

Las conducciones serán subterráneas, seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, y no se situarán bajo las calzadas, sino bajo aceras y jardines, salvo justificación técnica de otras soluciones.

En Planes Parciales con densidad inferior a 15 viviendas por Ha. podrán evacuarse las aguas pluviales superficialmente.

Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal, sino a alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración, y será necesario acompañar la oportuna autorización de los organismos públicos competentes en el expediente tramitado, así como el correspondiente proyecto ajustado a las condiciones de vertido que impongan dichos organismos administrativos.

Según la Ley de Aguas los vertidos al subsuelo y sobre el terreno se consideran vertidos que necesitan autorización, por lo que la demostración de la permeabilidad se tendrá que realizar en la solicitud de autorización al organismo correspondiente.

En los vertidos a cauce normalmente seco, se exigirá una justificación de alto nivel de depuración y prohibición de uso para riego de especies comestibles, tanto por animales como personas, así como el mantenimiento del cauce en condiciones para el no estancamiento.

La distancia a la estación depuradora se ceñirá a lo dispuesto en la vigente legislación específica.

No se admite el uso de fosas sépticas, salvo para edificaciones aisladas.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

— Velocidad de agua a sección llena, 0,50-3,00 m/s.

— Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m<sup>3</sup> para las alcantarillas de Ø 0,30 m. y de 1 m<sup>3</sup>. mínimo, para las restantes.

— Arquetas en cambios de dirección y de rasante, y en alineaciones rectas, cada 50 m., como mínimo.

d) Energía eléctrica y alumbrado público.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previsto en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MI-BT-O-10, y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Las líneas de distribución de energía eléctrica en baja tensión y alumbrado público serán subterráneas.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A estos efectos de iluminación media requerida para el alumbrado público medida a 1 metro del pavimento será:

— En vías principales ..... 10 lux  
— En vías secundarias y peatonales ..... 5 lux

### 3.2.3. Costes de la Urbanización

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística, estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

El importe de las obras de urbanización que corren a cargo de los propietarios de una unidad de actuación o polígono, comprenderá los siguientes conceptos:

— Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentado de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

— Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.

— Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

— Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.

— Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Los propietarios deberán abonar asimismo los costos de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye la actuación individualizada en su sector, en la proporción que existe entre la superficie del sector y al total del área apta para urbanizar, en la que está incluido.

Los particulares afectados por obras de urbanización en la unidad de actuación o polígono podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tengan que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la administración actuante.

Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en la proporción señalada anteriormente, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute.

También será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en la unidad de actuación o polígono correspondiente, el coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales, proyectos de Urbanización, Reparcelación o Compensación, etc. así como los generales de gestión, en su caso.

En el caso que por la situación de los terrenos o solares, la realización de la totalidad de las obras de urbanización descritas en los apartados anteriores resultase excesivamente gravosa para el promotor, y si el Ayuntamiento, que considerará todas las circunstancias estima oportuno o conveniente autorizar la edificación, aún cuando no se lleven a cabo momentáneamente dichas obras, éste abonará junto a los derechos de licencia de edificación una cantidad en concepto de la urbanización que le correspondería realizar de la cual el Ayuntamiento se hará depositario hasta el momento en que se ejecuten las obras correspondientes. Si llegado éste la cantidad percibida no cubriese el costo real de las obras, bien por incremento de precios o por haberse modificado los criterios anteriores, el Ayuntamiento emprenderá las mismas por el sistema de Contribuciones Especiales si hubiese lugar, u otro cualquiera, descontado del presupuesto actualizado la cantidad anteriormente percibida.

## 4.— NORMAS DE EDIFICACION

### 4.1. NORMAS GENERALES

#### 4.1.1. Definiciones

A efectos de la aplicación de estas Normas de Edificación, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán este significado:

1.— Solar : Es toda superficie de Suelo Urbano que reúna los siguientes requisitos:

— Acceso rodado, pavimentado o no, apto para turismo.

— Abastecimiento de agua, con canalización al borde del terreno, a falta, en todo caso, de las obras de acometida. Dotación mínima de 200 l/hab/día.

— Evacuación de aguas, mediante alcantarillado municipal por el borde del terreno y capacidad mínima de vertido de 200 l/hab/día, no siendo suficiente la instalación de fosa séptica.

— Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión, con capacidad de 1,5 KW/viv.

— Señalamiento de alineaciones y rasantes oficiales.

2.— Alineaciones oficiales : Los linderos de las fincas con los espacios viales de dominio público, establecidos por el planeamiento vigente.

3.— Rasantes oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes.

4.— Solar edificable: Es la parte del solar comprendido dentro de las alineaciones oficiales, con las condiciones que señale el planeamiento o las ordenanzas, en su caso.

5.— Línea de edificación: Es la que delimita la superficie ocupada por ella, de acuerdo con el párrafo siguiente.

6.— Retranqueo: Es el ancho de la franja de terreno, expresado en metros, comprendida entre las lindes del solar edificable y las líneas de edificación.

7.— Altura de la edificación: Es la distancia vertical expresada en metros, desde la rasante de la acera en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. También es el número máximo de plantas de la edificación, incluyendo la planta baja. En el caso de naves o pabellones se tendrá en cuenta la altura del alero medida en su borde superior, y la altura de cumbrera máxima, excluyendo los silos, chimeneas y elementos auxiliares.

8.— Altura de pisos: Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

9.— Altura libre de pisos: Es la distancia de la cara exterior del pavimento a la interior del techo de la planta correspondiente.

10.— Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical de la edificación sobre un plano horizontal, incluyéndose los cuerpos volados, aleros de cubierta y sótanos.

11.— Superficie construida: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta medida a la cota de la cara exterior del paramento de fachada.

12.— Superficie total construida: Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas.

13.— Volumen total construido : Es la suma de los productos de las superficies construidas por las alturas de pisos en cada una de las plantas; en el caso de naves o pabellones, la altura de cálculo será la del alero, según la definición del párrafo 7 anterior.

14.— Edificabilidad neta: Es la relación de m<sup>2</sup> de superficie total construida a los m<sup>2</sup> de parcela neta, esto es, una vez descontadas las superficies ocupadas por viales y las cesiones para usos públicos. También se podrá expresar en m<sup>3</sup>. de volumen total construido por m<sup>2</sup> de parcela neta. En la medición de edificabilidad se incluirán los cuerpos volados y las terrazas, cuando estén totalmente cubiertas.

15.— Edificabilidad bruta: Igual que la definición anterior pero referida a cada m<sup>2</sup> de terreno bruto o total superficie de la finca o fincas incluidas, sin ninguna deducción y de acuerdo con la unidad de actuación o polígono de que se trate, en su caso.

16.— Sótanos y semisótanos: Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, a menos de un metro por encima de la rasante de la acera, o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la definición, siempre y cuando su techo se encuentre entre