4.-REGULACION DEL SUELO URBANO

El suelo urbano se divide en zonas contenidas en el plano de Organización Espacial y reguladas por las normas generales de estas NSP y las especificas determinadas por las Ordenanzas siguientes:

Ordenanza CA: Casco Antiguo
Ordenanza RC: Residencial Cerrada
Ordenanza RA: Residencial Abierta
Ordenanza D: Dotacional
Ordenanza I: Industrial
Ordenanza EL: Espacio Libre
Ordenanza SF: Suelo Ferroviario
Ordenanza RM: Residencial Mixta
Ordenanza CD: Centro Diferenciado
Ordenanza NR: Nucleo Rural

Regirán asimismo los grupos de Ordenanzas establecidas al efecto.

4.1.- ORDENANZA CA: CASCO ANTIGUO

4.1.1.- DEFINICION

Espacio, generalmente de ordenación cerrada con patios interiores. Esta constituida por edificios antiguos y representativo del carácter de la urbe siendo necesario en el mismo una conservación total o parcial de dicho carácter tradicional.

4.1.2.- AMBITO TERRITORIAL

El señalado en el plano de organización espacial.

4.1.3.- NORMAS DE USO

4.1.3.1.- USOS ADMITIDOS

Se admiten con carácter general todos los usos asociados a la vivienda agrupada a nivel de barrio.

Residencial: vivienda agrupada
Industria y almacén: talleres domésticos, pequeña industria de tipo artesanal y almacenes compatibles o conviventes con la vivienda.
Comercial: comercio de cualquier clase a nivel de barrio
Recreativo de espectáculo y relación: todos, excepto los que alteren la contextura estética de casco antiguo.
Religioso: cualquier uso de tipo religioso
Cultural-Escolar: cualquier edificación cuyo fin sea docente o cultural.
Deportivo: de toda clase siempre y cuando sea compatible ó convivente con la vivienda.
Dotacional: cualquier clase, asimilable a la ordenación cerrada.

4.1.3.2.- USOS PROHIBIDOS

Los restantes

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERIA DE ORDENACION DO TERRITORIO Y O.P.
Serv. Prov. de Urb.
LUGO

4.1.4.- NORMAS DE VOLUMEN

4.1.4.1.- CONDICIONES DE POSICION

Alineaciones y rasantes: las de planeamiento

4.1.4.2.- CONDICIONES DE PARCELACION

Solar mínimo: 60 m^2; Frente mínimo: 6 ms, salvo parcelas entre edificación de dimensión menor.

4.1.4.3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

En el Casco Antiguo, la altura y plantas máximas permitidas, asi como el fondo máximo de edificación, son las siguientes:

Ancho de calle(ms)	Altura de cornisa(ms)	Nº de plantas	Fondo de edificación(ms.)
Menos de 6	8	2	14
De 6 a 8	11	3	16
De 8 a 12	14	4	18
Mas de 12	17	5	20

El espacio interior del poligono delimitado trazando paralelas a las alineaciones exteriores a la distancia señalada como fondo de edificación sera considerada como patio de manzana y edificable en 1 planta hasta una altura de cornisa de 5 ms.

El Casco Antiguo entorno Escolapios se regulará por la Ordenanza especifica de Bellas Artes.

Las zonas de esta Ordenanza incluidas en el Conjunto Histórico-Artistico tendrán una altura máxima de planta baja de 3,6 ms.

XUNTA DE GALICIA CONSELLERIA DE ORDENACION DO TERRITORIO E O.P. LUGO

4.2.- ORDENANZA RC: RESIDENCIAL CERRADA

4.2.1.- DEFINICION

Espacio en ordenación cerrada con patios interiores, de uso de vivienda en plantas altas y de varios usos en la baja sótanos.

Incluye la zona centro del núcleo urbano, en donde predominan las actividades administrativas y de negocios.

4.2.2.- AMBITO TERRITORIAL

El señalado en el plano de organizacion espacial.

4.2.3.- NORMAS DE USO

4.2.3.1.- USOS ADMITIDOS

Residencial: viviendas agrupadas en edificios contiguos.
Industria y Almacen: cualquier tipo de industria o almacén que sea compatible o convivente con el de vivienda.
Comercial: todo tipo de actividad comercial
Dotacional: cualquier clase integrable en la ordenación cerrada.

4.2.3.2.- USOS PROHIBIDOS

Los restantes

4.2.4.- NORMAS DE VOLUMEN

4.2.4.1.- CONDICIONES DE POSICION

Alineaciones y rasantes: las de planeamiento

4.2.4.2.- CONDICIONES DE PARCELACION

Solar minimo: 60 m^2
Frente minimo: 6 ms.
Salvo parcelas entre edificación de dimensión menor.

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERIA DE ORDENACION DO TERRITORIO E O.P.
LUGO

4.2.4.3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

En Ordenación Cerrada, la altura y plantas máximas permitidas, asi como el fondo máximo de edificación, son las siguientes:

Ancho de calle(ms)	Altura de cornisa(ms)	Nº de plantas	Fondo de edificación(ms)
Menos de 8	11	3	16
De 8 a 11	14	4	18
De 11 a 15	17	5	20
De 15 a 20	20	6	22
Mas de 20	23	7	24

El espacio interior del poligono delimitado trazando paralelas a las alineaciones exteriores a la distancia señalada como fondo de edificación sera considerado como patio de manzana y edificable en 1 planta y 5 ms. de altura.

Las zonas de esta Ordenanza incluidas en el Conjunto Historico-Artistico tendrán una altura máxima de planta baja de 3,6 ms.

En cualquier caso y por razones de significación se establecen con independencia de la tabla anterior y de la contenida en la Ordenanza de Casco Antiguo las siguientes alturas diferenciadas: Plaza de España, cinco plantas; Plaza de la Estación, cinco plantas; Plaza Doctor Goyanes, cinco plantas; Ref-Codina, 5 plantas; Ines de Castro, 4 plantas.

El resto de los parametros de aprovechamiento en estas vias mencionadas seran los asociados a tal altura dentro de la Ordenanza.

Asimismo en la Calle Cardenal tramo estrecho, es decir desde la Plaza de España hasta la intersección con la Calle Hermida Balado, la altura máxima sera de 3 plantas y ático abuhardillado en los términos del informe de la C.P.H.A. de 21-VII-82.

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERIA DE ORDENACION DO TERRITORIO Y O.P.
Serv. Prov. de Urb.
LUGO

En el tramo ancho de la Calle Cardenal, es decir entre la Calle Hermida Balado y el Campo de la Compañia la - altura máxima será de 5 plantas y ático abuhardillado- en los terminos a que hace referencia el informe de la C.P.H.A. de 21-VII-82.

En cuanto a las condiciones estéticas se estará al informe mencionado de la C.P.H.A.

En la travesia del Cabe y dentro de esta Ordenanza la altura máxima sera de bajo y dos plantas, en las condiciones de aprovechamiento del Conjunto Historico - Artistico a efectos de altura, es decir con altura maxima de planta baja de 3,6 metros.

Las edificaciones nuevas en dicha travesia armonizarán con las existentes en estructura arquitectonica - de fachada.

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERIA DE ORDENACION DO TERRITORIO E O.P.
Serv. Prov. de Urb.
LUGO

4.2.4.4.- ORDENACION SINGULAR

La ordenación cerrada podrá sustituirse por otra abierta o mixta, a juicio corporativo y previo Estudio de - Detalle, cuando se trate de un conjunto urbano singular o manzana dedicada a usos residenciales o dotacionales, siempre y cuando no se supere el aprovechamiento resultante de la presente ordenanza.

4.2.4.5.- DIFERENCIACIONES

Dentro de la Ordenanza Residencial Cerrada se distinguen, ademas de las determinaciones anteriores, dos variedades que se designan Extensiva y Vivienda Unifamiliar.

La variedad Residencial Cerrada Extensiva RC/E, se diferencia por la siguiente tabla de fondos y alturas máximas:

Ancho de calle(ms)	Altura de cornisa(ms)	Nº de plantas	Fonde de edificación(ms)
Menos de 11	8	2	14
De 11 a 20	11	3	16
Mas de 20	14	4	18

La variedad Residencial Cerrada en Vivienda Unifamiliar, RC/VU, se diferencia por la altura máxima de 2 plantas u 8 ms. de altura de cornisa y fondo máximo de 14 ms.

4.3.- ORDENANZA RA: RESIDENCIAL ABIERTA

4.3.1.- DEFINICION

Espacio en ordenación abierta, constituido por edificios organizados en bloques separados destinados principal -- mente a viviendas y usos complementarios de carácter público, con espacios ajardinados rodeando a la edifica -- ción.

4.3.2.- AMBITO TERRITORIAL

El señalado en el plano de organización espacial.

4.3.3.- NORMAS DE USO

4.3.3.1.- USOS ADMITIDOS

Residencial: vivienda colectiva agrupada en bloques aislados o vivienda unifamiliar.
Industrial : cualquier tipo de industria compatible convivente o tolerable con la vivienda.
Almacenes : todos, excepto los de productos tóxicos nocivos o peligrosos.
Comercio : cualquier tipo de actividad comercial.
Dotacional : cualquier clase

4.3.3.2.- USOS PROHIBIDOS

Los restantes

4.3.4.- NORMAS DE VOLUMEN

4.3.4.1.- CONDICIONES DE POSICION

Retranqueo minimo: Frontal 5 ms, alineación de planeamiento o en su ausencia al borde de la via - existente.
Restantes 3 ms.
Separación minima de bloques: 1/3 de la altura del bloque- mas alto dentro de la misma parcela.
Alineaciones y rasantes: las de planeamiento.

4.3.4.2.- CONDICIONES DE PARCELACION

Superficie edificable máxima el 70%
Parcela mínima : vivienda colectiva y otros usos 500 m^2
: vivienda unifamiliar 300 m^2

Cuando la parcelación lo permita, a juicio municipal, habrán de agruparse las parcelas y constituir espacios de uso público a ceder al Ayuntamiento en proporción mínima del 10% cada propietario.

4.3.4.3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Altura máxima: vivienda colectiva 7 plantas y 24 ms. de altura de cornisa.
Vivienda unifamiliar 2 plantas ú 8 ms.
Otros usos : el que requiera la actividad debidamente justificada, con máximo de 24 ms.

En la base del monte San Vicente, lateral izquierdo, - aguas abajo, del rio Zapardiel, la edificación sera de- vivienda unifamiliar de altura máxima 2 plantas ú 8 ms. cualquiera que sea el uso.

4.3.4.4.- EDIFICABILIDAD

1,6 m^2/m^2

4.3.4.5.- DIFERENCIACIONES

Dentro de la Ordenanza Residencial Abierta se distinguen; ademas de las determinaciones anteriores, dos variedades que se designan Extensiva y Vivienda Unifamiliar.

La variedad Residencial Abierta Extensiva, RA/E, se diferencia por su edificabilidad de 1 m^2/m^2.

La variedad Residencial Abierta en Vivienda Unifamiliar, RA/VU, se distingue por la edificabilidad de 0,5 m^2/m^2

Asimismo la altura máxima en ambas es la siguiente:
-RA/E.....4 plantas o 14 ms. altura cornisa
-RA/VU.....2 ú 8 ms. altura cornisa

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERIA DE ORDENACION DO TERRITORIO E O.T.
LUGO

4.3.4.6.-DETERMINACION ESPECIAL

La calle comprendida entre la de Chantada y el Colegio de las Gandaras, que sirve de acceso a la zona escolar alli existente, tendra una altura de 3 plantas y un retranqueo frontal de 4 ms. desde la alineación de planeamiento.

El resto de los parametros de aprovechamiento seran los de la Ordenanza indicada para la zona.

4.4.- ORDENANZA D: DOTACIONAL

4.4.1.- DEFINICION

Espacio en ordenación abierta destinado a uso de carácter comunitario tales como, escolar, deportivo, recreativo, religioso, sanitario, asistencial---etc, junto con las correspondientes actividades complementarias.

4.4.2.- AMBITO TERRITORIAL

El señalado en el plano de organización espacial.

4.4.3.- NORMAS DE USO

4.4.3.1.- USOS ADMITIDOS

Residencial: viviendas asociadas o anejas a la dotación pública.
Dotacional : cualquier clase
Comercial : solamente actividad comercial, vinculada a estos usos.

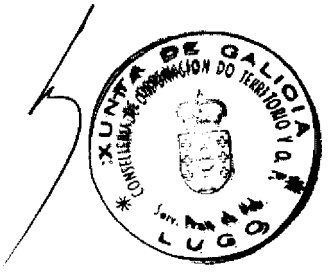
4.4.3.3.- USOS PROHIBIDOS

Los restantes

4.4.4.- NORMAS DE VOLUMEN

4.4.4.1.- CONDICIONES DE POSICION

Retranqueo mínimo: 5 ms. en todos los linderos, alineación de planeamiento o en su ausencia al borde de via existente.



4.4.4.2.- CONDICIONES DE PARCELACION

Superficie edificable máxima: 50%

4.4.4.3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Altura máxima: 4 plantas ó 15 ms. de altura de cornisa ó la que requiera la instalación justificada.

4.4.4.4.- EDIFICABILIDAD

1 m^2/m^2.

4.5.- ORDENANZA I: INDUSTRIAL

4.5.1.- DEFINICION

Espacio, en ordenación abierta, destinado a usos industriales y almacenes, asi como los complementarios de carácter público o privado anejo a las actividades. Incluye viviendas en tolerancia.

4.5.2.- AMBITO TERRITORIAL

El señalado en el plano de organización espacial.

4.5.3.- NORMAS DE USO

4.5.3.1.- USOS ADMITIDOS

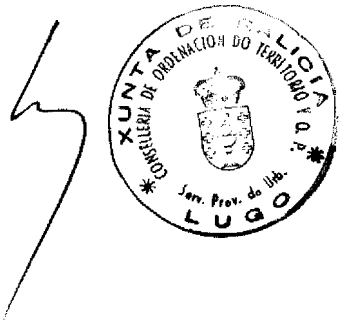
Residencial: Viviendas asociadas o en tolerancia con la industria y almacén.
Industrial : toda clase de industria, excepto la de obligado aislamiento por incompatibilidad.
Almacenes : cualquier clase, excepto los peligrosos.
Comercial : cualquier tipo vinculado a la industria almacen o viviendas asociadas.
Dotacinnal : solamente el vinculado a la actividad industrial.

Los usos antes señalados como vinculados o asociados a la industria se refieren a aquellos utilizados por los trabajadores de la misma.

4.5.4.- NORMAS DE VOLUMEN

4.5.4.1.- CONDICIONES DE POSICION

Retranqueo minimo: Frontal de 5 ms. a la alineación de planeamiento o en su ausencia al borde de la via existente.
Resto linderos : 3 ms.



4.5.4.2.-CONDICIONES DE PARCELACION

Parcela minima: 300 m^2

4.5.4.3.-CONDICIONES DE EDIFICACION

Altura máxima: 3 plantas o 12 ms.(sobre esta altura podrán elevarse elementos aislados, tales como depósitos, chimeneas, etc, que requieran los procesos industriales)

4.5.4.4.-EDIFICABILIDAD

1,3 m^2/m^2

En el Poligono Industrial de Reboredo, se estará ademas a la Normativa especifica del Plan Parcial.

4.6.- ORDENANZA EL: ESPACIO LIBRE

4.6.1.- DEFINICION

Espacios concebidos como parques, jardines ó areas de - protección, destinados al reposo y esparcimiento ó al - aislamiento de vias de comunicación.

4.6.2.- AMBITO TERRITORIAL

El señalado en el plano de organización espacial

4.6.3.- NORMAS DE USO

4.6.3.1.- USOS ADMITIDOS

Solo se admiten las instalaciones propias de parques y - jardines tales como kioskos, espectáculos al aire libre, etc,etc.

4.6.3.2.- USOS PROHIBIDOS

Los restantes.

4.6.4.- NORMAS DE VOLUMEN

4.6.4.1.- CONDICIONES DE POSICION

Retranqueo mínimo:15 ms. en todos los linderos

4.6.4.2.- CONDICIONES DE PARCELACION

Superficie edificable máxima: 1%

4.6.4.3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Altura máxima: 2 plantas ú 8 ms.

4.6.4.4.- EDIFICABILIDAD

0,03 m^2/m^2

XUNTA DE GALICIA
COMISIONADO DE ORDENACION DO TERRITORIO O.A.
Serv. Prov. de Urb.
LUGO

4.7.- ORDENANZA SF: SUELO FERROVIARIO

4.7.1.- DEFINICION

Espacio destinado a albergar las instalacinnes ferrovia rias.

Incluye asimismo el suelo ocupado por la traza de vias.

Se concibe, en aquella parte de este suelo destinada a-- instalaciones, tanto en ordenación cerrada como abierta.

4.7.2.- AMBITO TERRITORIAL

El señalado en el plano de organización espacial.

4.7.3.- NORMAS DE USO

4.7.3.1.- USOS ADMITIDOS

Se admiten todos los usos principales y coincidentes con la función de transporte ferroviario.

4.7.3.2.- USOS PROHIBIDOS

Los restantes

4.7.4.- NORMAS DE VOLUMEN

Retranqueo mínimo de 3 ms. del limite de otras clases de- suelo.
Altura máxima: 17 ms. o la que requieran la instalación, previa justificación.

4.7.4.1.- EDIFICABILIDAD

$1_{,}3\ m^2/m^2$

XUNTA DE GALICIA
COMISIONADO DE ORDENACION DO TERRITORIO O.P.
LUGO

4.8.- ORDENANZA RM : RESIDENCIAL MIXTA

4.8.1.- DEFINICION

Espacio, en ordenación mixta, destinado generalmente a vivienda y usos complementarios.
Se concibe como yuxtaposición espacial de las dos ordenanzas residenciales cerrada y abierta en todas sus variedades.

4.8.2.- AMBITO TERRITORIAL

El señalado en el plano de organización espacial.

4.8.3.- NORMAS DE USO, DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD

Las propias de la ordenanza residencial cerrada o abierta correspondiente.

A tal efecto se distingue, ademas de la Residencial - Mixta propiamente dicha, la variedad Extensiva, RM/E,y la de Vivienda Unifamiliar, RM/VU.

La Ordenanza Residencial Mixta, RM, se compone de las- RC y RA.

La variedad Residencial Mixta Extensiva se compone delas variedades RC/E y RA/E.

La variedad Residencial Mixta en Vivienda Unifamiliarse compone de las variedades RC/VU y RA/VU.

4.8.3.4.- DETERMINACION DE ORDENAMIENTO

El Ayuntamiento establecerá para cada manzana la modalidad de ordenación acorde con el entorno de la mismamediante E de D.
Asimismo,a las zonas de transición o indiferenciadas, asi como en las parcelaciones de ordenación mixta se - efectuará tambien un Estudio de Detalle.

4.9.- ORDENANZA CD: CENTROS DIFERENCIADOS

4.9.1.- DEFINICION

Espacio, utilizado de modo diferenciado del restante territorial, tal como cementerios, conjuntos monumentales etc sin previsión de cambio alguno de uso.

4.9.2.- AMBITO TERRITORIAL

El señalado en el plano de organización.

4.9.3.- NORMAS DE USO

Los únicos usos admitidos serán los existentes.

4.9.4.- NORMAS DE VOLUMEN

Podrán efectuarse, las operaciones de modificación, ampliación o restauración que el centro requiera para el mejor cumplimiento de su finalidad.

4.9.4.1.- EDIFICABILIDAD

La exigida por la modificación, ampliación o restauración que se efectue.

XUNTA DE GALICIA
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO
Serv. Prov. de Urb.
LUGO

4.10.- ORDENANZA NR: NUCLEO RURAL

4.10.1.- DEFINICION

Suelo urbano ocupado por núcleos de población,es decir - asentamientos de población superiores a 10 viviendas formados por terrenos agricolas con uso dominante el de vi - vienda familiar, edificaciones agricolas y dotaciones propias de la vida del núcleo, disponiendo al menos de acceso rodado, energia eléctrica y abastecimiento de agua y saneamiento en condiciones sanitarias adecuadas. Se delimitaran por la paralela a la tangencial de edificaciones, separada - 50 ms. en tanto no se redacte el correspondiente Proyecto de Delimitación.

4.10.2.- AMBITO TERRITORIAL

Afecta a los núcleos señalados en el correspondiente apartado de la Memoria.

4.10.3.- NORMAS DE USO

4.10.3.1.- USOS ADMITIDOS

Vivienda familiar aislada o en linea.
Explotaciones agricolas, pecuarias o forestales.
Los comerciales, culturales, religiosos, deportivos,sanitarios de reunión etc.etc,al servicio de la vida del núcleo, asi como industrias o talleres conviventes y compatibles.
Industrias vinculadas a yacimientos. Construcciones o instalaciones vinculadas a las obras públicas.
Edificaciones de utilidad pública o social.

4.10.4.- NORMAS DE VOLUMEN

4.10.4.1.- CONDICIONES DE POSICION

En ordenación abierta: Retranqueo frontal mínimo de 5 ms. - al borde exterior o el indicado en SNU/PV. Restantes retranqueos 3 ms.
Enoordenación cerrada: La definida por alineación estable.

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERIA DE ORDENACION DO TERRITORIO E O.P.
LUGO

4.10.4.2.- CONDICIONES DE PARCELACION

Parcela minima: uso de vivienda: ordenación abierta 300 m^2
" " " cerrada frente mini
mo de 6 ms. y superficie minima 60 m2
: usos menores... sin limite.
: otros usos ...igual al de vivienda.

4.10.4.3.- CONDICIONES DE EDIFICACION

Las mismas que en SNU/N.

4.10.4.4.- EDIFICABILIDAD

Edificación abierta: 0,60 m^2/m^2 sin sobrepasar la super - ficie edificada el 50% de la parcela.

Edificación cerrada: la edificación podrá ocupar en altura un fondo máximo de 16 ms.

La planta baja podrá prolongarse en una profundidad máxima del triple del fondo de edificación en altura.

4.11.-DOTACION DE APARCAMIENTOS

La dotación de aparcamientos correspondiente a cualquier ordenanza con uso residencial, industrial o dotacional - se efectuará de acuerdo con las siguientes condiciones:

1) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular minima de 2,20x4,50 metros.

2) La superficie de aparcamiento minima por plaza,incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

3) Para conjuntos de aparcamientos superiores o iguales- a 50 plazas se reservará un 2% como minimo para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30x4,50 metros.

4) El módulo minimo de reserva de plazas de aparcamiento será de 1 plaza por cada vivienda o 100 metros cuadrados de edificación residencial. Para otros usos distintos al de vivienda, se justificará suficientemente la dotación- de aparcamientos.

5) El Ayuntamiento previo estudio significativo podrá,en atención a la actividad comercial, industrial o dotacional, exigir una mayor o menor dotación segun el caso concreto y en relación con la incidencia en el uso del suelo y de las vias públicas del entorno.

Tal previsión mínima de dotación de aparcamientos sera - exigible en toda licencia de edificación a partir de la- entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.

La dotación señalada podrá satisfacerse, en adscripción- biunivoca, dentro de un radio de acción de 100 metros - contados planimetricamente a partir del punto donde se - genera la reserva señalada.

Para actividades o dotacinnes no caracterizable por el - suelo edificable, el Ayuntamiento, podrá exigir, previo- estudio técnico, la reserva de aparcamientos que se justifique.

XUNTA DE GALICIA
CONSELLERIA DE ORDENACION DO TERRITORIO E O.P.
LUGO

4.12.- GRUPOS DE ORDENANZAS

La superposición, sobre un mismo espacio, de dos o mas ordenanzas, constituye un grupo.

Las condiciones de aplicación son las correspondientes a cada ordenanza.

En las variables coincidentes podrán emplearse los valores menos restrictivos.

Por otra parte, el suelo ferroviario estará sujeto a la normativa especifica que lo regula.