

**A n e x o 3**

**N o r m a Z o n a l 3 y  
N u e v o s d e s a r r o l l o s**



### AN.3.1 JUSTIFICACION DE LA NO APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LA NORMA ZONAL 3

En el informe municipal de fecha 15/ene/2105, se establece:

*Las condiciones de edificación se establecen en el apartado 4.2.3): Las parcelas de equipamiento privado que ocupen manzanas independientes y aisladas dentro del resto de Normas Zonales, tendrán tipología de edificación abierta, con una edificabilidad máxima de 1,5 m2/m2. **Al tratarse de un edificio aislado en una manzana independiente de uso dotacional son de aplicación el resto de las condiciones de tipología edificatoria abierta de la norma zonal 3.***

No se debe deducir lo anterior (lo subrayado y en negrita) de lo objetivamente establecido por la norma zonal 8, ya que en **dicho apartado 4.2.3) no se encuentra ninguna remisión a la aplicación subsidiaria de otras Normas Zonales.** Sin embargo, sí que se establece esta remisión y de manera explícita, en el apartado 4.2.2). que afecta a las "parcelas de equipamiento privado incluidas en ámbitos regulados por las normas zonales 4 de Conservación de la estructura tipológica y/o edificatoria, 5 de Extensión edificatoria en tipología unifamiliar, o normas tipo ciudad jardín previstos en el planeamiento de desarrollo, que se regularán por las condiciones de la Norma Zonal 3", ...

Es evidente que ninguno de los casos establecidos en el artículo 4.2.2) es de aplicación a la parcela del Colegio de las Esclavas, pero sí es de aplicación lo establecido en el apartado 4.2.3), ya que el Colegio se encuentra inmerso en un ámbito regulado por la norma zonal 2, dentro de una manzana independiente y aislada. **Es también evidente, que si el PGOM en el apartado 4.2.3) hubiese querido remitirse a las condiciones de edificación de la norma Zonal 3, lo habría explicitado de la misma manera que se hace en el apartado 4.2.2).**

En relación con lo anterior, el informe municipal de fecha 04/jul/2107, emitido con motivo de la solicitud de tramitación del Estudio de Detalle, establece:

*Apartado 2. c) Xustificación da ordenación tendo en conta a situación da edificación existente na parcela:*

*No EDD non se inclúe a xustificación da posibilidade de realizar a ampliación de volumes construídos na parcela tendo en conta que se trata dunha parcela que xa está edificada. Hai que identificar a situación na que se atopa a parcela de entre as que se definen no Capítulo 3 do Título II da normativa do PXOM2013 – "Incidencia del planeamiento sobre las situaciones existentes". **As obras de ampliación da edificación non están permitidas se a edificación existente na parcela non se axustan as condicións de edificación definidas na ordenanza de edificación de aplicación (situación identificada como "fora de ordenación parcial" no artigo 2.3.2 da normativa urbanística do PXOM2013.***

Se incluye en el apartado 3.1 del presente Estudio de detalle la justificación de la posibilidad de realizar la ampliación de volúmenes construidos en la parcela, teniendo en cuenta que se trata de una parcela que ya está edificada.

La parcela cumple las condiciones de edificación que le son exigibles, las de la Norma Zonal 8 y como acabamos de justificar no se le debe exigir el cumplimiento de unas condiciones de otra Norma Zonal (la 3) que no se exigen explícitamente. → Al cumplirse las condiciones de edificación que le son exigibles en virtud de lo objetivamente dispuesto por el planeamiento vigente en la correspondiente ordenanza de aplicación, **la edificación existente no se puede considerar fuera de ordenación parcial, y por tanto → las obras de ampliación han de ser admisibles.**

A continuación, en el mismo apartado, el informe establece:

*Respecto da xustificación do cumprimento pola edificación existente das condicións da ordenanza, o contido do documento é incorrecto xa que atendendo ao establecido no apartado 4.2. do artigo 7.2.8.- Norma Zonal 8. Equipamentos privados, apartado 3) "las parcelas de equipamiento privado que ocupen manzanas independientes y aisladas dentro del resto de las Normas Zonales, tendrán tipología de edificación abierta, con una edificabilidad máxima de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>", **a tipoloxía que se define como á que ten que axustarse a edificación é a de "edificación aberta", así que hai que considerar as condicións que están definidas na Norma Zonal 8 e complementariamente as que están no artigo 7.2.3.- Norma Zonal 3 (xa que esta ordenanza é a que regula a tipoloxía de edificación illada en bloques abertos.***

**As condicións de edificación da parcela, polo tanto son, as definidas no apartado 4 e 5 deste artigo 7.2.3 que se refiren aos aspectos non contidos ou regulados de forma expresa no artigo 7.2.8.** *As condicións de edificación que hai que atender do art. 7.2.8, tendo en conta que a ordenación de volumes proposta supón unha ampliación da edificación existente, son: a edificabilidade máxima, a condición de parcela mínima e a da altura da edificación; **as que hai que atender e xustificar no EDD das incluídas no art. 7.2.3 son : as do apartado d) Retranqueos e separación a linderos y entre edificaciónes", e) "Condiciones de ocupación" e j) "Condiciones de estética". O resto das condicións de edificación deste artigo 7.2.3. xustificaranse, no seu caso, no proxecto de edificación correspondente.***

En este segundo informe municipal, se nos vuelve a remitir de manera complementaria a las condiciones de edificación de la Norma Zonal 3, en esta ocasión, basándose en un argumento similar al del primer informe: "esta ordenanza es la que regula la tipología de edificación aislada en bloques abiertos".

Tenemos que insistir en que lo dispuesto en los anteriores párrafos del informe municipal (resaltado en negrilla), no es lo que se establece en el PGOM vigente, en el apartado 4.2.3) de la Norma Zonal 8, que es lo que verdaderamente es de aplicación a la parcela del Colegio de las Esclavas → **como ya hemos dicho, cuando el PGOM quiere remitirse a una norma zonal diferente, lo hace de manera explícita (caso del apartado 4.2.2).**

Es por ello que, de la misma manera que se justificó anteriormente para el primer informe municipal, a la parcela objeto del Estudio de Detalle, claramente incluida dentro los casos del apartado 4.2.3) por encontrarse inmerso en un ámbito regulado por la norma zonal 2, dentro de una manzana independiente y aislada → **no se le deben exigir condiciones de edificación de la Norma Zonal 3, que son aplicables a las parcelas incluidas en los casos descritos en el apartado 4.2.2).**

En el informe, se establece a modo de conclusión de este apartado 2.c):

**Tendo en conta o anterior hai que informar de que a edificación existente na parcela está na situación de non estar axustada a ordenanza por non axustarse as condicións da edificación de aplicación. A edificación non cumpre os “retranqueos” esixidos, ocupación máxima permitida e tamen supera a dimensión máxima permitida de “frente edificado” que garante que non se forman barreiras de edificación.** Hai que informar respecto dos datos do EDD sobre a superficie edificada computable existente, que non coinciden cos datos que nos proporciona o Catastro, cuestión que tería que ser emendada; tampouco se describe a superficie computable d'una planta en subsolo que se aprecia nos alzados.

Como consecuencia de lo justificado en este Anexo, al no ser exigibles las condiciones de edificación de la Norma Zonal 3 (en concreto: retranqueos, ocupación y frente edificado) y al cumplir, la edificación existente en la parcela objeto del Estudio de Detalle, las condiciones de edificación que realmente le son de aplicación según lo objetivamente establecido por el PGOM (las de la Norma Zonal 8). → **la edificación existente no debe considerarse como “no ajustada a la ordenanza”.**

Es por ello, que en el cuadro 4 del presente Estudio de Detalle → se justifica exclusivamente el cumplimiento de la Norma Zonal 8 y en particular lo referido a las condiciones de edificación que serían de aplicación a la parcela del Colegio.

Quedan por justificar, de este apartado, las cuestiones relacionadas con las superficies:

→ **se adjunta al presente Estudio de Detalle la fotocopia de la Declaración Catastral (modelo 902N), de fecha 06 de JUNIO de 2018, en la que se inicia el trámite para la corrección de los datos para hacerlos coincidir con los aportados en el ESTUDIO DE DETALLE.**

(ver Anexo 1).

→ **Se adjuntan también, planos y cuadros de superficies modificados que incorpora la superficie computable de la planta del subsuelo (sótano).**

(Ver Anexo 2)

El apartado 2 c) del informe municipal concluye:

**Ao non ser posible a ampliación da edificación da parcela por estar en situación de non axustarse a ordenanza, non cabe informar sobre a xustificación do cumprimento pola ordenación de volumes proposta das condicións de edificación de aplicación.**

*En calquera caso, os datos que se inclúen nos cadros do apartado 5.- solución adoptada, do EDD non se axustan a totalidade das condicións a cumprir, e outros se recollen de forma incorrecta. A ordenación non se axusta ao planeamento nin cumpre o establecido no artigo 79.2 da LSG/16 e no artigo 192 do RLSG/16.*

Hemos justificado ya que la edificación existente no debe considerarse como "fuera de ordenación", por lo que la ampliación de volúmenes propuesta por el presente Estudio de Detalle es admisible y en consecuencia → **sí cabe informar sobre la justificación del cumplimiento, por la ordenación de volúmenes propuesta, de las condiciones de edificación de aplicación.**

Las condiciones a cumplir que, según el informe municipal, se echan en falta en los cuadros del apartado 5 del Estudio de Detalle, entendemos que han de ser las referidas a la Norma Zonal 3, que como ya hemos justificado no se deben exigir por lo que → **no se justifican.**

#### CONCLUSION:

Es por todo lo anterior → **que la ordenación sí se ajusta a lo dispuesto por el PGOM cumpliendo en todo momento lo establecido por el art, 79.2 de la LSG/16 y 192 del RLSG/16.**

La remisión de ambos informes técnicos municipales al cumplimiento de las condiciones de la edificación de la Norma Zonal 3, en la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, no es establecida, de manera explícita, en ningún momento por la normativa del planeamiento vigente.

### AN.3.2\_ “CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA” (BOE-072) Y NUEVOS DESARROLLOS:

Además, y como complemento de lo dispuesto en el apartado anterior, como se puede extraer de la lectura de los apartados 4.d) y 4.e) de la Norma Zonal 3, del vigente PGOM, relacionados con los retranqueos y la ocupación, respectivamente, ambos refieren su aplicación de manera explícita a los NUEVOS DESARROLLOS.

Trataremos, en este apartado, de averiguar lo que se entiende por la expresión NUEVOS DESARROLLOS en la normativa urbanística vigente en Galicia.

El “Código de Urbanismo de Galicia” incorpora el siguiente conjunto de leyes:

- Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia
- Ley 6/2007, de 11 de mayo, de Medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del litoral de Galicia
- Ley 7/2008, de 7 de julio, de protección del paisaje de Galicia
- Ley 4/2012, de 12 de abril, del Área Metropolitana de Vigo
- Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia
- Ley 3/2016, de 1 de marzo, de medidas en materia de proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés
- Decreto 80/2000, de 23 de marzo, por el que se regulan los planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal
- Decreto 223/2005, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Jurado de Expropiación de Galicia
- Decreto 213/2007, de 31 de octubre, por el que se aprueban los estatutos de la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística
- Decreto 29/2010, de 4 de marzo de 2010, por el que se aprueban las normas de habitabilidad de viviendas de Galicia
- Decreto 144/2013, de 5 de septiembre, por el que se establece la ordenación de los campamentos de turismo en Galicia
- Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia

Cuando la diferente normativa urbanística habla de **nuevos desarrollos** entendemos que se refiere, en general, a **nuevos desarrollos urbanísticos a ejecutar mediante los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo (planes especiales) propios de suelos urbanos no consolidados donde se contemplen sistemas de gestión.**

No parece que el caso anterior sea aplicable a la parcela que nos ocupa (además de por tratarse de un suelo urbano consolidado) ya que la ordenanza de aplicación del PGOM (norma zonal 8) nos remite a un Estudio de Detalle, instrumento de planeamiento que, como en el vigente PGOM de La Coruña se establece, sirve para:

## CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

### Art. 1.2.2.- Instrumentos de planeamiento de desarrollo

Tienen la consideración de instrumentos de planeamiento:

1.- Los Planes Parciales... en los suelos urbanizables...

2.- los Planes Especiales... en suelo urbano no consolidado...

**3.- Los Estudios de Detalle, según el contenido del art. 73 de la LOUGA, para completar, adaptar o concretar las determinaciones del Plan General en el suelo urbano y de los planes parciales en el suelo urbanizable. Para todo lo que se refiera al contenido y tramitación de estos instrumentos se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.**

En el artículo anterior queda clara, la voluntad del Plan General de diferenciar entre los distintos tipos de suelo y los instrumentos de ordenación adecuados para cada uno de ellos y considerar, en concreto al Estudio de Detalle, como el instrumento de planeamiento que ha de servir, en suelo urbano, para completar, adaptar o concretar las determinaciones del Plan General.

Además, en cuanto a los Estudios de Detalle, se puede observar como la legislación **aplicable a fecha de hoy**, la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, así como el Reglamento que la desarrolla, **establece diferencias con la LOUG al simplificar y diferenciar el grupo de otras figuras de planeamiento (incluyendo a los Estudios de Detalle y los catálogos) de los planes parciales y especiales.**

La Ley del Suelo de Galicia, en su exposición de motivos, apartado 5, dice:

*En relación con las figuras de planeamiento de desarrollo de los planes generales de ordenación municipal, se opta por una simplificación, **diferenciando entre los planes parciales, los planes especiales y otras figuras de planeamiento, como son los estudios de detalle y los catálogos.***

El Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, en su apartado IV b), dice:

*El reglamento desarrolla la regulación de los documentos que deben contener las nuevas figuras de planeamiento, el Plan básico autonómico y los planes básicos municipales, relacionados directamente con las determinaciones que les atribuye la Ley del suelo.*

**Se desarrollan también las determinaciones y los documentos de los instrumentos de desarrollo del plan general, los planes parciales y los planes especiales,** y se detalla su tramitación, diferenciando los casos en los que la iniciativa sea privada a efectos de su formulación y aprobación.

**El reglamento también desarrolla otras figuras de planeamiento que establece la Ley del suelo como son los estudios de detalle, los catálogos y las delimitaciones de núcleo rural.**

Nos interesa ahora centrarnos en el concepto “nuevos desarrollos”. Para razonar la postura de **no considerar la actuación derivada de la ordenación de volúmenes propuesta por el presente Estudio de Detalle como un nuevo desarrollo**, se ha tratado de ver en qué sentido utiliza ese término la legislación vigente.



Como se podrá comprobar, se han recopilado todos los artículos del “Código de Urbanismo de Galicia” (BOE-072) en los que aparece la expresión “nuevos desarrollos” para tratar de establecer a que se refieren.

Resumiendo, en las distintas leyes se habla de:

### **Ley de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Litoral**

1. *Nuevos desarrollos urbanos en relación con áreas completamente desligadas de la malla urbana clasificados como suelo urbano o terrenos merecedores de protección (costas, espacios naturales) ... (PREAMBULO)*
2. *Nuevos desarrollos urbanísticos en la zona litoral, en relación con la suspensión de planes especiales, parciales, de sectorización, ... (art. 3)*

### **Ley del suelo de Galicia**

3. *Nuevos desarrollos urbanísticos en relación con la exención de reservar suelo para vivienda de protección pública en suelo clasificado como urbano no consolidado y urbanizable... (art. 42)*
4. *Nuevos desarrollos residenciales y terciarios en relación con la facultad del planeamiento de prohibir los tendidos aéreos y prever el enterramiento de las redes de servicios (art. 43).*

### **Reglamento de la Ley del suelo de Galicia**

5. *Nuevos desarrollos urbanísticos, en relación con las reservas de suelo para sistemas generales al servicio de todo el término municipal... que habrá de prever el plan general (art. 66)*
6. *Nuevos desarrollos residenciales en relación con la justificación de su propuesta por el plan general en suelo urbanizable (4 veces, art. 68)*
10. *Nuevos desarrollos urbanísticos en relación con las características de los sistemas de infraestructuras de comunicación (art. 73)*
11. *Nuevos desarrollos en relación con las condiciones dimensionales y funcionales exigibles a la red viaria (además de por la normativa sectorial de aplicación en medio urbano). Nuevos desarrollos en relación con el ancho mínimo de las vías con circulación rodada (en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado en el que sean necesarios procesos de urbanización). Nuevos desarrollos en relación el ancho mínimo de las aceras a proyectar (4 veces, art. 74).*
15. *Nuevos desarrollos propuestos, en relación con los instrumentos de planeamiento urbanístico y la cuantificación de demanda de las redes de servicios necesarias. Nuevos desarrollos residenciales, industriales o terciarios, en relación con la obligatoriedad del régimen separativo para evacuación de aguas. Nuevos desarrollos urbanísticos en relación con el cumplimiento de límites ambientales legalmente establecidos mediante elementos o instalaciones de depuración (3 veces, art. 76).*
18. *Nuevos desarrollos urbanísticos, en relación la exención de la reserva de suelo para vivienda protegida, en suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables (art. 77).*
19. *Nuevos desarrollos urbanísticos residenciales y terciarios en relación con la prohibición de tendidos aéreos y la previsión de enterramiento de los existentes (art. 78)*
20. **... tanto en los nuevos desarrollos previstos como en las áreas urbanas consolidadas,** en relación con las medidas propuestas para facilitar la movilidad de personas con discapacidad **(art. 139).**

Es importante resaltar que tanto los art. 42 y 43 de la LSG, como los art. 66, 68 y 73, 74, 76,77 y 78 del Reglamento de la LSG están comprendidos dentro del **TÍTULO II: Planeamiento urbanístico. CAPÍTULO I: Disposiciones generales - Sección 1.ª Límites de sostenibilidad y calidad de vida y cohesión social**, como también lo están los art. 41 de la LSG y 64 del Reglamento, artículos que establecen los límites de sostenibilidad para el:

- **suelo urbano no consolidado** de uso residencial u hotelero en el que sean necesarios procesos de urbanización, ...
- **suelo urbanizable** de uso residencial u hotelero, ...
- para usos industriales o terciarios, tanto en el **suelo urbano no consolidado** en el que sean necesarios procesos de urbanización como en el **suelo urbanizable**, ...

En definitiva, la expresión "**nuevos desarrollos**" sale un total de **20 veces** y como se puede comprobar **siempre en relación con el planeamiento de desarrollo**. Normalmente se refieren a zonas de suelo urbano no consolidado, y en el último caso (20) conviene hacer notar que se diferencia de manera explícita entre los **nuevos desarrollos** y las **áreas urbanas consolidadas**.

## CONCLUSIÓN

La actuación propuesta por el presente Estudio de Detalle, en esencia, la cubrición de una pista polideportiva existente en el patio del Colegio de las Esclavas, edificio proyectado en los años 54-58, en tanto que **se trata de una actuación sobre SUELO URBANO CONSOLIDADO** tal y como se establece en el PGOM y se dictamina en el propio informe municipal y en virtud de todo lo justificado en este Anexo → **no debe ser considerada como un nuevo desarrollo**, y por tanto **no se le debe exigir el cumplimiento de las condiciones de edificación de la norma Zonal 3.**

En La Coruña, JUNIO de 2018  
FDO: Los Arquitectos,



FRANCISCO JAVIER FRAGA LÓPEZ

COAG nº 1156



CARLOS MANTINÁN CAMPOS

COAG nº 1568

PD. A continuación, se adjuntan extractados los artículos afectados.

## BOE\_CÓDIGO DE URBANISMO DE GALICIA

### § 3 Ley de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Litoral

#### PREÁMBULO

Así, en la mayoría de los planeamientos vigentes de los municipios costeros pueden observarse áreas completamente desligadas de la malla urbana que se clasificaron como suelo urbano, o terrenos en los que concurren valores merecedores de protección, que según lo dispuesto en los artículos 15 y 32 de la Ley 9/2002 deben clasificarse como suelo rústico de protección de costas o de espacios naturales, pero que en el planeamiento vigente se clasificaron para servir de soporte a **nuevos desarrollos** urbanos.

#### **Artículo 3.** Suspensión de **nuevos desarrollos** urbanísticos en la zona litoral.

1. Se suspende la tramitación y aprobación de los planes especiales de reforma interior, planes parciales, planes de sectorización e instrumentos de equidistribución que tengan por objeto la transformación urbanística de terrenos situados a una distancia inferior a 500 metros, medidos en proyección horizontal tierra adentro, desde el límite interior de la ribera del mar de los municipios que se relacionan en el anexo.

2. Esta suspensión será de aplicación en las siguientes clases de suelo:

a) En todos los municipios costeros, en los terrenos clasificados como suelo urbanizable, apto para urbanizar o rústico apto para el desarrollo urbanístico.

b) En los municipios costeros con población inferior a 50.000 habitantes, en los terrenos clasificados como suelo urbano que, en el momento de la entrada en vigor de la presente ley, no reúnan los requisitos establecidos en los artículos 11 y 12.a) en relación con el artículo 16.1 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, y, en todo caso, en los incluidos en polígonos, unidades de actuación o de ejecución.

### § 6 Ley del suelo de Galicia

#### **Artículo 42.** Calidad de vida y cohesión social.

9. Los planes generales deberán prever unas reservas de suelo para la vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que, como mínimo, comprenderán los terrenos necesarios para realizar el 30 % de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).1. Esta proporción será del 10 % en el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).2. En el supuesto del suelo urbano no consolidado regulado en el artículo 17.b).3 no será obligatorio prever una reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección.

Excepcionalmente, los planes generales, en atención a la demanda real de vivienda protegida, podrán fijar una reserva inferior ajustada al porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento y a los diferentes regímenes de vivienda protegida. El porcentaje de reserva total del ayuntamiento se determinará anualmente por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, en base a los inscritos en el Registro Único de Demandantes de Vivienda de la Comunidad Autónoma de Galicia. La resolución que determine este porcentaje será objeto de publicación en el «Diario Oficial de Galicia».

Cuando se produzca una variación de más o menos dos puntos porcentuales del porcentaje de reserva total de suelo para vivienda protegida del ayuntamiento establecido en el plan general respecto al último publicado, el pleno del ayuntamiento, por mayoría absoluta, y sin necesidad de seguir el procedimiento de modificación del plan, habrá de acordar la modificación de los porcentajes de reserva y ajustarlos a la resolución del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.

Estarán exentos de las reservas de suelo reguladas en este apartado aquellos ayuntamientos que cuenten con menos de 5.000 habitantes inscritos en el padrón municipal en el momento de la aprobación inicial del plan general, cuando este no contenga previsión para **nuevos desarrollos** urbanísticos en suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables que en la totalidad del municipio superen las 300 viviendas.

#### **Artículo 43.** Normas de calidad ambiental y paisajística.

5. El planeamiento podrá prohibir los tendidos aéreos y prever el soterramiento de los existentes. En todo caso, habrán de soterrarse las redes de servicios de los **nuevos desarrollos** residenciales y terciarios.

### § 13 Reglamento de la Ley del suelo de Galicia

#### **Artículo 66.** Reservas de suelo para sistemas generales.

1. El plan general habrá de prever, justificadamente, las reservas de suelo necesarias para la implantación de los sistemas generales al servicio de todo el término municipal, en proporción adecuada a las características del ayuntamiento y a las necesidades de la población y teniendo en cuenta la capacidad máxima residencial derivada del plan (artículo 42.1 de la LSG).

Esta reserva de suelo para sistemas generales deberá dar solución a las necesidades que puedan derivarse de los **nuevos desarrollos** urbanísticos, procurando, asimismo, corregir los déficits que pueda presentar el ayuntamiento en el momento de iniciar la redacción del citado plan.

**Artículo 68.** *Justificación de los desarrollos residenciales propuestos por el plan general en el suelo urbanizable.*

e) Dentro de sus previsiones de crecimiento en suelo urbanizable a justificar, el plan general deberá considerar la superficie total edificable de uso residencial propuesta para los **nuevos desarrollos** residenciales en suelo urbanizable (SeURB), resultado de la aplicación de los coeficientes de edificabilidad residencial correspondientes sobre los sectores de suelo urbanizable residenciales propuestos.

Para el cálculo de esta superficie se estará a lo dispuesto en el cálculo de la capacidad máxima residencial del plan general en el artículo 67.4.

3. La justificación de los **nuevos desarrollos** residenciales en suelo urbanizable propuestos para permitir el crecimiento de la población se realizará comprobando que la superficie edificable total de uso residencial en ámbitos de suelo urbanizable propuesta por el plan general para permitir dicho crecimiento es menor o igual que la superficie edificable total de uso residencial necesaria en el ayuntamiento, calculada según sus características particulares, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$SeURBc \leq SeRN$$

Siendo:

SeURBc = superficie edificable total de uso residencial en sectores de suelo urbanizable destinados a permitir el crecimiento de la población (m<sup>2</sup> edificables de uso residencial), calculado según la fórmula establecida en el artículo 67.4, pero considerando sólo los sectores destinados al fin descrito.

SeRN= superficie edificable total de uso residencial necesaria en el ayuntamiento correspondiente (m<sup>2</sup> edificables de uso residencial).

c.1) Se calculará el número de viviendas propuesto por el plan general para los **nuevos desarrollos** en suelo urbanizable destinados a completar su estructura urbanística (nVPU) de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$nVPU = SeURBc / tmV$$

Siendo:

nVPU = el número de viviendas propuesto por el plan general para los **nuevos desarrollos** en suelo urbanizable destinado a completar su estructura urbanística (viviendas).

SeURBc = superficie edificable total de uso residencial en sectores de suelo urbanizable destinados a completar la estructura urbanística (m<sup>2</sup> edificables de uso residencial), calculado según la fórmula establecida en el artículo 67.4, pero considerando sólo los sectores destinados al fin descrito.

tmV = tamaño medio de la vivienda (m<sup>2</sup> edificables de uso residencial/vivienda) (dato del plan general, según IGE o similar).

**Artículo 73.** *Condiciones del sistema de infraestructuras de comunicación.*

2. En los **nuevos desarrollos** urbanísticos, el sistema de infraestructuras de comunicación cumplirá las condiciones establecidas en los artículos siguientes, respecto de las características de los elementos que lo componen.

**Artículo 74.** *Características del viario de los nuevos desarrollos.*

1. En los **nuevos desarrollos**, el diseño de la red viaria no incluida en la red de carreteras reguladas por la normativa sectorial estatal, autonómica o local se ajustará a las siguientes condiciones dimensionales y funcionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial de aplicación en el medio urbano:

a) Existirá un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de manera que las pendientes de las vías no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan grandes movimientos de tierra que den lugar a desmontes y/o terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.

b) Las áreas peatonales deberán estar diferenciadas del tránsito rodado, siendo compatible la utilización de soluciones de plataforma única, y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente a los medios de transporte motorizados.

c) El nuevo viario se ajustará a las siguientes condiciones dimensionales:

c.1) El ancho mínimo de las vías con circulación rodada en los **nuevos desarrollos** en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado en el que sean necesarios procesos de urbanización cumplirá las siguientes condiciones:

1.º En los sectores y ámbitos de uso residencial u hotelero, el ancho mínimo de la vía será de 10 metros.

2.º En los sectores y ámbitos de uso industrial o terciario distinto del hotelero, el ancho mínimo de la vía será de 12 metros.

3.º Las glorietas y cruces se diseñarán garantizando el acceso de vehículos grandes como son los correspondientes a emergencias, bomberos y servicios municipales.

c.2) La distancia entre alineaciones, en las vías de uso peatonal exclusivo o con circulación restringida al acceso a garajes y vehículos de emergencia, no podrá ser inferior a 6 metros.

c.3) En los **nuevos desarrollos**, las aceras que se proyecten tendrán un ancho mínimo de 2 metros, contados desde la arista exterior del bordillo.

c.4) Los carriles destinados a la circulación de vehículos tendrán un ancho mínimo de 3,50 metros.

c.5) Las bandas específicas para carril bici tendrán un ancho mínimo de 1,60 metros cuando sean de un único sentido, y de 2,20 metros en el caso de ser de doble sentido, de acuerdo con el diseño de la vía.

2. En los sectores de suelo urbanizable, las vías principales deberán incorporar carrilbici, que se conectará con los de la misma categoría existentes en el entorno, en su caso.

**Artículo 76.** *Condiciones del sistema de infraestructuras de redes de servicios.*

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán contemplar las infraestructuras necesarias para el abastecimiento eléctrico, de gas, de agua, saneamiento, telecomunicaciones y de otros servicios, en su caso, para lo que deberán prever y cuantificar el aumento de la demanda del servicio en todos los ámbitos de **nuevos desarrollos** propuestos.

3. Cualquier **nuevo desarrollo** residencial, industrial o terciario preverá obligatoriamente dos redes de evacuación de aguas, separadas e independientes, para aguas pluviales y para aguas residuales. Se incluirán las técnicas de drenaje urbano sostenible para garantizar de una manera cualitativa y cuantitativa la vuelta del agua pluvial al medio receptor, de acuerdo con la normativa técnica correspondiente.

4. Las redes de evacuación de aguas residuales para **nuevos desarrollos** urbanísticos conducirán a elementos o instalaciones de depuración que garanticen que los efluentes cumplan los límites ambientales establecidos legalmente.

**Artículo 77.** *Reserva de vivienda protegida.*

4. Estarán exentos de las reservas de suelo reguladas en este artículo aquellos ayuntamientos que cuenten con menos de 5.000 habitantes inscritos en el padrón municipal en el momento de la aprobación inicial del plan general, cuando este no contenga previsión para **nuevos desarrollos** urbanísticos en suelos clasificados como urbanos no consolidados y urbanizables que en la totalidad del municipio superen las 300 viviendas (artículo 42.9 de la LSG).

**Artículo 78.** *Normas de calidad ambiental y paisajística.*

8. El planeamiento podrá prohibir los tendidos aéreos y prever el soterramiento de los existentes. En todo caso, habrán de soterrarse las redes de servicios de los **nuevos desarrollos** residenciales y terciarios (artículo 43.5 de la LSG).

**Artículo 139.** *Análisis de la movilidad.*

4. En ambos casos, el análisis de la movilidad desarrollará, por lo menos, las siguientes determinaciones:

a) Diagnóstico de la situación:

1.º Análisis de las necesidades de tráfico generadas por los usos, existentes y previstos, y justificación de la suficiencia de las soluciones adoptadas.

A tal efecto, se analizarán los elementos del sistema general de infraestructuras de comunicaciones existentes y la posible ampliación o refuerzo de los mismos a causa de las nuevas necesidades generadas por los desarrollos propuestos.

2.º Análisis del fomento de medidas de movilidad sostenible, como la implantación del carril-bici, la mejora de las conexiones peatonales, la previsión de aparcamientos disuasorios en la periferia de los núcleos urbanos, la accesibilidad de los ciudadanos al transporte público y otras medidas de características análogas.

3.º Análisis de la dotación de plazas de aparcamiento públicas existentes, y de la necesidad de nuevas plazas, tanto en superficie como en el subsuelo, y carácter de las necesidades de estacionamiento distinguiendo entre las propias de residentes y los flujos de no residentes.

4.º Asimismo, se analizará la posible dotación de aparcamientos para vehículos pesados.

b) Objetivos a lograr.

c) Medidas a adoptar:

1.º Medidas propuestas en relación con el transporte colectivo: implantación o refuerzo, en su caso.

2.º Medidas propuestas para facilitar la movilidad entre los núcleos urbanos y los rurales.

3.º Medidas propuestas para facilitar la movilidad de las personas con discapacidad, tanto en los **nuevos desarrollos** previstos como en las **áreas urbanas consolidadas**, de acuerdo con la normativa sectorial en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

