer un modelo territorial en el que coexista el crecimiento compacto en torno a la ciudad de Lugo con la dispersión de los asentamientos rurales tradicionales.

Estos condicionantes nos obligan, en primer lugar, a cuestionar principios asumidos en la definición de un modelo racional de ocupación del territorio; en Lugo, como en otros municipios de Galicia, no podemos hablar de compacidad frente a dispersión para la definición de un modelo según los criterios más tradicionales de desarrollo sostenible; la racionalidad del modelo territorial debe ir ligada a la adecuación de la ordenación a la ocupación tradicional de ese territorio; creemos que en ningún caso la persecución de unos objetivos teóricamente más racionales puede derivar en la pérdida de la identidad territorial. En todo caso, se debe plantear un modelo que, apoyándose en los asentamientos tradicionales existentes, evite la ocupación indiscriminada del territorio que se estaba produciendo.

Por otra parte, la evolución de la actividad económica del municipio, donde el uso agropecuario tradicional ha quedado relegado prácticamente a la subsistencia doméstica, no justifica plantear una actividad económica ligada al lugar de residencia, es más, en la situación actual ni tan siquiera es posible plantear una actividad comercial de primera necesidad en todos los núcleos.

1. CARACTERIZACIÓN DEL MUNICIPIO. LOS CONDICIONANTES PARA LA REVISIÓN

1.1. El territorio

El término municipal de Lugo se localiza en el centro de la provincia, ligeramente hacia el oeste; cuenta con una superficie de 332 km².

Desde el punto de vista fisiográfico, Lugo se localiza en una meseta bañada por el río Miño y sus afluentes. El territorio municipal se caracteriza por la concatenación de numerosos valles que representan unidades territoriales diferenciadas: al norte los valles amplios se extienden hacia el oeste, mientras que en el este hay un escenario geográfico muy diferente con valles cerrados entre formaciones montañosas divididas por pequeños cursos de agua, conformando un paisaje lleno de contrastes. El paisaje rural está dominado por el uso agrario del territorio tanto agrícola como ganadero, con parcelas dedicadas a cultivos y prados.

Hasta hace pocas décadas el uso del territorio era poco intensivo, dominado por pequeñas explotaciones de carácter familiar donde se practicaba una agricultura de subsistencia, dando como resultado un paisaje rural muy parcelado, con cierres de piedra (chantos) a los que se asociaban lindes arboladas y arbustivas. En las zonas de monte, menos aptas para el cultivo, proliferaban los bosques de castaños, carballos, repoblaciones de pino gallego y matorral.

A partir de la segunda mitad del siglo xx los usos agrarios y forestales se hacen más intensivos, especialmente el ganadero y el forestal, modificando el paisaje rural tradicional. Las explotaciones agroganaderas han aumentado en número, pero disminuido en cuanto al número de parcelas, y se ha incrementado la superficie de las parcelas con objeto de obtener una mayor rentabilidad. Esto ha provocado la eliminación de las lindes de separación de las antiguas parcelas, haciendo el paisaje agrario más monótono y disminuyendo la biodiversidad del territorio. Este proceso, aunque se ha producido en todo el municipio, es más patente en el sector noroeste.

Las zonas de monte también se han modificado con la proliferación de repoblaciones forestales de carácter intensivo, donde se utilizan especies de pino de crecimiento rápido. Como resultado,

Muchos de los núcleos rurales carecen de alguno de los servicios urbanos básicos, como red de saneamiento o abastecimiento de agua.

una gran parte de las zonas de antiguo matorral aparecen ahora cubiertas por repoblaciones de coníferas, en masas forestales de estructura monótona y escaso sotobosque. Esto ha favorecido la monotonía del paisaje, el descenso de la variedad florística y faunística y el desencadenamiento de procesos erosivos. Dentro del municipio estas manchas son más extensas en los montes nororientales y en los occidentales.

El núcleo urbano de Lugo y las principales vías de comunicación constituyen los principales focos de los que emanan, de forma concéntrica, las actuaciones más agresivas sobre el medio rural (desarrollos residenciales e industriales) del municipio. Por tanto, en general, las zonas más alejadas de los citados focos son las que presentan un carácter más tradicional y valores ambientales más destacables

1.2. Distribución y morfología del sistema de asentamientos

Las parroquias

El término municipal de Lugo, como la mayor parte de los municipios de la región gallega, se caracteriza por la distribución espacial dispersa de la población en su territorio. Esta distribución es consecuencia de la propia morfología del territorio, del carácter básicamente minifundista de la propiedad de la tierra y del tipo de agricultura dominante: familiar de subsistencia, que ha favorecido la localización de la vivienda en un entorno próximo al terreno que se explota.

La distribución de los asentamientos y de la población no es uniforme en el territorio municipal ni tampoco la forma y organización de los núcleos, que responde a parámetros diferenciados atendiendo a su localización geográfica.

- Las parroquias que se localizan al norte del municipio concentran un gran número de entidades de población asentadas en amplios valles como los de Meilán y Ombreiro con nueve y ocho núcleos rurales respectivamente.
- Al oeste se esponja la concentración de núcleos asociados a las tierras cultivadas, que llegan a ocupar las zonas bajas de los valles hasta media ladera. Las estructuras urbanas se dispersan, no llegando a conformar en su mayoría espacios comunes reconocibles de disfrute colectivo, se estructuran a partir de un camino, desarrollándose a lo largo del mismo, suponiendo la red de caminos que los une la base de sus relaciones; esta red es mallada y muy densa. En el suroeste se localizan las parroquias de menor tamaño, que a su vez agrupan menor número de entidades de población.
- Las parroquias vinculadas al río Miño, en el sureste, encierran también un gran número de núcleos, destacando Soñar con 12 núcleos y Campo (San Xoán) con 11. Estas parroquias tienen una posición privilegiada en atalaya sobre el valle.
- En el este los núcleos se hacen más compactos, con predominio de alguna aldea sobre las demás, y aunque los caminos siguen siendo la base de sus relaciones, los núcleos presentan estructuras urbanas bien definidas, conformando calles propias independientes de los caminos.
- Al nordeste los núcleos vinculados a las tierras de cultivo se asientan en valles cerrados, con poblaciones de escasa entidad.

Muchos de los núcleos rurales carecen de alguno de los servicios urbanos básicos, como red de saneamiento o abastecimiento de agua. Algunos núcleos se desarrollan junto a iglesias parroquiales, aunque muchas veces éstas se localizan aisladas; algunas aldeas cuentan con un bar asociado a la vivienda familiar, y son pocas las que tienen alguna edificación destinada a servicios públicos.

(Página siguiente).
Figura 1: Los pequeños núcleos rurales en el municipio de Lugo.

Próximos a las aldeas existen otros elementos o construcciones de gran valor histórico o paisajístico, como los castros, cruceiros, restos de calzadas romanas, corredeiras delimitadas por rectos petos de piedra, etc., que añaden un singular atractivo a los enclaves rurales.



La ciudad: agregación de barrios

La ciudad de Lugo, se caracteriza por la dispersión de su estructura urbana, de tal manera que, con excepción del conjunto histórico que encierran las murallas, podemos afirmar que se trata de un conjunto de barrios unidos entre sí por los principales accesos a la ciudad, liderados por el centro funcional que básicamente se desarrolla dentro de las murallas.

La ciudad actual presenta una estructura lineal; los sucesivos desarrollos se han generado paralelos a dos elementos físicos con gran impronta en el territorio: el río Miño y el ferrocarril, que han limitado la extensión de la ciudad hacia el oeste y este respectivamente. Lugo ha crecido apoyándose en las principales vías longitudinales, avenida de A Coruña y avenida de Madrid, que se prolongan hacia las carreteras del mismo nombre.

En los comienzos del siglo XXI la Ronda da Muralla constituye la única vía que permite un recorrido circular. Existe una semi-ronda que rodea parcialmente la ciudad desde el oeste a partir de la Ronda del Carmen, en dirección sur-este-norte hasta la avenida das Fontiñas; y otra semi ronda con carácter de circunvalación que atraviesa, en algunos puntos, áreas muy consolidadas, constituida por la carretera de Madrid y carretera de A Coruña (trazado oeste). Esta vía que canaliza tráfico interurbano hacia diferentes zonas de la ciudad ve mermada su funcionalidad al no poder apoyarse en una red viaria radial que contribuya a realizar eficazmente su función distribuidora.

Nos encontramos con una ciudad residencial alargada en dirección norte sur, con importantes vacíos urbanos en su interior, algunos como la zona del Carmen que llegan prácticamente hasta la propia muralla. La ciudad se cierra al sur con desarrollos recientes apoyados en el borde del río, residenciales o dotacionales de importancia como la universidad, mientras que al norte se ramifica al paso de la carretera de A Coruña y avenida Duquesa de Lugo, dando lugar a un tejido residencial disperso que se aproxima al tejido industrial.

Al oeste, la ciudad desperdicia el enorme potencial paisajístico que supone el paso del río Miño, presentando una sucesión de ramificaciones aisladas jalonadas con implantaciones infraestructurales de gran entidad, como el antiguo matadero, los depósitos de Piringalla y la subestación eléctrica de Lamas de Prado.

El tejido residencial se ha extendido también hacia el este, superando el ferrocarril, cuyo efecto barrera sin embargo sigue presente, existiendo conexiones muy débiles de este crecimiento con la ciudad central.

Otro rasgo de la ciudad actual es la existencia de enclaves residenciales aislados en sus bordes que aparecen sin conexión estructural con el resto de la ciudad y algunos de ellos apoyados en núcleos rurales; destacan: A Cheda, Abuín-Casás, la zona de Albeiros (con agrupaciones residenciales aisladas), el entorno de Piringalla y As Gándaras.

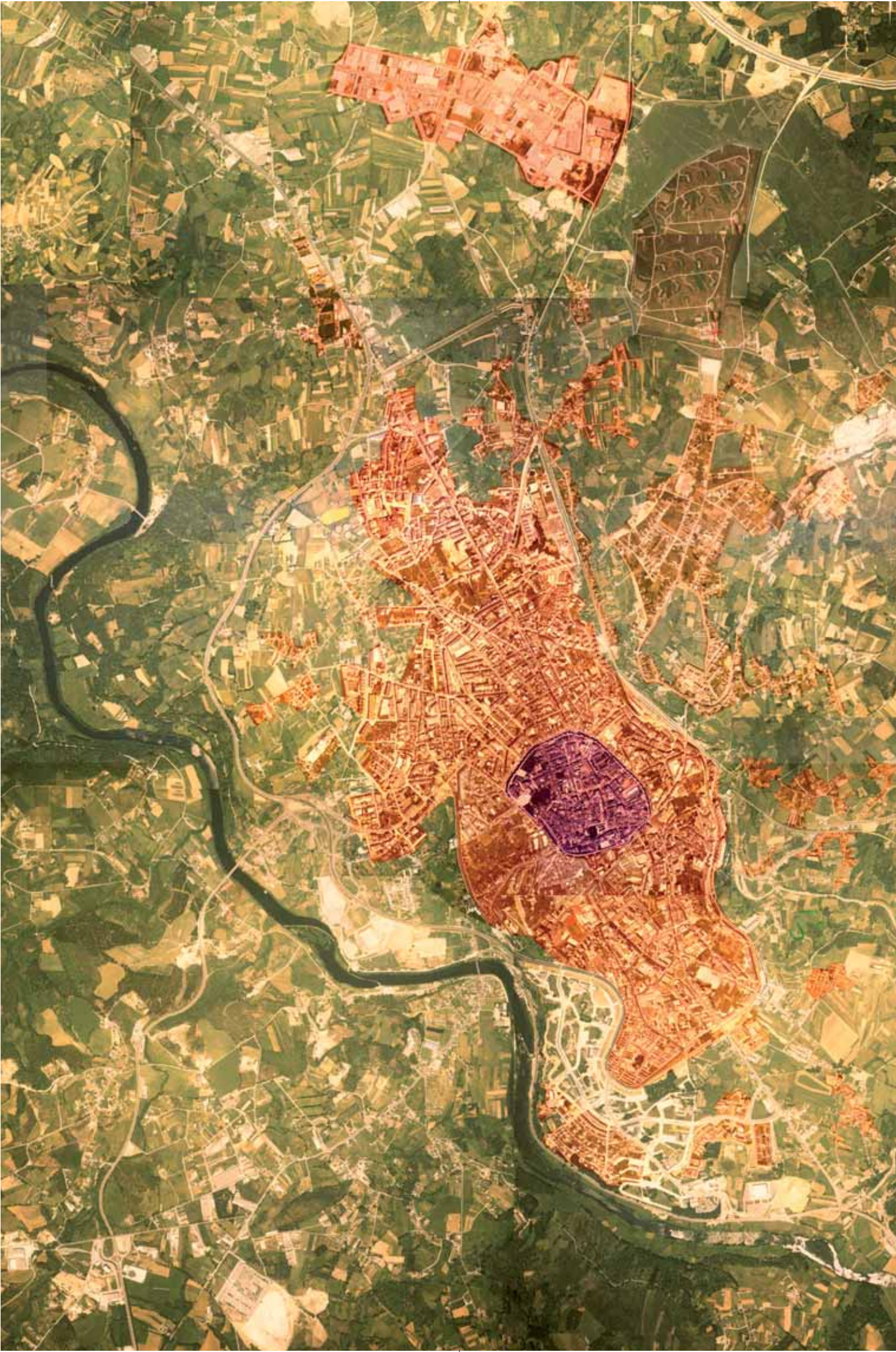
El tejido industrial existente está constituido básicamente por el polígono de O Ceao al norte, entre la avenida de A Coruña y el trazado del ferrocarril. Sus ejes viario-estructurantes, la avenida Duquesa de Lugo y la avenida Benigno Rivera, conectan con la ciudad central.

Existen también otros enclaves industriales de desarrollo lineal fuera de la ciudad, apoyados en las carreteras principales: carretera de A Coruña, carretera de Asturias y carretera de Santiago.

1.3. Población y vivienda

El municipio de Lugo se ha convertido, sin lugar a dudas, en la población urbana con mayor crecimiento dentro de su provincia. En una región como la gallega, caracterizada por la fuerte emigración de las áreas rurales a las ciudades, la zona urbana del municipio de Lugo se ha comportado como el único y principal centro de atracción del interior de la provincia.

(Página siguiente).
Figura 2: La ciudadela de Lugo,
el Miño y el territorio circundante.



(...) la zona urbana del municipio de Lugo se ha comportado como el único y principal centro de atracción del interior de la provincia.

Frente a la regresión continua de la provincia, el municipio de Lugo ha incrementado su población a lo largo de todo el siglo pasado. Entre 1900 y 1950, duplicó su población, pasando de 26.959 a 53.743 habitantes. A partir de este momento, y en los siguientes veinte años, el incremento demográfico se situó próximo al 10%: entre los años cincuenta y sesenta la población se incrementó en un 8% y entre los sesenta y los setenta en un 9%. La siguiente década, la de los setenta, fue la de mayor crecimiento del siglo: entre 1970 y 1981 Lugo aumentó en 10.000 nuevos habitantes, lo que supuso un incremento de un 16%. El incremento se mantiene entre los años 1991 y 1998, aunque reduce su tendencia frente a años anteriores. Así, frente a un crecimiento porcentual de 1,2% anual en la década anterior, el incremento anual en los noventa sería de un 0,3%. Si tenemos en cuenta la evolución reciente de las principales variables que determinan el crecimiento de una población —especialmente las referidas al crecimiento vegetativo— en el término municipal de Lugo se podrá considerar lógica y consecuente esta reducción en la tasa de crecimiento de la población municipal. Según los datos del INE actualizados a 2004, la población de Lugo es de 88.414 habitantes.

El término municipal tiene dentro de su territorio un elevado número de núcleos rurales —parroquias— que, a su vez, reparten su población en distintas entidades de población. Las parroquias cuentan con un reducido número de habitantes, especialmente si se compara con la zona urbana de Lugo. Únicamente una parroquia (Santa María de Bóveda) superaba los 500 habitantes, y hay que volver hasta 1960 para encontrar otras dos parroquias que sobrepasaran esta cifra. El 30% de las parroquias están por debajo de los 100 habitantes.

La evolución de la población no es igual para la zona urbana, formada por cuatro parroquias, que para las restantes, de características más rurales. Mientras la zona urbana absorbe la mayor parte del crecimiento, la zona rural no sólo no incrementa su población, sino que presenta un continuo descenso de la misma.

La tendencia evolutiva de la población ha sido regresiva en el conjunto del medio rural, perdiendo población de forma incesante a lo largo de los últimos treinta años. En 1960 el 22% de la población del municipio de Lugo residía en alguna de las parroquias rurales, frente a un 78% que lo hacía en el núcleo urbano. Diez años después, en 1970, el porcentaje de población residente fuera de la ciudad ya había disminuido hasta un 16%. Esta tendencia continúa hasta llegar a un mínimo de población en el año 1996 con un 10,3%. La tendencia negativa se ha ido suavizando, y así, los datos de 2004 reflejan que un 10,10% de la población se mantiene aún en la zona rural.

La evolución de forma individual que ha sufrido cada parroquia no responde a constantes comunes, con altibajos entre núcleos de las mismas parroquias. Mientras en el período 1981-1991 la mayor parte de las parroquias perdían población, únicamente las parroquias próximas al núcleo de Lugo experimentaban moderados crecimientos, especialmente las de Adai, Orbazai, Alto (San Xoán), Castro, Pena, Santa María de Bóveda y San Salvador de Muxa.

A pesar de que cada parroquia está integrada por varios núcleos rurales, la población que en conjunto llegan a agrupar es pequeña. Junto a Santa María de Bóveda destacan, en el entorno del núcleo de Lugo, las parroquias de Meilán, Tirimol, Muxa (San Salvador), Castro y Piugos, con más de 300 habitantes. Esta población solamente la superan, en el conjunto municipal, las parroquias de Soñar y Campo.

En los últimos años se aprecia en las parroquias un fenómeno singular: frente al estancamiento de la población, se experimenta un crecimiento de nuevas viviendas habitadas de un 4%; en parte contribuye a este hecho la disminución del tamaño medio familiar, que de 4,5 individuos por hogar en 1960 se reduce hasta un 3,4 en 1996 y a 2,82 en 2004. Este proceso se produce sólo en un total de 21 parroquias. Nuevamente, este crecimiento se concentra en las parroquias situadas en el entorno de la ciudad de Lugo. El mayor incremento se localiza en la parroquia de Santa María de Bóveda, a la que siguen, manejando datos absolutos, Muxa (San Salvador), Pena, Orbazai y Soñar.

A lo largo de los últimos años, paralelamente al incremento de nuevas viviendas en algunos núcleos rurales, se ha intensificado la presión para la implantación del uso residencial en el medio rural, tanto de forma aislada como a través de la formación de nuevos enclaves, sin vincularse a los núcleos existentes.

Han aparecido asentamientos irregulares conformando urbanizaciones de vivienda de segunda residencia, localizadas en su mayoría en las parroquias próximas a Lugo.

Tendencias

A lo largo de los últimos años, paralelamente al incremento de nuevas viviendas en algunos núcleos rurales, se ha intensificado la presión para la implantación del uso residencial en el medio rural, tanto de forma aislada como a través de la formación de nuevos enclaves, sin vincularse a los núcleos existentes.

Han aparecido asentamientos irregulares conformando urbanizaciones de vivienda de segunda residencia, localizadas en su mayoría en las parroquias próximas a Lugo ciudad, o situadas en áreas atractivas desde el punto de vista natural. Las principales parcelaciones ilegales se producen en las parroquias de Veral, Esperante, Pedreda, Muxá, Tirimol, Labio, Alta y Carballido. Este fenómeno de dispersión agrava la ya tradicional dispersión de la población del término municipal de Lugo, con el consiguiente encarecimiento para la dotación y mantenimiento de servicios a los lugares habitados.

La poca presión edificatoria en muchos núcleos ha propiciado, sin embargo, el mantenimiento de las estructuras rurales existentes, sin la presencia de ‘modelos constructivos’ ajenos. Este proceso no se produce de forma lineal en todas las parroquias, sino que existe una clara diferencia en los procesos emergentes en las parroquias próximas a la ciudad de Lugo con respecto a las demás, muy influenciados por los modelos y la vida urbanas. Algunas han sido incluso ‘colonizadas’ por los habitantes de la ciudad, que salen hacia el campo en busca de viviendas de tipologías menos densas y más baratas, lo que ha provocado la aparición de viviendas unifamiliares en hilera, que rompen las vistas y el paisaje tradicional rural, a la vez que desvirtúan la estructura urbana tradicional.

Otro hecho singular a destacar es el crecimiento experimentado por la demanda de nuevas viviendas en algunas parroquias, parroquias que sin embargo pierden población. Este fenómeno puede achacarse en cierta parte a la disminución del tamaño medio familiar, y al mantenimiento del empadronamiento de sus habitantes en la ciudad de Lugo en función de los colegios y otros servicios. Este proceso se ha producido especialmente en las parroquias próximas a Lugo ciudad.

2. LOS OBJETIVOS DE LA REVISIÓN

En el Plan General se establecen, entre otros, los siguientes objetivos:

2.1. El territorio

El mantenimiento de la diversidad natural que acoge el término municipal de Lugo es un objetivo prioritario, así como la potenciación de sus cualidades paisajísticas sustentadas en una gran variedad de elementos visuales básicos, dando como resultado un paisaje armonioso que se caracteriza por su ruralidad.

2.2. Núcleos rurales

- Dirigir la implantación de las nuevas construcciones vinculadas a los asentamientos de población existentes, evitando su dispersión en el medio natural, fijando las condiciones que aseguren una correcta implantación.
- Mantener las tipologías arquitectónicas tradicionales de los núcleos habitados, integrando las sustituciones puntuales y las zonas de nuevos crecimientos con los conjuntos urbanos existentes, evitando la aparición de nuevas tipologías constructivas ajenas a la morfología generadora de los núcleos.
- Completar la estructura urbana de los núcleos disgregados.
- Mantener y potenciar los valores morfológicos y ambientales de los conjuntos arquitectónicos rurales de interés.

- Congelación en el trazado de nuevos caminos, que favorecen la implantación indiscriminada de nuevos enclaves habitados sin una regulación planificada.
- Impedir la creación de nuevos núcleos habitados, tratando de regularizar las implantaciones asentadas espontáneamente al margen del planeamiento urbanístico que presentan capacidad para constituirse en una entidad habitada con carácter propio, e integrarse racionalmente en el sistema de asentamientos existentes.
- Establecimiento de los servicios mínimos con que deben contar los distintos núcleos habitados dependiendo de su estructura y grado de consolidación.
- Establecimiento de las dotaciones públicas mínimas necesarias que deben preverse en los núcleos rurales, atendiendo a su propia complejidad.
- Garantizar la resolución de los problemas de accesibilidad que aquejan a algunas entidades de población.

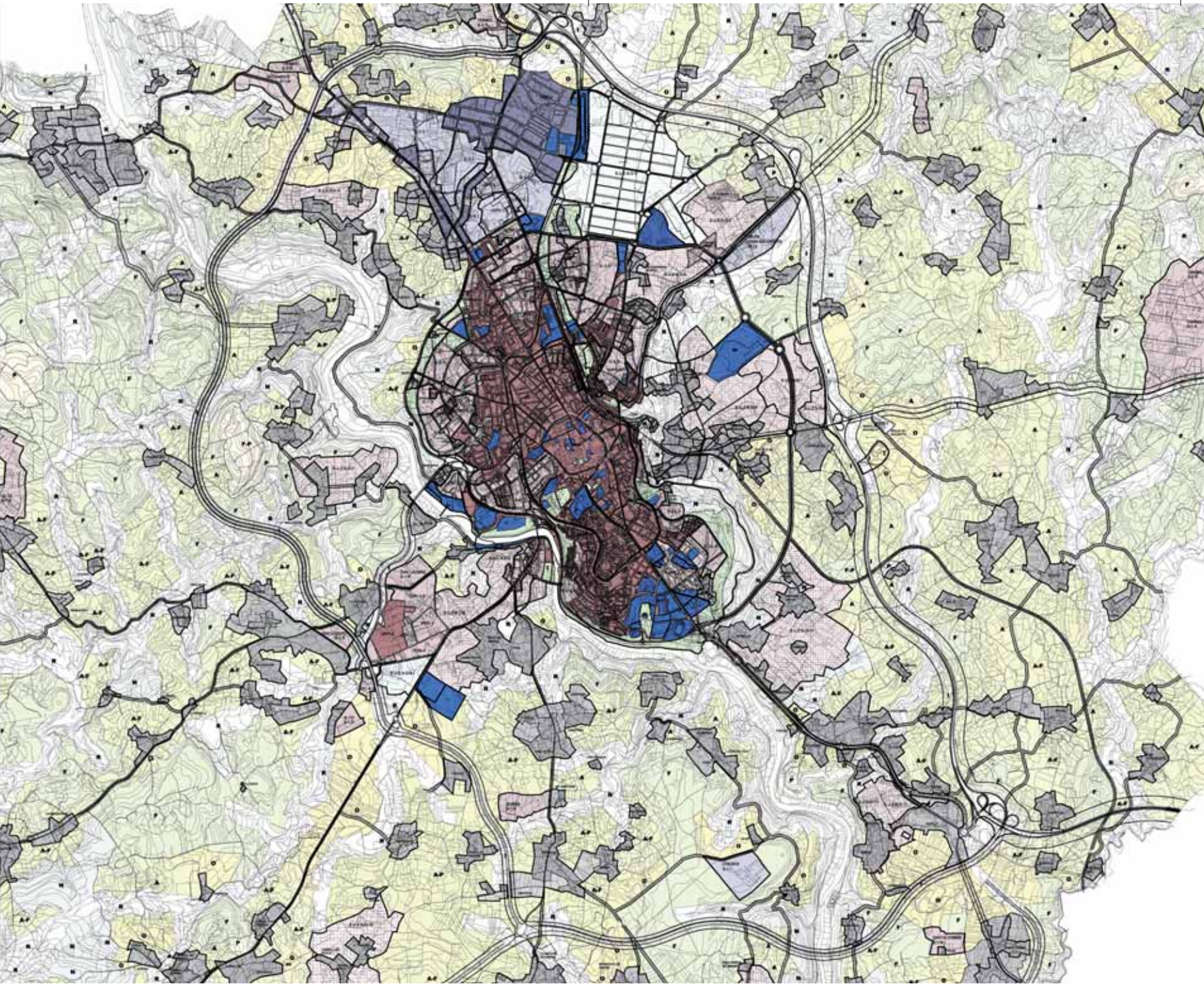
2.3. La ciudad: Lugo

- Regeneración de los barrios consolidados, estableciendo medidas que compaginen los procesos de conservación y renovación.
- Potenciar la integración de los distintos barrios que componen la ciudad actual, de forma que se configure un conjunto urbano al que los barrios aporten su diversidad intrínseca, tratando en su caso de minimizar las barreras físicas que los separan (ferrocarril y carreteras).
- Completar el tejido urbano existente, impulsando la ordenación de los vacíos que aún quedan por consolidar, aprovechando la oportunidad que esto supone para reequipar la ciudad, resolviendo los déficits dotacionales existentes para así contribuir a la recualificación de los barrios y espacios adyacentes.
- Integración de las estructuras rurales preexistentes dentro de las nuevas piezas urbanas que se incorporan a la ciudad.
- Completar la red de espacios libres y zonas verdes con nuevas áreas, que permita conseguir, junto con los parques y jardines existentes, un sistema de espacios libres integrado en el tejido urbano, que contribuya a relacionar el centro de la ciudad con los distintos barrios que la componen y a estos entre sí.
- Reequilibrar la oferta de equipamientos propiciando una distribución homogénea entre las distintas partes de la ciudad, teniendo en cuenta el carácter particular de cada barrio, de forma que se atienda a sus demandas específicas.
- Fomentar la oferta de suelo para promociones de vivienda en algún régimen de protección, que suponga el incremento de la construcción de viviendas de protección oficial, tanto de iniciativa pública como privada.
- Protección paisajística de los bordes, potenciando los valores paisajísticos de los espacios naturales que la circundan.
- Previsión de nuevas áreas de crecimiento, seleccionando aquellas zonas que suponen su expansión natural o contribuyen a mejorar la estructura global que sustentan los tejidos consolidados actuales.
- Conservación y fomento para la rehabilitación del patrimonio histórico, artístico, cultural y arqueológico.

2.4. El tejido industrial

- Creación de un nuevo tejido industrial, integrado en una estructura urbana jerarquizada, que prevea tipologías industriales diversificadas y la introducción de usos complementarios, terciarios y de servicios.
- Contribuir a la racionalización del mercado de suelo para el desarrollo de actividades industriales mediante el incremento de la oferta de suelo industrial de calidad a un precio asequible.
- Reforzamiento y completación de los enclaves industriales existentes, ordenando los accesos y multiplicando sus nexos de unión con las carreteras y otras áreas industriales.

(Página siguiente).
Figura 3: Estructura general.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ESTRUCTURA GENERAL DEL ENTORNO DE LUGO

- suelo urbano residencial

suelo urbano industrial

suelo urbano no consolidado residencial

suelo urbano no consolidado industrial

suelo de núcleo rural

núcleo rural (área de expansión)

suelo urbanizable delimitado residencial

suelo urbanizable no delimitado residencial

suelo urbanizable delimitado industrial

suelo urbanizable no delimitado industrial
- sistema general de espacios libres y zonas verdes

sistema general de equipamientos
- SUELO RÚSTICO

protección ordinaria

PROTECCIÓN ESPECIAL

suelo rústico de protección agropecuaria

suelo rústico de protección agropecuaria/forestal

suelo rústico de protección forestal
- suelo rústico de protección de infraestructuras

suelo rústico de protección de las aguas

suelo rústico de protección de espacios naturales

plan especial de protección del río Miño

suelo rústico de protección paisajística

sistema general reserva de viario

línea de edificación Ley 4/1994 de Estradas de Galicia

urban 12

Se fijan condiciones vinculantes para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable delimitado en el interior de la tercera ronda que aseguran su integración con la ciudad, fortaleciendo en muchos casos la integración de las estructuras urbanas aisladas.

- Recualificación de las implantaciones industriales que se desarrollan de forma discontinua, en unas condiciones precarias en cuanto a dotaciones e infraestructuras.
- Accesibilidad a las principales redes de transporte de largo alcance, y potenciación de los ejes viarios que servirán como distribuidores de los espacios industriales hacia el resto de la ciudad y hacia los municipios vecinos, configurándose un emplazamiento industrial de calidad con una proyección hacia el exterior del municipio de carácter comarcal.
- Conexión directa a la red de transporte ferroviario, cuya nueva estación de mercancías está prevista se asiente en terrenos del Polígono del Ceao, colindantes con el trazado ferroviario.

2.5. Red viaria y ferrocarril

El objetivo básico de las actuaciones sobre la estructura viaria es subsanar las deficiencias detectadas y configurar una malla viaria completa y eficaz que sirva de soporte a crecimientos urbanos racionales.

La nueva estructura viaria pretende superar la falta de conexiones longitudinales y transversales entre los diferentes barrios y zonas que componen la ciudad.

Así mismo, es necesario minimizar el efecto barrera que actualmente representa el ferrocarril a su paso por Lugo; en este sentido, se considera prioritario promover soluciones que favorezcan el paso transversal de peatones y vehículos y eliminar los efectos ambientales negativos que genera la travesía ferroviaria, como ruidos, vibraciones o problemas de seguridad.

2.6. Red ciclista

Es un objetivo del Plan General fomentar la bicicleta como medio de transporte; aun siendo conscientes de las dificultades topográficas del territorio, creemos necesario establecer una red ciclista principal que facilite la movilidad, como alternativa a otros medios de transporte.

3. LÍNEAS ESTRATÉGICAS EN LA DEFINICIÓN DEL NUEVO PLAN GENERAL

3.1. La consolidación de la ciudad existente y su recualificación medio ambiental

Se incorporan plenamente a la ciudad los ríos Miño, Rato y Fervedoira; la ciudad se extiende hacia el oeste ocupando las áreas de contacto con el río Miño, donde se prevé un extenso parque que la envuelve y se prolonga hacia el noreste siguiendo el curso del río Rato. Este parque lineal supone la recualificación medioambiental de la ciudad, que obtiene un espacio libre de gran entidad singularizado por los elementos geográficos.

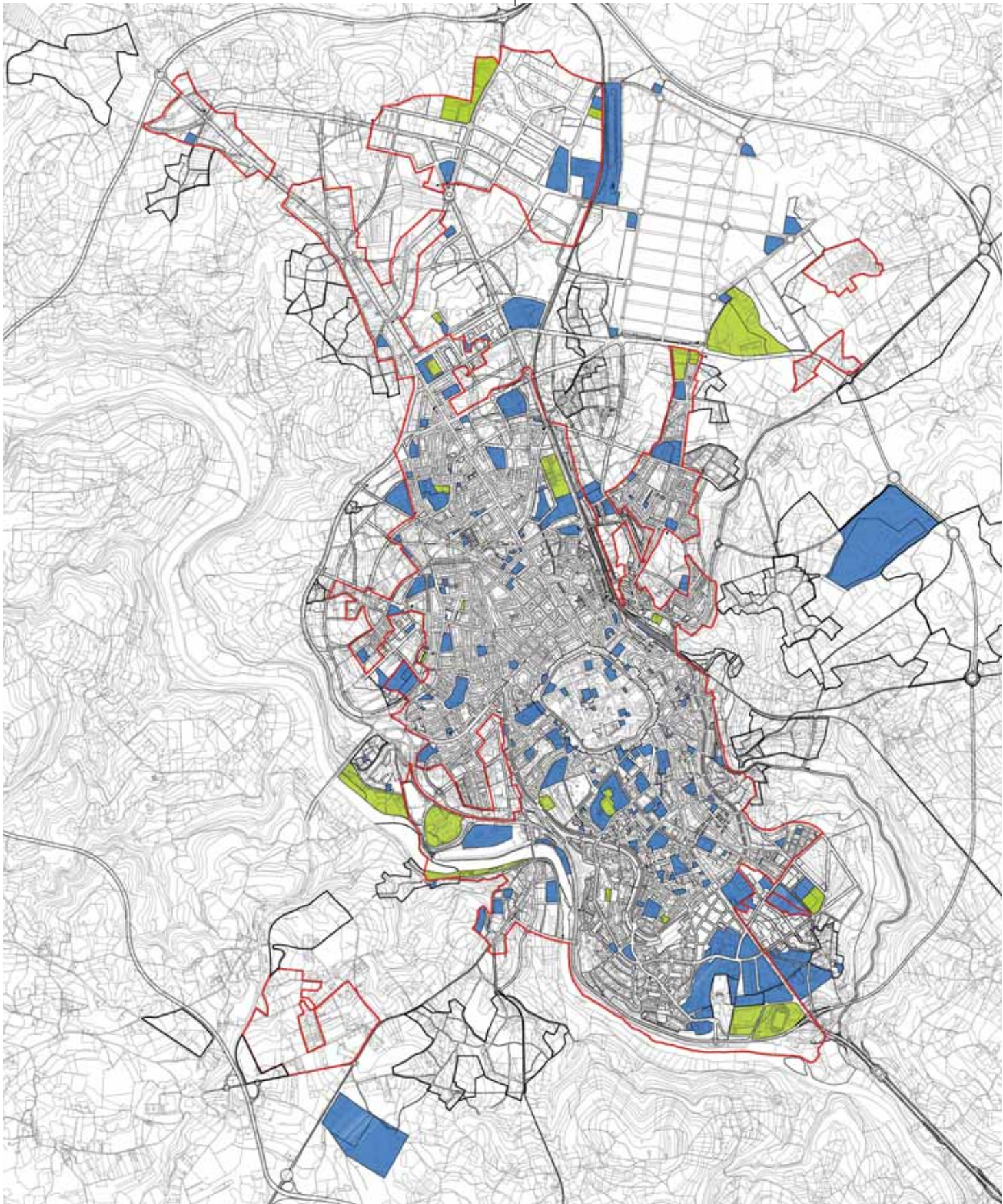
Se establece la ordenación pormenorizada para los bordes de la ciudad, integrándolos con los tejidos consolidados colindantes a través del refuerzo de elementos estructurantes como viarios, parques o equipamientos. Es el caso de A Cheda, Casás y Marcelle.

Se fijan condiciones vinculantes para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable delimitado en el interior de la tercera ronda que aseguran su integración con la ciudad, fortaleciendo en muchos casos la integración de las estructuras urbanas aisladas.

3.2. Equilibrio en la distribución de los equipamientos

La propuesta del Plan General pretende paliar las diferencias detectadas en la distribución de equipamientos en la ciudad, favoreciendo las áreas tradicionalmente menos dotadas y deficitarias y contribuyendo a su distribución homogénea.

(Página siguiente).
Figura 4: Sistema de equipamientos.



SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

— límite suelo urbano

ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN
Y REFORMA INTERIOR DEL RECINTO AMURALLADO Y SU ZONA
DE INFLUENCIA

— sistema general de equipamiento

— sistema general de equipamiento deportivo

— sistema general ferroviario

Se prevé la ocupación de los vacíos urbanos existentes, tanto piezas significativas como El Carmen, y los espacios intersticiales junto a La Cheda, Montirón o As Gándaras. El Plan contiene su ordenación pormenorizada directa, persiguiendo la inmediatez de su puesta en carga, provocando con ello la mejora de barrios y áreas de la ciudad y que hoy presentan déficits y carencias estructurales.

En la definición del modelo territorial ha sido primordial la protección del medio rural; para ello se han identificado los espacios y elementos susceptibles de ser protegidos en función de sus valores intrínsecos (...) El 82,12% del término municipal se ha clasificado como suelo rústico de protección.

Se propone la creación de nuevos equipamientos, en algunos casos aprovechando suelos vacantes aún sin consolidar, y en otros recurriendo a operaciones de reforma interior para la liberación de algunas parcelas que permitan la localización de dotaciones que recualifiquen las zonas más desfavorecidas.

Las nuevas previsiones se localizan principalmente al norte, área deportiva y cultural; al este, con el nuevo hospital que se vincula a la tercera ronda y viarios transversales; al sur, con la ampliación y refuerzo de las instalaciones universitarias, y al oeste, con la ampliación de los equipamientos existentes y la reconversión de instalaciones públicas obsoletas como la central eléctrica de Lamas de Prado o el antiguo matadero, en nuevos usos dotacionales.

3.3. Regeneración de los barrios centrales aislados

Se potencia la reestructuración de algunos barrios centrales degradados que, encerrados en sí mismos, se encuentran aislados del centro funcional, aun localizándose en posición de centralidad. Se les dota de una estructura propia que les relaciona además con el resto de la ciudad, se organizan plazas y ensanchamiento de viarios que admiten amplias aceras que posibilitan los itinerarios de paseo y relación, recuperando la función urbana que han perdido. Los barrios más significativos son Feijóo y Albeiros.

3.4. Accesibilidad urbana. La configuración de itinerarios racionales. Un nuevo modo de recorrer la ciudad

La propuesta contiene una apuesta ambiciosa para la red viaria, completando las dos semi-rondas existentes que configuran, junto a la ronda de la muralla, tres anillos concéntricos. Estos viarios se complementan con la red de viarios radiales que aseguran una distribución eficaz del tráfico urbano e interurbano, viarios de nueva creación y refuerzo de viarios existentes como Mar Cantábrico, Lamas de Prado, Calzada de As Gándaras, etc. Con esta propuesta se facilita y mejora la distribución y canalización de los diferentes tráficoes que se producen, mejorando radicalmente la accesibilidad a cualquier parte de la ciudad.

A esta red se le superpone una red ciclista que, de la misma manera, permite la conexión entre los nuevos desarrollos y la ciudad consolidada.

3.5. La ciudad residencial compacta

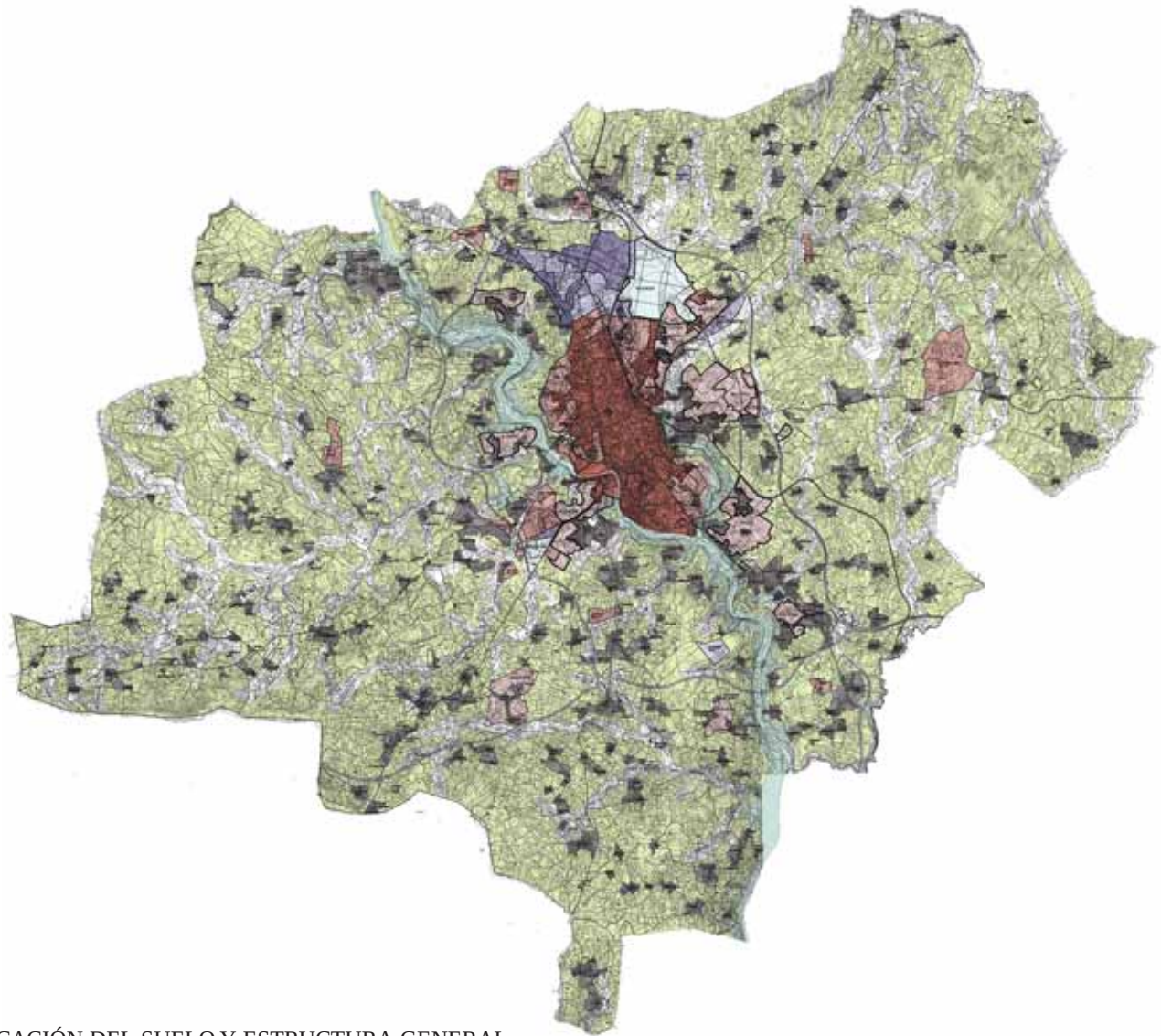
Se prevé la ocupación de los vacíos urbanos existentes, tanto piezas significativas como El Carmen, y los espacios intersticiales junto a La Cheda, Montirón o As Gándaras. El Plan contiene su ordenación pormenorizada directa, persiguiendo la inmediatez de su puesta en carga, provocando con ello la mejora de barrios y áreas de la ciudad que hoy presentan déficits y carencias estructurales.

3.6. El refuerzo del área industrial norte y sus conexiones viarias

Se apuesta por la consolidación y refuerzo del espacio industrial norte, apoyado con el diseño de infraestructuras viarias que aseguran su nexos y relación con las principales vías de penetración y salida de la ciudad:

- Prolongación del eje estructurante del Ceao hasta la avenida de A Coruña
- Enlace directo de la prolongación de avenida Duquesa de Lugo con la variante oeste proyectada que supone una salida inmediata, entroncando directamente con la carretera de Santiago y la A-6.

Este área industrial se complementa con el Plan Sectorial que promueve la Xunta en As Gándaras, al otro lado del ferrocarril.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ESTRUCTURA GENERAL

- | | | |
|---|---|--|
| ■ suelo urbano residencial | ■ suelo rústico de protección | ■ suelo rústico de protección de las aguas |
| ■ suelo urbano industrial | ● protección ordinaria | ■ suelo rústico de protección de espacios naturales |
| ■ suelo de núcleo rural | | ■ suelo rústico de protección de espacios naturales (Plan Especial de Protección del río Miño) |
| ■ núcleo rural (área de expansión) | PROTECCIÓN ESPECIAL | ■ suelo rústico de protección paisajística |
| ■ suelo urbanizable delimitado residencial | ■ suelo rústico de protección agropecuaria | |
| ■ suelo urbanizable delimitado industrial | ■ suelo rústico de protección agropecuaria/forestal | |
| ■ suelo urbanizable no delimitado residencial | ■ suelo rústico de protección forestal | |
| ■ suelo urbanizable no delimitado industrial | ■ suelo rústico de protección de infraestructuras | |

Figura 5: Estructura territorial: clasificación del suelo y categorías de protección en suelo rústico.

4. DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

4.1. El territorio

En la definición del modelo territorial ha sido primordial la protección del medio rural; para ello se han identificado los espacios y elementos susceptibles de ser protegidos en función de sus valores intrínsecos, atendiendo especialmente a la existencia de valores ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos, culturales y productivos, delimitando áreas homogéneas que presentan valores comunes y tendencia ambiental similar y que se encuentran territorialmente diferenciadas.

El 82,12% del término municipal se ha clasificado como suelo rústico de protección, incluyéndolo en alguna de las siguientes categorías:

- **Protección de aguas:** integrada por los terrenos aledaños a los cursos de agua hasta la línea de policía y por los bosques de ribera que exceden dicha línea
- **Protección de espacios naturales,** en la que se incluyen:
 - Zonas de cabecera de ríos y arroyos, con masas de arbolado autóctono como carballos, castaños o abedules, con valores elevados de fragilidad visual intrínseca o adquirida.
 - Zonas incluidas dentro de Lugares de Interés Comunitario (LIC).
 - Gran parte de las zonas de hábitat de interés incluidas dentro del documento de Inventario Nacional de Hábitats de Interés del Ministerio de Medio Ambiente.
- **Protección forestal:** asignada a terrenos con productividad forestal alta y que presentan un valor natural de tipo intermedio pero en los que la fragilidad del territorio es elevada, con pendientes moderadas o fuertes y suelos con riesgo de erosión destacable. Están tapizadas mayoritariamente por repoblaciones de pino marítimo y matorral que representan etapas intermedias de la sucesión vegetal y ocasionalmente por bosques autóctonos de carballos en proporción inferior al 50%.
- **Protección agropecuaria:** terrenos de alta productividad agrícola, en los que predominan los usos agrícolas y ganaderos (cultivos y prados de siega). Dentro del municipio de Lugo es el uso predominante en extensión. Está basado en el aprovechamiento de cultivos herbáceos y prados, relacionados especialmente con el autoconsumo y la actividad ganadera, dominando las pequeñas parcelas que configuran una estructura en mosaico.
- **Interés paisajístico:** dentro de esta categoría se han incluido las áreas visibles por un elevado número de observadores, bien por encontrarse próxima a carreteras, barrios de Lugo o parroquias o bien por sobresalir del plano topográfico dominante en el territorio, constituyendo hitos paisajísticos.
- **Protección ordinaria:** se asigna esta protección a terrenos en los que se detectan síntomas de abandono de los cultivos tradicionales y otros usos del suelo, siendo frecuentes los eriales, pero con buena accesibilidad desde vías de comunicación.
- **Protección de infraestructuras:** se incluyen los terrenos ocupados por las infraestructuras viarias y sus zonas de afección, que no se consideran susceptibles de transformación.
- **Suelo rústico de protección de interés patrimonial:** se incluyen las zonas delimitadas en base a su interés arqueológico, cultural o histórico; se incluyen con esta protección las áreas que se corresponden con yacimientos arqueológicos y con el Camino de Santiago.

Las distintas categorías de suelo rústico se regulan a partir de una ficha específica que establece de forma pormenorizada los usos y actividades permitidos compatibles y prohibidos, así como las condiciones particularizadas que se deben cumplir en cada caso, teniendo en cuenta la capacidad de acogida del territorio para los usos o actividades previstas. La regulación propuesta se ha establecido atendiendo a los principios básicos:

- Preservar los recursos ambientales no renovables.
- Potenciar el aprovechamiento racional de los recursos renovables, mediante su uso coherente con la vocación del territorio.

4.2. Los núcleos rurales

La revisión del Plan General pretende consolidar y reforzar las estructuras rurales de los núcleos desde el respeto al mantenimiento de los valores tradicionales morfológicos y tipológicos que les han caracterizado durante años.

El sistema de asentamientos en el municipio de Lugo presenta un total de 55 parroquias rurales, cinco parroquias urbanas en el entorno de la ciudad y la ciudad de Lugo propiamente dicha, que alberga en su interior algunas parroquias que han pasado a incorporarse plenamente a su estructura urbana.

El Plan General acomete la delimitación de unos ámbitos precisos (suelo de núcleo rural), que dentro de los márgenes establecidos por la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del

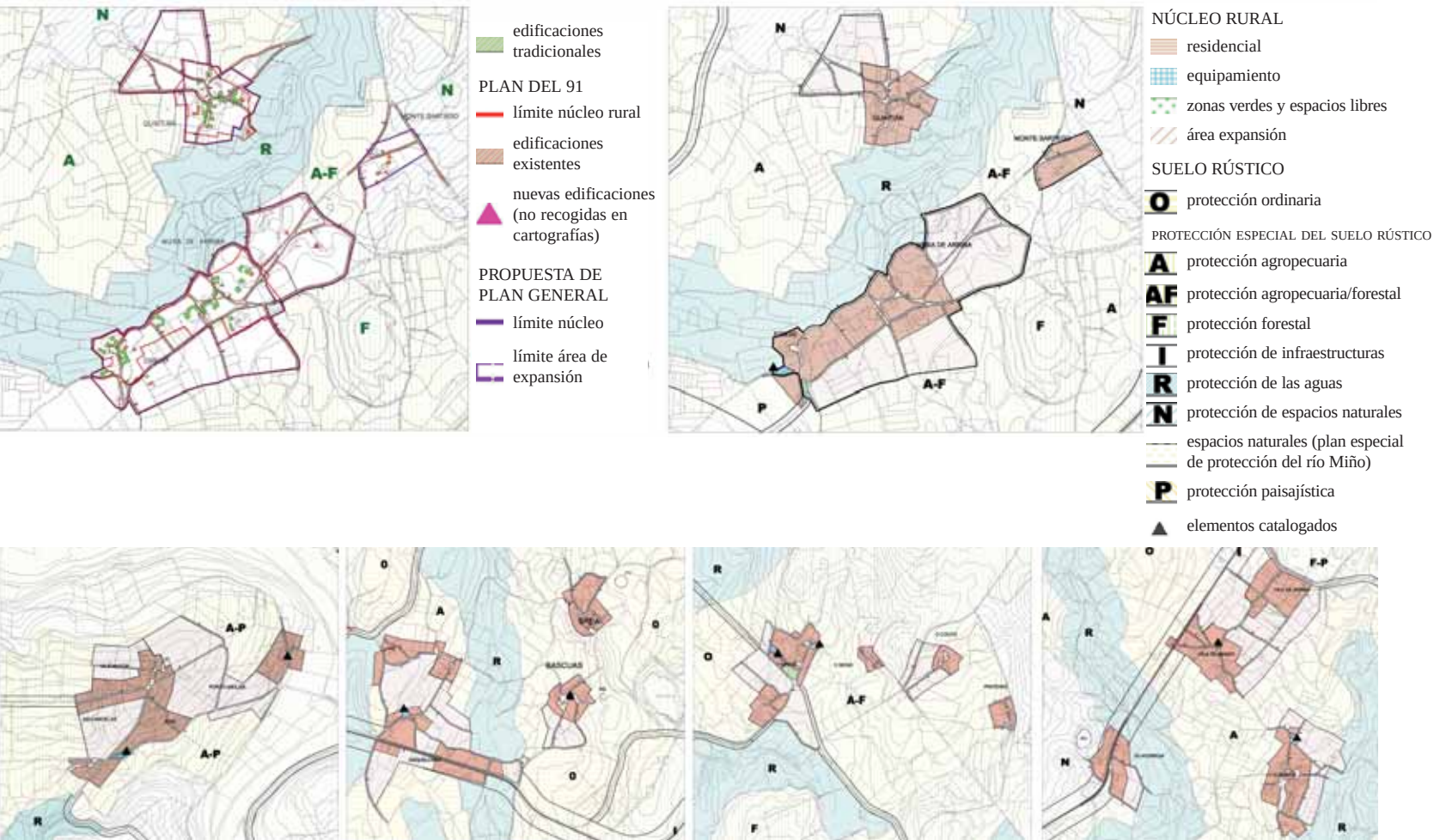


Figura 6: Análisis y regulación de los núcleos rurales.

Se trata de dirigir la implantación de la actividad residencial hacia las estructuras rurales preexistentes, con el fin de que a la vez que se refuerzan los propios núcleos se libere el suelo rústico de la presión de iniciativas aisladas, que contribuyen a la dispersión y encarecimiento de los servicios.

Medio Rural de Galicia sean suficientemente amplios para poder albergar las iniciativas que buscan una alternativa menos urbana. Se trata de dirigir la implantación de la actividad residencial hacia las estructuras rurales preexistentes, con el fin de que a la vez que se refuerzan los propios núcleos se libere el suelo rústico de la presión de iniciativas aisladas, que contribuyen a la dispersión y encarecimiento de los servicios.

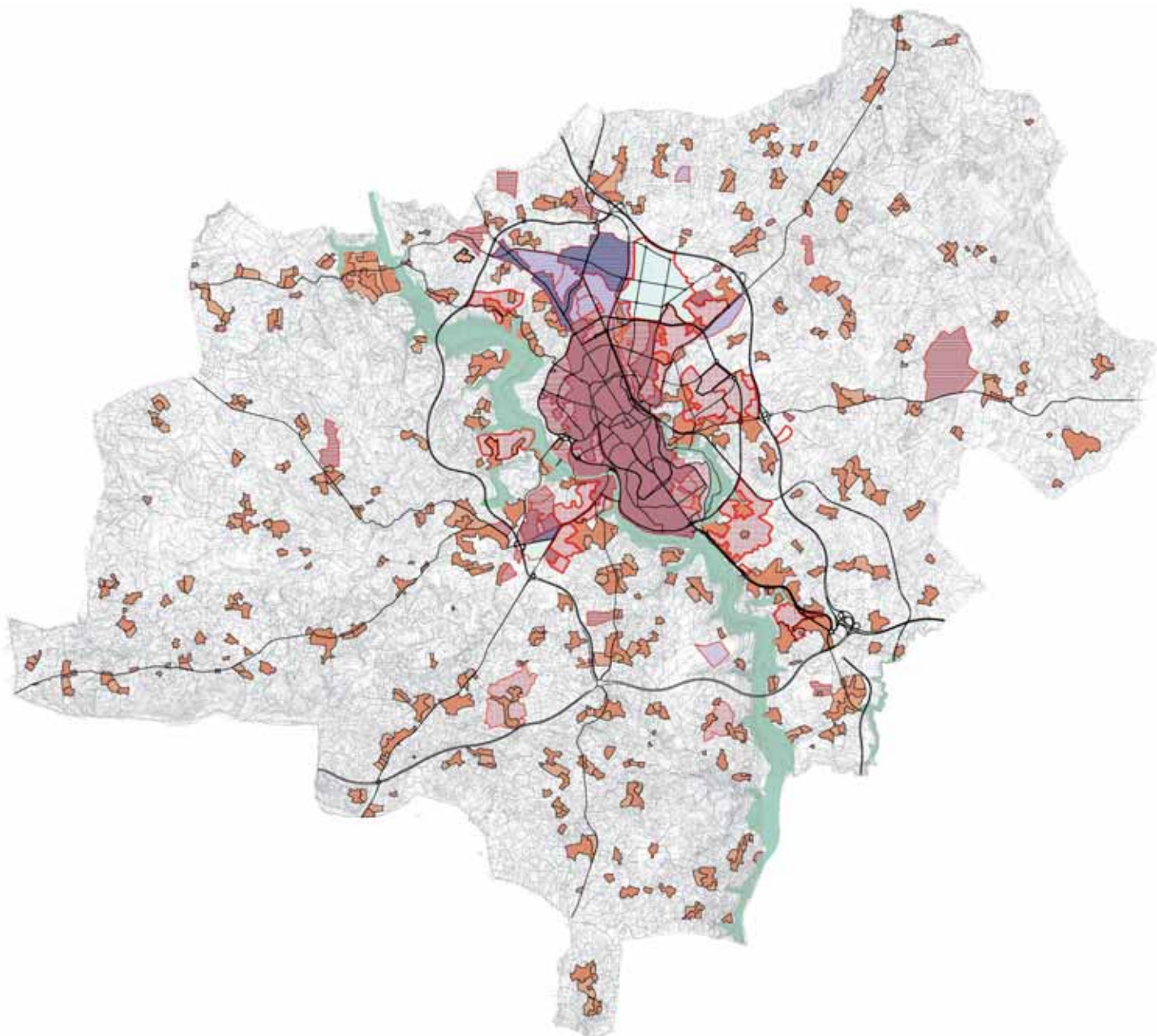
Se han delimitado un total de 355 núcleos rurales, aunque en ocasiones la propia dispersión de las edificaciones de alguno de ellos propicia la unión de varios de estos núcleos, dando como resultado 259 ámbitos delimitados diferenciados.

Se han definido, para todos los núcleos rurales delimitados, las alineaciones pormenorizadas recogiendo el viario existente. Para la apertura de nuevas calles se ha tenido en cuenta la preexistencia de caminos o callejones, y la conformación racional de manzanas o piezas edificables que puedan acoger dignamente las tipologías tradicionales del lugar.

Se ha valorado especialmente el mantenimiento de la ocupación tradicional del espacio de parcelas, que albergan vivienda y dependencias anejas, vinculadas mayormente a las actividades agropecuarias, como alpendres, almacenes, hórreos, etc.

Las ordenanzas de los núcleos rurales

Para el suelo delimitado como núcleo rural se han diferenciado dos zonas de ordenanza: Grado 1 y Grado 2. Estas zonas de ordenanza se aplican a cada una de las parroquias, correspondiendo según los grados, a las que conservan en gran medida las pautas tradicionales morfológicas y



NÚCLEOS RURALES EN EL TERRITORIO

límite suelo urbano	urbano residencial	urbanizable no delimitado industrial
límite suelo urbanizable	urbanizable delimitado residencial	urbanizable delimitado industrial
	urbanizable no delimitado residencial	urbanizable no delimitado industrial

Figura 7: Núcleos rurales y red viaria.

tipológicas y aquellas donde en la actualidad ya conviven las tipologías tradicionales con otras de carácter más urbano, que no se corresponden con el modo de ocupación que caracteriza los asentamientos rurales.

Se ha tratado en ambas ordenanzas de potenciar las construcciones que recojan los invariantes arquitectónicos y tipológicos tradicionales. No se trata de realizar “meras copias”, sino de recuperar las constantes tipológicas que han propiciado la conformación de enclaves de gran riqueza escénica y a partir de éstas, utilizando los materiales y las técnicas del siglo que vivimos, materializar edificaciones que respondiendo a las necesidades de la vida actual convivan dignamente con las preexistentes sin menoscabo de los valores paisajísticos del entorno.

Se ha tratado en ambas ordenanzas de potenciar las construcciones que recojan los invariantes arquitectónicos y tipológicos tradicionales. No se trata de realizar “meras copias” sino de recuperar las constantes tipológicas que han propiciado la conformación de enclaves de gran riqueza escénica y a partir de éstas y utilizando los materiales, las técnicas del siglo que vivimos, materializar edificaciones que respondiendo a las necesidades de la vida actual convivan dignamente con las preexistentes sin menoscabo de los valores paisajísticos del entorno.

Para cada ordenanza se han identificado tres zonas, según los materiales de construcción empleados: granito, pizarra o métodos combinados, aplicándosele unas determinaciones concretas dependiendo de la zona de que se trate con el fin de mantener las constantes tipológicas que les dotan de una identidad propia.

Las determinaciones que establecen las zonas de ordenanza propuestas pretenden responder a la necesidad de fijar unas condiciones que aseguren el mantenimiento del patrimonio rural. Se han fijado unos parámetros de ocupación y edificabilidad atendiendo, por un lado, a las necesidades propias de los habitantes de la zona, a partir del estudio y análisis de las ocupaciones medias de las parcelas tradicionales, pero teniendo además en cuenta las nuevas demandas.

Se ha valorado la existencia de las masas arbóreas en el interior de los núcleos habitados, que constituyen en ocasiones verdaderas piezas singulares desde el punto de vista natural y ambiental. Se fomenta su mantenimiento permitiendo operaciones de entresaca para la construcción de edificaciones concretas, y poniendo en valor la contribución de las masas de vegetación al enriquecimiento del paisaje rural singular.

Se han establecido unas condiciones específicas de urbanización que garanticen la ejecución paralela de edificación y servicios propios en cuanto a acceso rodado y servicios urbanos de infraestructuras. Se atiende también al establecimiento de condiciones para la ejecución de los cerramientos de parcelas, cuya impronta necesariamente afecta a la percepción global del núcleo, valorando el mantenimiento de los cierres tradicionales a base de chantos y fijando determinaciones sencillas que puedan adoptar cualquier iniciativa por modesta que fuera.

Las áreas de expansión

Se han delimitado las áreas de expansión de los núcleos rurales, atendiendo además a los siguientes condicionantes:

- La existencia de suelo rústico de protección de cauces, natural y forestal en el entorno inmediato del núcleo.
- La topografía de las áreas próximas.
- La existencia de yacimientos arqueológicos.
- La proximidad de otras estructuras rurales, sean núcleos o lugares.
- La cercanía o proximidad a carreteras o caminos existentes o propuestos.

La existencia de suelo rústico protegido de cauces, natural y forestal en el entorno inmediato del núcleo impide la previsión de áreas de expansión coincidentes con estos espacios, debiendo en estos casos considerar las áreas de expansión en otra dirección que no atente a la preservación de los espacios naturales protegidos del entorno.

Se han valorado preferentemente las áreas con pendientes poco pronunciadas, procurando la no afección a manantiales y regatos, y en el caso que se incluyeran estos en la delimitación, establecer condiciones para su integración con el conjunto rural a ordenar.

La preexistencia, o presunción de existencia, de yacimientos arqueológicos determina la necesidad de excluir los terrenos afectados del área de expansión, con la excepción de los yacimientos con protección B, que podrán incluirse dentro del ámbito, con la obligación de ser destinados a equipamientos o espacios libres de uso público en la futura ordenación del área.

Se ha valorado especialmente la existencia en el entorno inmediato de otras estructuras rurales, considerando conveniente la posibilidad de integrar mediante las áreas de expansión los diferentes núcleos que contribuyan a conformar estructuras de mayor entidad, con el objeto de rentabilizar infraestructuras y servicios.

Para la delimitación de las áreas de expansión se ha pretendido, en lo posible, apoyarse en límites naturales o límites físicos reconocibles; en este sentido, la existencia próxima de carreteras o caminos ha servido en muchos casos para conformar los límites al ámbito delimitado, desde la oportunidad que este hecho ofrece en la configuración de las nuevas fachadas del enclave rural (...). El **desarrollo de las áreas de expansión** viene determinado en el Plan General por la obligatoriedad de redactar un Plan Especial que establezca de forma pormenorizada las alineaciones precisas y la asignación finalista de usos e intensidad edificatoria.

Para la delimitación de las áreas de expansión se ha pretendido en lo posible apoyarse en límites naturales o límites físicos reconocibles; en este sentido, la existencia próxima de carreteras o caminos ha servido en muchos casos para conformar los límites al ámbito delimitado, desde la oportunidad que este hecho ofrece en la configuración de las nuevas fachadas del enclave rural.

El **desarrollo de las áreas de expansión** viene determinado en el Plan General por la obligatoriedad de redactar un Plan Especial que establezca de forma pormenorizada las alineaciones precisas y la asignación finalista de usos e intensidad edificatoria. No obstante, el Plan General ha señalado los viarios estructurantes de las áreas de expansión delimitadas que garantizarán la integración de las nuevas estructuras rurales con las preexistentes.

Las infraestructuras

La existencia de un gran número de núcleos rurales dispersos en el territorio, con servicios infraestructurales individualizados por vivienda (pozos), unido a los movimientos orográficos del término municipal en el que se enclavan, hacen muy difícil el diseño y mantenimiento de una red municipal de abastecimiento y alcantarillado.

En este sentido, se han establecido medidas concretas de dotaciones infraestructurales atendiendo a la capacidad de población de cada núcleo, fijando la obligatoriedad de crear una red conjunta a partir del establecimiento de un número determinado de habitantes.

4.3. El modelo urbano: estructura territorial y nuevos crecimientos

El Plan General configura una estructura viaria que, apoyándose en la ciudad existente y las previsiones de ampliación de ésta, se organiza en base a un sistema viario concéntrico que se complementa con las radiales y las principales vías de acceso y salida a la ciudad.

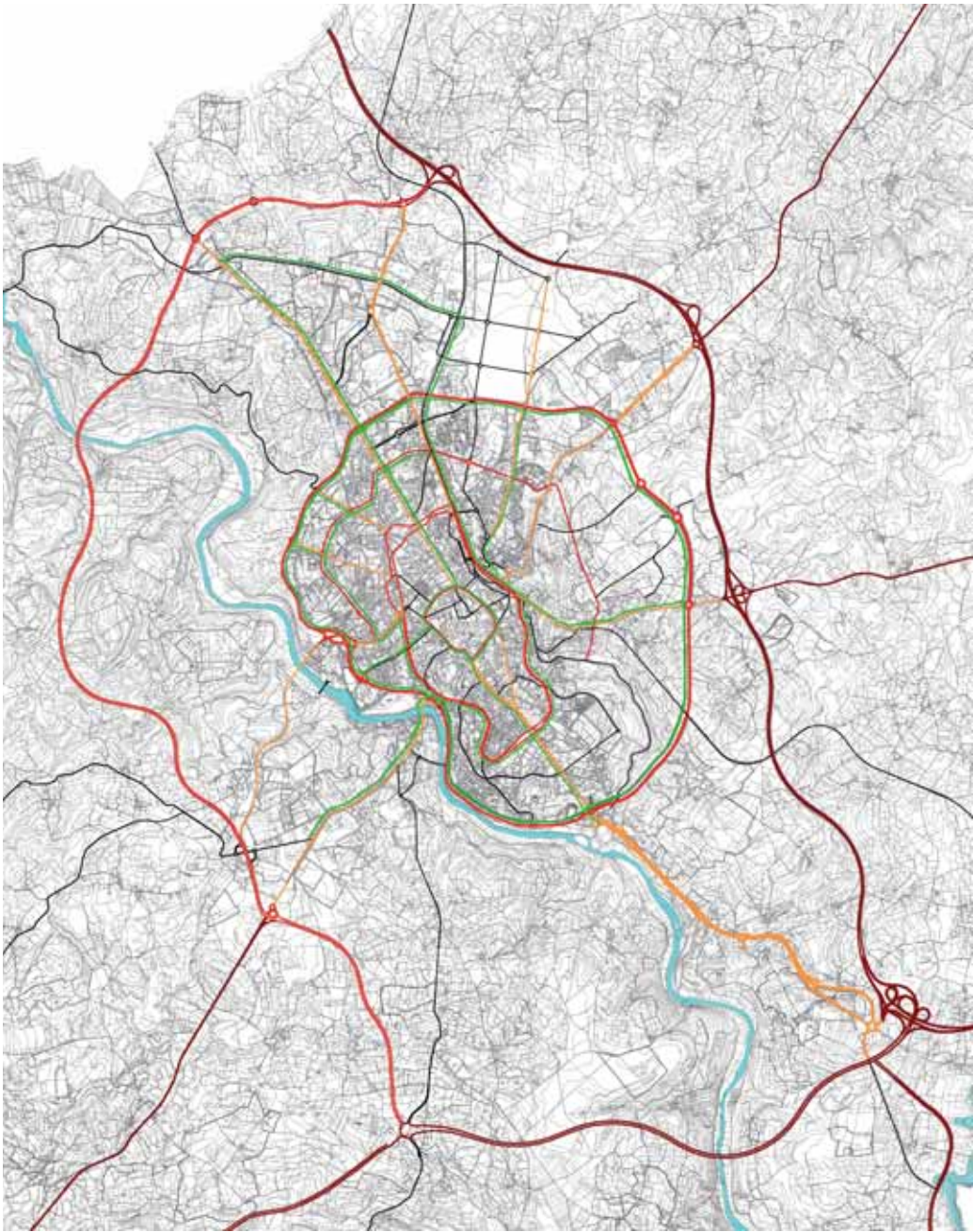
Las grandes infraestructuras previstas, junto a la existente autovía de A Coruña, conforman un anillo exterior que permitirá realizar todas las conexiones y movimientos desde fuera de la ciudad sin necesidad de entroncar con el tejido urbano, que hoy tiene que soportar un número muy elevado de tráfico de paso.

Se mantiene la identificación espacial de los tejidos industriales y residenciales, localizando los primeros en el área norte y la ciudad residencial a partir de la tercera ronda. La transición se realiza con equipamientos comunitarios y espacios verdes en las áreas de borde y contacto, que conforman una pieza de entidad que sirve a ambos tejidos. Los diferentes tejidos, a su vez, admiten la diversidad de usos que demanda la ciudad.

El modelo residencial propuesto se dirige, en primer lugar, a la consolidación de la ciudad existente, instrumentando un tratamiento pormenorizado de los enclaves que aun cerrados en sí mismos se conectan con el resto de la ciudad, tratando de conservar su propia identidad cuando esta existe. Las incorporaciones más significativas se concentran en el oeste y el este, con operaciones de remate al norte y sureste.

Al oeste se ocupan los terrenos vacíos entre la ciudad habitada y el trazado de la tercera ronda que se acerca hasta el río Miño; los nuevos sectores se estructuran mediante una ronda

Figura 8: Estructura viaria
+ carril bici.



red viaria. jerarquía red ciclista

intermedia (entre la segunda y la tercera) que asegura la integración de las nuevas piezas que se incorporarán a la ciudad. Ligados a este eje estructurante se localizan equipamientos y zonas verdes que permiten asegurar la puesta en carga de un tejido futuro equipado con una excelente accesibilidad que contribuirá además a recualificar la zona oeste que se asoma hacia las riberas del río Miño, incorporando los valores paisajísticos y ambientales que le confiere el discurrir del río por uno de sus límites.

En el noreste se acomete una importante operación que pone en carga el suelo libre entre los ríos Rato y Fervedoira, tomando como límite la tercera ronda. La propuesta trata de estructurar los enclaves existentes de As Gándaras y el polígono del Sagrado Corazón con la ciudad tradicional. Con esta operación se revitaliza el área este, la cual se va a caracterizar por la impronta natural que le confieren los dos ríos sobre los que se apoya, con un gran atractivo paisajístico.

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- límite suelo urbano
- suelo urbano con planeamiento incorporado (URPI)
- suelo urbano con planeamiento remitido
- ámbito del plan espacial de protección, rehabilitación y reforma interior del recinto amurallado y su zona de influencia
- suelo urbanizable con planeamiento incorporado (UZPI)
- suelo urbanizable delimitado residencial
- suelo urbanizable delimitado industrial

ZONAS DE ORDENANZA

- casco tradicional
- manzana cerrada
- edificación entre medianerías

EDIFICACIÓN ABIERTA

- grado 1
- grado 2
- volumetría específica

VIVIENDA UNIFAMILIAR

- en hilera
- aislada
- terciario
- comercial
- industrial
- zonas verdes y espacios libres
- equipamiento deportivo
- equipamiento
- SG FFCC
- SG VIARIO
- núcleo rural

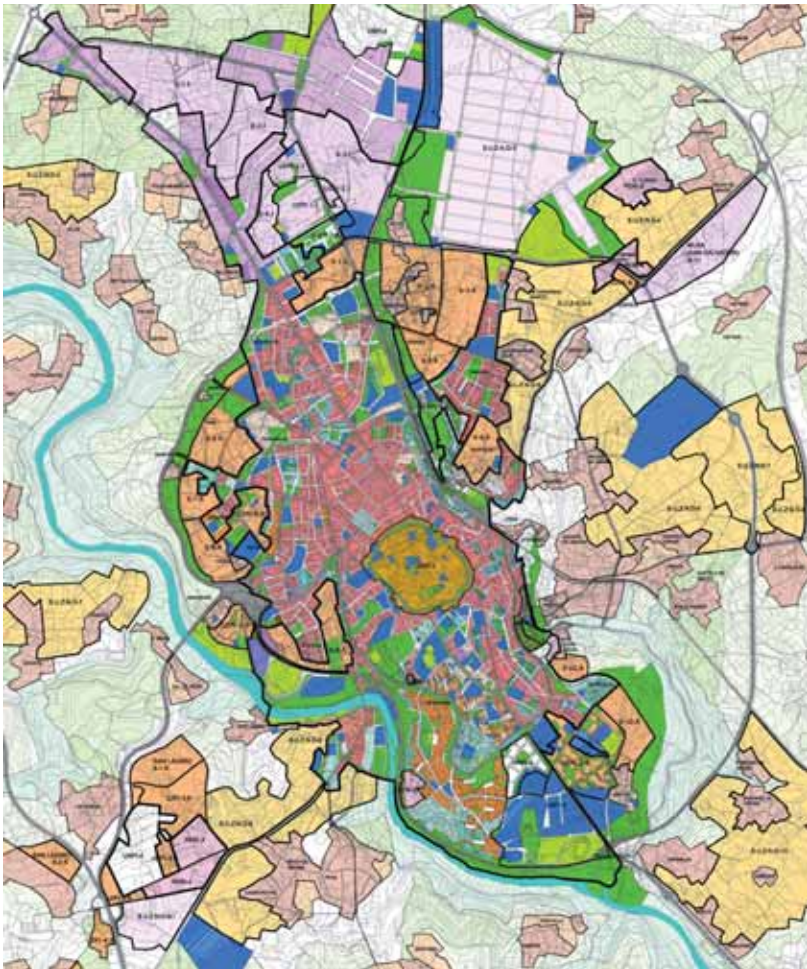


Figura 9: Calificación pormenorizada en la ciudad.

Se diseña un entramado viario estructurante que se apoya en la ronda intermedia y la Calzada de As Gándaras con nuevos puentes sobre el ferrocarril, que contribuirán indiscutiblemente a integrarse con la ciudad tradicional. Las propuestas en esta zona refuerzan las actuaciones que el Ayuntamiento acomete en la actualidad en la zona de Paradai.

También se localiza en el este una nueva operación residencial que se desarrollará en torno al nuevo Hospital, integrándose con los núcleos rurales de Galegos de Arriba, Galegos de Abajo y Castello de Arriba, pertenecientes a las parroquias de Santiago de Afora y Castello respectivamente. Al norte, en Albeiros, se establece una ordenación que completa la ciudad residencial; la ordenación integra los viarios existentes y compensa los déficits dotacionales de los barrios del entorno.

Finalmente, al sureste, sirviendo de cierre al sector residencial en desarrollo, próximo a la universidad, se conforma una nueva fachada que se asoma hacia el parque del río Rato.

Al otro lado del río Miño, se refuerza el núcleo de San Lázaro da Ponte, previendo un asentamiento residencial en el triángulo que forma el río y los trazados, nuevo y antiguo, de la carretera de Santiago, uniendo San Lázaro con el asentamiento existente en Areiras.

La revisión del Plan General prevé otros nuevos enclaves residenciales, algunos próximos a la ciudad, zonas de Bosende, Bocamaos, Meilán u Orbazai, y otros diseminados por el término municipal; pero siempre ligados a las vías principales de comunicación, en algunos casos viarios de importancia regional, como la carretera de Santiago, Asturias y Fonsagrada; y en otros casos viarios provinciales o municipales, dentro de los que cabe destacar la carretera a Portomarín y las carreteras a Friol y a Ombreiro.

El corredor verde se adapta al trazado del río y recoge los espacios libres existentes, que se amplían y refuerzan en aquellas zonas donde aún nos encontramos con terrenos vacantes y en los que es posible acometer una nueva ordenación, sirviendo el eje verde como elemento estructurante. En algunos puntos del recorrido lineal las zonas verdes avanzan hacia el tejido consolidado, creando nuevas áreas de esparcimiento que se insertan de pleno en el corazón de la ciudad y llegan hasta la muralla.

El uso industrial se prevé en la zona norte reforzando las estructuras industriales de los polígonos existentes, así como al otro lado del ferrocarril, junto a la prevista estación de mercancías, en terrenos antes ocupados por instalaciones militares. Este emplazamiento se sitúa estratégicamente junto a la autovía de A Coruña, en el nudo de conexión entre ésta y la variante oeste a la ciudad que se entronca en la carretera de Santiago con el nuevo trazado de la autovía Ourense-Lugo. Su localización junto a un excelente distribuidor de tráfico, permitirá la conexión de las nuevas estructuras con los destinos locales, regionales y nacionales precisos.

La estructura “verde”

El Plan prevé la creación de una malla de espacios libres de uso público que se superpone al tejido edificado, permitiendo recorridos peatonales que se extienden por toda la ciudad. En esta propuesta la pieza más significativa la constituye el *parque lineal verde* que rodea la ciudad, desde el oeste hasta el noreste, reforzado en su contacto con el parque del Río Miño.

Se propone en el oeste un parque verde en sentido longitudinal, fachada de los nuevos crecimientos residenciales, que sirve de transición entre la ciudad edificada y las riberas del Río Miño. Este parque se adentra hacia la ciudad consolidada con el parque de Piringalla junto a los depósitos de agua; a partir de este punto se prevén nuevos espacios verdes en los enclaves urbanos no consolidados, configurando una red, desde el entronque entre las calles Mar Cantábrico y Manuel María, que se prolonga en la calle Mazaira, recogiendo los yacimientos arqueológicos hasta la calle Bogavante con calle Lamas de Prado.

El parque lineal salta al otro lado de la tercera ronda (trazado oeste de la N-VI), uniéndose al parque del Río Miño, con el que conforma un parque urbano de gran extensión.

El corredor verde se adapta al trazado del río y recoge los espacios libres existentes, que se amplían y refuerzan en aquellas zonas donde aún nos encontramos con terrenos vacantes y en los que es posible acometer una nueva ordenación, sirviendo el eje verde como elemento estructurante. En algunos puntos del recorrido lineal las zonas verdes avanzan hacia el tejido consolidado, creando nuevas áreas de esparcimiento que se insertan de pleno en el corazón de la ciudad y llegan hasta la muralla.

El trazado del Camino de Santiago se refuerza con la consolidación de espacios verdes en proximidad que permiten acoger otros tránsitos y las actividades de ocio asociadas al mismo.

Hacia el sureste, el parque lineal se ensancha incorporando las cuevas en cornisa sobre el curso de los ríos Rato y Fervedoira. Estas, al unirse al parque del río Miño, dan lugar a un parque urbano de gran importancia paisajística, que abarcando el valle del río se extiende por las laderas próximas.

El parque se integra con el previsto parque dos Paxariños, para seguir hacia el norte, bordeando el trazado del ferrocarril, y penetrar en el tejido residencial a través de la zona de Puente Romai, fundiéndose con el parque previsto en Paradai.

El parque se adapta al trazado del ferrocarril y sube bordeando la ciudad hasta cruzar la tercera ronda, donde se une a las piezas dotacionales previstas en el límite con las áreas industriales.

Las principales operaciones residenciales

Una operación de rehabilitación: el barrio Feijóo

Dentro del ensanche de la ciudad se propone una actuación arriesgada de rehabilitación en el barrio Feijóo, barrio en la actualidad muy degradado, cerrado en sí mismo y con un tejido urbano profundamente deficitario, con edificaciones en mal estado que requieren actuaciones urgentes de rehabilitación y escasez de dotaciones.

SISTEMA GENERAL
DE ZONAS VERDES

- límite suelo urbano
- ámbito del plan especial de protección, rehabilitación y reforma interior del recinto amurallado y su zona de influencia
- núcleo rural
- sistema general de zonas verdes y espacios libres
- plan especial de protección del río Miño
- sistema general ferroviario

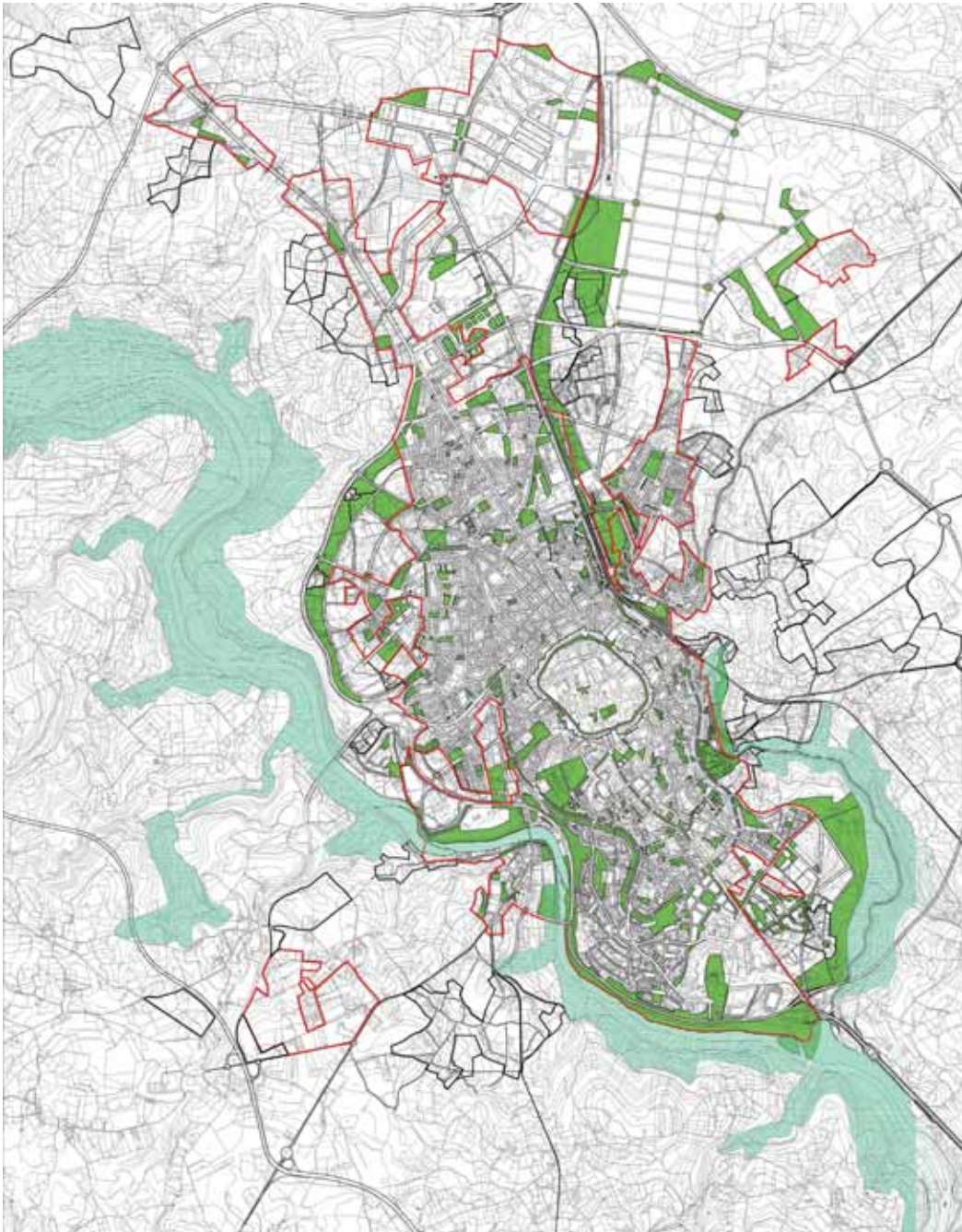


Figura 10: Sistemas de zonas verdes.

Para este barrio se propone una actuación radical que contribuya, en primer lugar, a dotar de una estructura propia al barrio, la cual permita su integración real con el tejido urbano del entorno. Se pretende dignificar la escena urbana con la implantación de nuevas dotaciones, que den como resultado un barrio equipado con identidad propia.

La nueva ordenación se estructura con la ampliación y refuerzo de la calle de San Lorenzo y la calle Río Avia, que se ensanchan y prolongan hasta conectar con ejes estructurantes de la ciudad edificada. En la calle Río Avia, se propone un tratamiento de bulvar que atraviesa el barrio en sentido longitudinal, sirviendo como espacio lineal arbolado de relación entre las diferentes zonas del barrio.

Se prevé un gran espacio libre en posición central a partir de la ampliación de la plaza San Lorenzo, y de un nuevo espacio libre tangente a éste. Estas dos plazas concatenadas aglutinarán la vida de relación del barrio.



Figura 11: Feijóo.



Figura 12: El Carmen.

Ha sido un criterio del Plan General establecer la ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano, consolidado y no consolidado, remitiendo a planeamiento de desarrollo solamente aquellos ámbitos en los que, por concurrir circunstancias especiales, estuviera justificado; las dotaciones locales y la asignación de edificabilidades, salvo para los ámbitos remitidos a PERI, son el resultado de la ordenación pormenorizada y de la asignación detallada de la zona de ordenanza.

Otro de los objetivos de la operación consiste en abrir el barrio hacia el complejo dotacional de Frigsa, para lo cual se prolonga la calle Río Avia hasta la calle Río Narla; se propone un espacio verde con frente a las calles Illes Cíes y Juana Ibarbourou, que engloba la actual plaza de Reboiras, que servirá de apoyo al complejo educativo existente.

El Carmen

Esta zona tiene un significado especial dentro del conjunto de la ciudad, al constituir un importante vacío urbano próximo a la muralla. Se significa además por la existencia de importantes yacimientos arqueológicos, contener el trazado de una antigua calzada romana y el trazado del Camino de Santiago, que discurre por la calle del mismo nombre.

Se propone, en primer lugar, la reserva de un importante espacio central que recoja en su interior los yacimientos existentes, así como el trazado de la calzada romana; ligados a esta zona se prevén los equipamientos.

En el extremo noroeste del enclave se propone la ampliación de la calle Poeta Noriega Varela, que continuará a través del suelo urbanizable colindante hasta entroncar con el trazado de la calle Pousadela, límite norte del barrio de A Cheda.

Se propone un tejido residencial en manzana cerrada con edificaciones entre medianeras semejante al existente en el entorno inmediato, considerando que se debe dotar de continuidad al tejido urbano tradicional, del que históricamente forma parte.

5. DELIMITACIÓN DE DISTRITOS EN SUELO URBANO

La ordenación y gestión del suelo urbano se instrumenta a partir de la división de la ciudad en *distritos*, entendidos como áreas funcionales que coinciden básicamente con barrios, parroquias o unidades territoriales de características homogéneas; la delimitación de distritos se ha realizado atendiendo a criterios de homogeneidad morfológica y funcional, procurando que incluyan barrios completos, apoyados en elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Se han delimitado veinticinco distritos; en cada distrito se deben cumplir los estándares de reservas mínimas para dotaciones urbanísticas locales y de limitación de intensidad establecidos en la legislación urbanística de Galicia.

Índice de edificabilidad

Ha sido un criterio del Plan General establecer la ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano, consolidado y no consolidado, remitiendo a planeamiento de desarrollo solamente aquellos ámbitos en los que, por concurrir circunstancias especiales, estuviera justificado; las dotaciones locales y la asignación de edificabilidades, salvo para los ámbitos remitidos a PERI, son el resultado de la ordenación pormenorizada y de la asignación detallada de la zona de ordenanza. Con carácter general, la edificabilidad asignada al suelo urbano no consolidado es inferior a la del suelo consolidado en el distrito, ya que las nuevas ordenaciones permiten completar los déficits dotacionales del distrito en el que se han incluido.

Dotaciones locales

Los estándares establecidos por la legislación urbanística para dotaciones locales en suelo urbano no consolidado y el objetivo del Plan de reducir las carencias de espacios libres de algunos barrios con una densidad de edificación muy alta han condicionado en parte la ordenación.

– Espacios libres

El Plan General prevé un estándar de espacios libres por distrito que oscila entre los 18 m²/s/100 m²c y los 33,06 del distrito 19, en el entorno del Puente Viejo, o los 22,75 del distrito 8, en Feijóo, barrio actualmente con un alto grado de deterioro urbano, lo que,

sobre la totalidad del suelo urbano no consolidado, supone un estándar de 19,43 m²s/100m²c en los distritos de uso global residencial y de 10,07 m²s/m²s en los distritos industriales. Para aquellos distritos en que se delimitan ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo, se han establecidos condiciones mínimas para garantizar el cumplimiento de dichos requisitos.

– **Equipamientos públicos**

Sobre la totalidad del suelo urbano no consolidado, considerando las previsiones de los ámbitos remitidos a Plan Especial, se ha establecido un estándar de suelo destinado a equipamientos públicos de carácter local de 11,70 m²s/100m²c en los distritos de uso global residencial, y de 2,03 m²s/m²s en los distritos industriales.

6. CAPACIDAD RESIDENCIAL

La calificación de suelo residencial contenida en el Plan General establece la posibilidad de consolidar 76.433 viviendas en suelo urbano y urbanizable delimitado en el municipio. En suelo urbano se prevé una capacidad de 60.345 viviendas, considerando tanto las construidas como las resultantes de la ordenación del suelo urbano no consolidado y las sustituciones de edificación en zonas en las que se modifica la ordenanza.

En suelo urbano no consolidado se prevén 13.045 nuevas viviendas, de las que al menos 4.035 estarán sometidas a algún régimen de protección pública. En suelo urbanizable delimitado la capacidad es de 16.088 viviendas; de éstas, 12.362 corresponden a sectores delimitados por el Plan General, en el entorno de Lugo y en las parroquias, y 3.726 a planes en ejecución que se asumen. En los sectores delimitados por el Plan General se prevé que al menos 6.136 viviendas estén sometidas a algún régimen de protección pública, lo que supone el 49,63%.

En los núcleos rurales se prevé una capacidad máxima de 6.900 viviendas, incluyendo las existentes, sin tener en cuenta el posible desarrollo de las áreas de expansión.

7. EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, CULTURAL Y ARQUEOLÓGICO

El municipio de Lugo se caracteriza por la presencia de una importante cantidad de elementos, enclaves y edificios de indudable valor patrimonial localizados tanto en el interior de la ciudad como ligados a los núcleos rurales; encontramos elementos de especial interés propios del medio rural (hórreos, cruceiros, petos de ánimas), enclaves de especial significación histórica y cultural (castros y yacimientos arqueológicos) y edificios y conjuntos urbanos de interés, englobando aquí tanto el centro de Lugo como algunos núcleos rurales significativos.

El Plan General de Ordenación Municipal contiene un **Catálogo de elementos protegidos** que recoge todos los edificios y elementos con interés para la ciudad y el municipio sobre la base de su valor arquitectónico, histórico, cultural, urbanístico, ambiental, ecológico o paisajístico. Contiene también un **Catálogo de yacimientos arqueológicos** que recoge las áreas del territorio en las que existen o en las que se presupone que existen yacimientos de interés arqueológico.

7.1. Catálogo de bienes protegidos

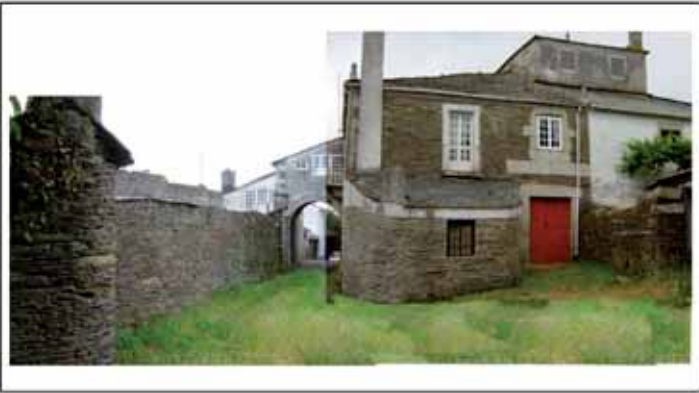
El Catálogo contiene una ficha pormenorizada para cada elemento que se protege. El grado de protección se fija atendiendo a su valor intrínseco y a su importancia como elemento configurador del ambiente donde se encuentra.

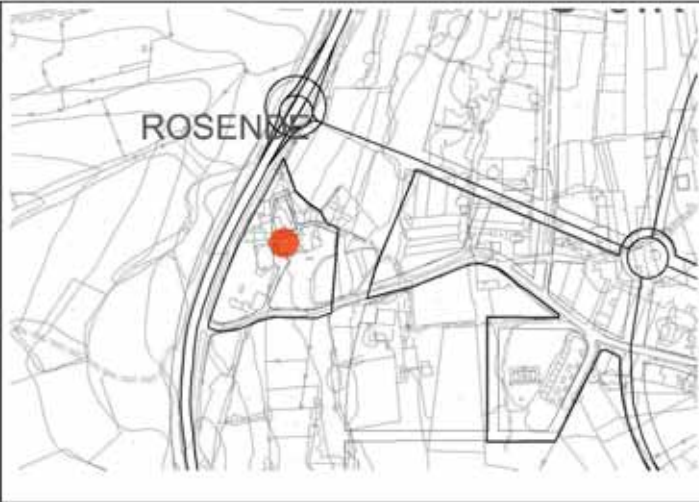
En cada ficha se especifica de forma pormenorizada el tipo de obras que pueden realizarse, definiendo el tipo de materiales y acabados exteriores de forma que se evite la adulteración de la imagen de las edificaciones y del entorno. Se han catalogado diversos elementos, que engloban:

CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

ROSENDE (RO) - 1

Casa de Rosende (Rosende, ROSENDE)





CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

ROSENDE (RO) - 1

Casa de Rosende (Rosende, ROSENDE)

Época

Propiedad: privada

Uso actual: residencial

Estado actual: buen estado de conservación

Otras protecciones:

Descripción tipológica: edificación residencial de dos alturas, con planta rectangular y cubierta a cuatro aguas de pizarra con torreón, realizada en sillaría en las esquinas y en los vanos y en sillarejo y revoco en los paños de fachada. Presenta una arcada de sillarejo con los arcos marcados en sillaría.

Grado de protección: estructural

Usos permitidos: residencial, terciario, dotacional

Obras permitidas

☒ Consolidación

☒ Conservación

☒ Restauración

☐ Reconstrucción

☒ Obras de nueva planta

☐ Obras de ampliación

- Rehabilitación

☒ Acondicionamiento

☒ Reestructuración

☒ Reforma

☐ Demolición

Criterios de intervención: Se consideran las fachadas y la arcada de sillarejo como elementos singulares de la edificación por lo que no quedan permitidas en ellas la rehabilitación ni la reforma. Cualquier obra que se realice no deberá afectar a la volumetría ni a la imagen del edificio. Quedan permitidas las obras necesarias para adecuar la edificación al uso. Las obras de nueva planta quedan permitidas en los términos indicados en la ordenanza de aplicación.

Figura 13: Catálogo de elementos protegidos. Ficha-tipo.

- Arquitectura civil
- Arquitectura religiosa
- Elementos tradicionales ligados al medio rural (hórreos, cruceiros, petos de ánimas)
- Elementos asociados al aprovechamiento de la fuerza hidráulica (molinos, caneiros)
- Puentes

Dentro del Catálogo hay una serie de elementos cuyas tipologías se repiten con cierta frecuencia dentro del medio rural. Para éstos se ha realizado una ficha tipo que recoge las particularidades propias del elemento, señalando y pormenorizando en algún caso distintas categorías. Los elementos así catalogados se recogen de forma particularizada en la parroquia donde se encuentran, elaborando una ficha con la identificación fotográfica y localización, remitiendo su tratamiento pormenorizado a la ficha genérica.

7.2. Catálogo de yacimientos arqueológicos

El Catálogo de yacimientos arqueológicos incluye tanto los yacimientos inventariados y sus entornos como aquellos otros espacios o lugares donde se han localizado objetos y restos arqueológicos o presentan indicios fundados de ser susceptibles de albergarlos.

Se han catalogado 172 yacimientos. Todos los yacimientos incluidos tienen una ficha pormenorizada donde se recogen tanto datos descriptivos como el grado de protección.

Parroquia: Outeiro

Topónimo: A Torre

169

1- LOCALIZACIÓN

Código polígono	Topónimo	Lugar	Parroquia
GA189	A Torre	Ast	Outeiro
UTMx	UTMy	Altud en metros	Cartografía
60305	476524	652 m.	79-43-52

2- REFERENCIA CATASTRAL

Polígono	Parcela
AS15	00521

3- DESCRIPCIÓN YACIMIENTO

AACG	Tipología
Medieval	Fortificación
Descripción	
Levantada sobre un macizo rocoso, en la actualidad tan sólo conserva una de las paredes laterales, la de la fachada Norte. El lienzo de muro conservado mide unos 7 m. de alto, y 8,70 m. de ancho, medida esta última que corresponde al ancho total de la torre, que era de planta cuadrada. En la parte superior conserva un solo ventanar de arco vivo de 1,02 x 0,88 m de hueco, con impostas corbadas, sobre el dintel y debajo de la ventana. Sobre el ventanar, hay un resaca de los Castro y Goyones.	

4- SITUACIÓN PATRIMONIAL

Estado Actual	Estado Conservación	Grado Alteración	Causas Alteración
"Carballo", pinos	Bajo, casi desaparecido	Casi destruido	Abdv. Extrusivos
Agencia Alteración	Régimen Propiedad	Protección Legal	Grado Protección
Particulares	Privado	Decreto 22 Abril 1949	II

5- REFERENCIAS GRÁFICAS

Plano de situación

Plano Foto

Fotografía

Plano consensado

Figura 14: Catálogo de yacimientos arqueológicos. Ficha-tipo.

8. LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

El Plan General define un modelo territorial, cuyas determinaciones fundamentales han de sobrevivir a modificaciones puntuales e incluso a una posterior revisión; el modelo ha de ser adecuado a las expectativas municipales, pero también ha de ser ambicioso. Es el Ayuntamiento con la gestión y programación del Plan quien ha de garantizar que el desarrollo del municipio es racional, adecuado a la necesidades reales y a una planificación ordenada de los recursos del municipio.

Para ello es necesario establecer mecanismos que fomenten las actuaciones en suelo urbano, tanto de incorporación del suelo vacante como de transformación y recuperación de la ciudad consolidada. Las propuestas del Plan General de Lugo están encaminadas en esa dirección, vinculando la transformación del suelo urbanizable no delimitado a la consolidación del suelo urbano o estableciendo condiciones de regeneración de los núcleos rurales para el desarrollo de las áreas de expansión, entre otras limitaciones.

El Plan General contiene una definición pormenorizada de los mecanismos de gestión y ejecución de las determinaciones de ordenación; pretende ser una propuesta clara y viable, que permita el equilibrio entre las determinaciones de planeamiento, la previsión de fórmulas para su gestión y ejecución y la capacidad tanto del Ayuntamiento como de los particulares que lo han de ejecutar.

El desarrollo del Plan General consecuente con el modelo territorial propuesto requiere del establecimiento de prioridades y plazos para desarrollar las propuestas de intervención en él contenidas. Se trata de complementar las determinaciones de ordenación con una planificación que debe responder con flexibilidad a los distintos escenarios de evolución del crecimiento económico que se plantea.

El desarrollo de las determinaciones del Plan General se ha programado fijando un orden correlativo en función de la necesidad o de la previsión de desarrollo. Se han previsto dos tipos de actuaciones:

- Las derivadas de la aplicación del planeamiento que se incorpora y que se asumen por estar en desarrollo
- Las que se consideran estructurantes desde una visión global de la ciudad, que mejoran cualitativamente su estructura orgánica y contribuyen a dotar de cohesión las distintas zonas de que se compone la ciudad actual, configurando la nueva ordenación instrumentada en la propuesta de planeamiento.

Se incorporan de manera sucesiva actuaciones que contribuyen a la racionalización interna de la ciudad, que suponen un incremento del tejido residencial en áreas que no considerándose prioritarias sí son importantes en la configuración final del conjunto, aunque no sea precisa su incorporación inmediata.

La gestión de los sistemas generales, así como las actuaciones que prevé realizar este Plan General, se han programado de tal manera que su desarrollo vaya vinculado a la necesidad de prestar el servicio.

Áreas de reparto

La Ley de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia contempla el área de reparto como ámbito de equidistribución tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo

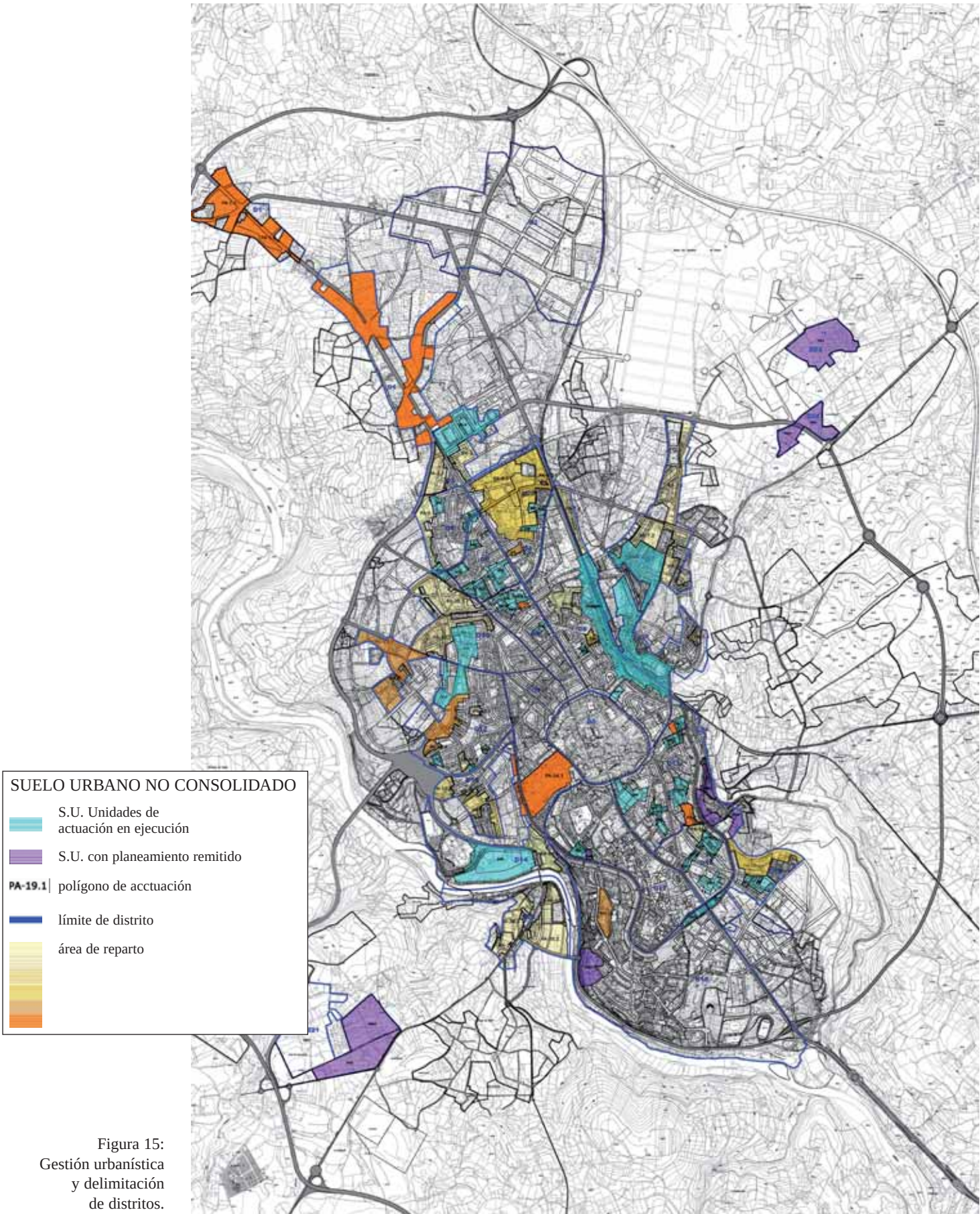


Figura 15:
Gestión urbanística
y delimitación
de distritos.

urbanizable delimitado, siendo el Plan General el instrumento que debe establecer los criterios para su delimitación.

Suelo urbano no consolidado

Para la delimitación de áreas de reparto en suelo urbano no consolidado el Plan General parte del distrito, ya delimitado como ámbito funcional para la ordenación, con el criterio de que todo el suelo urbano no consolidado de un distrito pertenezca a la misma área de reparto, con objeto de garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios independientemente del aprovechamiento asignado por la ordenanza.

La situación de partida, con unidades de actuación del Plan General que se revisa en ejecución y para las que la vigente legislación urbanística establece un régimen transitorio, ha supuesto que este criterio de delimitación de áreas de reparto solamente sea aplicable al suelo urbano no consolidado delimitado y, en su caso, ordenado por este Plan General.

Así, el criterio para la delimitación de áreas de reparto en suelo urbano no consolidado contenido en el Plan General en tramitación ha sido:

- Suelo urbano no consolidado incluido en unidades de actuación del Plan General que se revisa y que están en ejecución: se siguen tramitando con arreglo a las determinaciones del planeamiento que se revisa; si transcurrieran los plazos legales para la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución sin que ésta se haya producido, cada una de las unidades de actuación señaladas formará un área de reparto, independientemente del distrito en el que esté incluida.
- Suelo urbano no consolidado delimitado por el Plan General: todo el suelo urbano no consolidado de un distrito no incluido en unidades de actuación en ejecución del Plan General que se revisa forma un área de reparto; en siete de los veintidós distritos delimitados se dan situaciones excepcionales, bien por preverse áreas de rehabilitación o por existir situaciones urbanísticas, en algunos casos con resoluciones judiciales, que hay que asumir e independizar, y en los que ha sido necesario delimitar dos áreas de reparto.

Salvo en aquellas áreas de reparto en que el suelo urbano no consolidado está remitido a planeamiento de desarrollo, el aprovechamiento tipo es el resultante de la aplicación directa de las condiciones de ordenación referidas al uso característico de la parcela.

Suelo urbanizable

El criterio para la delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable ha pretendido adecuarse a las consideraciones para la ordenación, diferenciando el desarrollo en el entorno de la ciudad y en las parroquias.

En el entorno de la ciudad el criterio de delimitación ha sido por una parte el uso y por otra la homogeneidad en su desarrollo; los diez sectores residenciales y los sistemas generales integrados o adscritos a ellos, así como los cuatro sectores industriales y los correspondientes sistemas generales, forman un área de reparto.

En las parroquias el criterio para la delimitación de áreas de reparto ha sido que, en cada parroquia, todos los sectores de suelo urbanizable con el mismo uso global formen un área de reparto.

Los sectores de suelo urbanizable en desarrollo, cuya ordenación y determinaciones el Plan General asume, forman un área de reparto independiente.