

NORMAS SUBSIDIARIAS DE QUART DE LES VALLS

NORMAS URBANISTICAS

- INDICE -

CAPITULO PRELIMINAR	- DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO I	- REGIMEN DEL SUELO
CAPITULO II	- REGLAMENTACION DE USOS
CAPITULO III	- INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO
CAPITULO IV	- DEL SUELO URBANO Sección 1 - Casco Urbano Sección 2 - Casco Industrial Sección 3 - Unidades de Actuación Sección 4 - sistemas Generales Sección 5 - Aparcamientos Sección 6 - De la conservación de los edi- ficios, ruinas, apeos y demoli- ciones.
CAPITULO V	- DEL SUELO URBANIZABLE
CAPITULO VI	- DEL SUELO NO URBANIZABLE.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE QUART DE LES VALLS

NORMAS URBANISTICAS

- CAPITULO VII - NORMAS DE URBANIZACION
 - sección 1 - De los proyectos de urbanización.
 - sección 2 - Red viaria : trazado y dimensionado.
 - sección 3 - Calidades y espesores en Obras de urbanización.

CAPITULO VIII - NORMAS DE PROTECCION.

NORMAS URBANISTICAS DE QUART DE LES VALLS

CAPITULO PRELIMINAR

Artículo 1º - Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Quart de les Valls están compuestas por los documentos : Memoria informativa, Memoria justificativa, Planos de información, Planos de ordenación y Normas Urbanísticas.

Artículo 2º - Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Quart de les Valls son consecuencia de la revisión del Plan actualmente vigente y de su - adopción al texto refundido de la Ley de Régimen del Suelo de 9 de Abril de 1.976, de conformidad con lo establecido en su disposición transitoria primera.

Artículo 3º - El ámbito de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias está constituido por el término municipal de Quart de les Valls (Valencia).

Artículo 4º - Las Normas Subsidiarias tienen vigencia indefinida, que comenzará a partir de la publicación en el Diario Oficial del acuerdo de aprobación definitiva.

Artículo 5º - De resultar necesario o conveniente, podrá modificarse cualquier elemento de las Normas Subsidiarias. Tal modificación deberá ser coherente con lo previsto en los números 3 y 4 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento, coherencia que deberá justificarse de modo expreso.

Los proyectos de modificación se redactarán con el grado de precisión propio de las Normas Subsidiarias, y deberán detallar la incidencia que las nuevas determinaciones puedan proyectar sobre la ordenación preestablecida.

Los proyectos de modificación se tramitarán de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento; y en su caso, deberán cumplir las prescripciones del artículo 159 del Reglamento en lo que respecta al aprovechamiento medio.

Artículo 6º - Deberá procederse a la revisión de las Normas en los supuestos siguientes:

- 1 - Al cumplirse dieciséis años desde su entrada en vigor.
- 2 - En el caso de aprobarse algún tipo de planeamiento de orden jerárquico superior, que imponga esta necesidad de revisión y adaptación a sus propias determinaciones.
- 3 - En el caso de que produzcan desequilibrios graves en las hipótesis sobre crecimiento del municipio sobre las que se asienta las presentes Normas.
- 4 - Saturación de las dos terceras partes del suelo urbanizable destinado a un uso homogéneo.
- 5 - La entrada en vigor de disposiciones legales que impongan la previsión de mayores espacios públicos.

Artículo 7º - Las determinaciones de las Normas, se interpretarán según criterios que atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del municipio de Quart en que deben aplicarse y dentro del entorno legal en el que se inscriben.

En los supuestos de contradicciones entre planos de distinta escala, prevalecerá el que conste en aquellos que reflejen más pormenorizadamente la ordenación.

Artículo 8º - Para aquellos supuestos no contemplados en las presentes Normas de Quart de les Valls se declaran Normas Complementarias, de éstas , a las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial aprobadas en Mayo de 1.975.

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Quart de les Valls, se desarrollarán mediante la formulación y aprobación de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Las propuestas de las Normas Subsidiarias, serán de aplicación inmediata en las áreas que no esté previsto la realización de alguno de los planes mencionados en el párrafo anterior.

Finalmente puede contemplarse la ordenación urbanística mediante la formulación de Planes Especiales de Protección, Ordenanzas o Catálogos.

CAPITULO I - REGIMEN DEL SUELO

Artículo 9º - El régimen urbanístico del suelo , de conformidad con lo prevenido en el artículo 12 de la Ley del Suelo y 19 del Reglamento de Planeamiento, se determina mediante :

- 1 - Clasificación del suelo por su régimen jurídico.
- 2 - Determinación de la estructura general y orgánica del territorio.
- 3 - Calificación urbanística del suelo, mediante división en usos globales.

Artículo 10º - El territorio del término municipal de Quart de les Valls se clasifica, a los efectos del régimen jurídico del suelo y de conformidad con lo establecido en los artículos 78, 79 y 80 de la Ley del Suelo, concordantes con los 20, 21, 22, 23 y 24 del Reglamento de Planeamiento, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

Tal clasificación se plasma en los planos de ordenación que forman parte integrante de las Normas Subsidiarias.

El suelo urbanizable se transforma en urbano mediante la ejecución del planeamiento en los términos esta

blecidos por la Ley, y en las presentes Normas, siendo condición necesaria e imprescindible la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de las obligaciones que en punto a cesiones gratuitas y obligaciones corresponde a los propietarios.

El suelo no urbanizable únicamente puede convertirse en urbanizable por medio de una revisión global de estas Normas, de conformidad con lo establecido en el artículo 6º de estas Normas.

Artículo 11º - En el suelo urbano, las Normas establecen la ordenación física de forma pormenorizada, en cumplimiento de lo establecido por la Ley mediante la delimitación del suelo según su destino para :

- 1 - Viales y aparcamientos.
- 2 - Jardines y parques urbanos públicos.
- 3 - Dotaciones , equipamientos y edificios públicos o de interés social.
- 4 - Suelo privado edificable. Del mismo modo, contiene las determinaciones señaladas en el artículo 29 del Reglamento de Planeamiento.

En el suelo urbanizable se establecen los usos incompatibles, las características técnicas que deben reunir las posibles actuaciones de conformidad con lo

previsto en el artículo 34 del Reglamento de Planeamiento, y las magnitudes mínimas de cada actuación.

En cuanto al suelo no urbanizable, rigen las limitaciones previstas en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, y se establecen las determinaciones prevenidas por el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 12º - A los efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, el presente Plan General prevee los siguientes sistemas generales:

- 1 - General viario
- 2 - Espacios libres
- 3 - Equipamientos comunitarios
- 4 - Infraestructuras de servicios.

La consideración de sistema, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación de los terrenos reservados a los mismos, a los efectos de expropiación forzosa, y de conformidad con lo establecido en el artículo 64 de la Ley del Suelo.

CAPITULO II - REGLAMENTACION DE USOS

Artículo 13º - Las Normas Subsidiarias regulan pormenorizadamente los usos permitidos en terrenos clasificados como suelo urbano.

En suelo urbanizable no programado, señala el uso global.

En el suelo no urbanizable, establece los usos permitidos y fija los prohibidos.

Artículo 14º - En suelo urbano, y mediante ordenanza específica, podrán hacerse más restrictivas las determinaciones de las Normas Subsidiarias en lo referente a localización y características de los usos permitidos.

Los planes especiales de reforma interior podrán restringir la localización y características de los usos, e incluso prohibir usos permitidos por el Plan General.

En el suelo urbanizable, los Planes Parciales regularán pormenorizadamente los usos permitidos.

En el suelo no urbanizable, los Planes Especiales de protección o mejora podrán prohibir aquellos usos que se estime perjudiciales.

Finalmente, con carácter general, los Planes Especiales de protección podrán establecer las limitaciones de usos que se estime convenientes.

Artículo 15º.- Uso permitido es aquel cuya implantación es admitida por el Plan.

Uso prohibido es aquel cuya implantación no se permite por el Plan.

Uso global es aquel que define el especial destino de cada sector de planeamiento.

Uso complementario es aquel que necesariamente debe incluir el Plan Parcial que ordene un sector de planeamiento.

Usos compatibles son aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso global. Corresponderá a los Planes Parciales la admisión de estos usos.

Artículo 16º.- Por su función se distingue las siguientes clases de usos:

- 1.- Uso residencial, que comprende los edificios destinados a vivienda o residencia familiar. A su vez se distinguen dos categorías:

- a) Vivienda: Edificio para vivienda con acceso y elementos comunes.
 - b) Vivienda unifamiliar: Edificio para vivienda en parcela independiente, en edificio aislado ó agrupado horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo.
- 2.- Uso comercial. Corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor y por menor, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público.
- 3.- Uso industrial.- Comprende lo siguiente:
- a) Industrias de obtención, transformación y transporte.
 - b) Almacenes destinados a conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes ó distribuidores, ó sin servicio de venta directa.
 - c) Talleres de reparación.
 - d) Estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.

- e) Actividades que por los materiales utilizados, manipulados ó suministrados, ó por los elementos técnicos utilizados puedan ocasionar, molestias, peligros ó generar riesgos para la salubridad ó seguridad de las personas y bienes.
- 4.- Uso hotelero.- Comprende edificios destinados a alojamiento temporal para transeuntes (hoteles, apartoteles, moteles, etc.)
- 5.- Uso de oficina. Incluye las actividades administrativas o burocráticas de carácter público ó privado; las de banca, bolsa, seguros, etc.; así como los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas ó públicas, e igualmente los despachos profesionales.
- 6.- Uso sanitario. Corresponde al tratamiento ó alojamiento de enfermos, y comprende clínicas, sanatorios, ambulatorios, consultorios y similares; así mismo incluye clínicas veterinarias.
- 7.- Uso docente. Comprende los edificios destinados a la enseñanza en todos los grados y modalidades.

- 8.- Uso cultural. Comprende instalaciones culturales tales como museos, bibliotecas, salas de arte, de conferencias, ^{casas de cultura} etc.; y las de actividades de tipo social tales como centros de asociaciones, agrupaciones, colegios profesionales, etc.
- 9.- Uso deportivo. Comprende los locales o edificios destinados a la práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.
10. Uso recreativo. Comprende las manifestaciones comunitarias de ocio y recreo, no incluidas en obra calificación, incluyendo los espectáculos de cualquier género ó naturaleza, aún los deportivos.
- 11.- Uso de vialidad. Corresponde a los espacios destinados en exclusiva al tránsito de vehículos y personas, incluyendo los utilizados para aparcamiento de vehículos.
- 12.- Uso agrícola y forestal. Incluye todas las actividades de cultivo, así como las derivadas de éstas, y las explotaciones forestales.
- 13.- Uso extractivo. Se refiere a la explotación de minas ó canteras.
- 14.- Religioso.

Artículo 178.- Tiene consideración de uso público aquél que se desarrolla en terrenos o instalaciones de propiedad pública.

Se considera uso colectivo el de carácter privado que afecta a un grupo de personas cuya relación se caracteriza por el pago de cuotas, precios ó tasas.

Se considera uso privado todo aquél que se lleva a cabo en bienes de propiedad privada.

Artículo 182.- Son usos provisionales aquellos que, no estando prohibidos expresamente por estas Normas, se establecen de manera temporal, no precisan obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan.

Tales usos pueden autorizarse de conformidad con lo establecido por el artículo 58 del texto refundido de la Ley, a precario. Tales usos y obras deben cesar o demolerse sin derecho a indemnización tan pronto el municipio acuerde revocar la misma. En consecuencia las obras o usos provisionales no podrán iniciarse sin que la oportuna autorización, aceptada por el propietario, sea inscrita en el Registro de la Propiedad bajo las indicadas condiciones.

Las autorizaciones deberán renovarse cada dos años, caducando caso de no hacerse así.

Artículo 19º - Se considerarán como fuera de ordenación los usos que, existiendo con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, entren en contradicción con las disposiciones de la misma.

CAPITULO III.- INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

De la licencia de obras

Artículo 20º.- Están sujetos a previa licencia municipal todas las actividades a que se refiere el artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística que se lleven a efecto en el término municipal; asimismo se deberá obtener licencia para apertura de caminos y senderos, extracción de áridos, realización de cortafuegos y en general cualquier actividad que afecta a las características naturales del terreno.

La obligación de obtener previamente la licencia municipal afecta asimismo a los sectores ó actividades donde concurren competencias distintas de las municipales. En ningún caso la necesidad de obtener tales autorizaciones de otras Administraciones Públicas dejará sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal.

Es igualmente preceptiva la obtención de licencia municipal cuando los actos señalados en el anterior artículo sean promovidos por la Administración del Estado ó otras Administraciones Públicas. En casos de urgencia ó excepcional interés, se aplicará lo dispuesto en el artículo 180-2 de la Ley del Suelo, y artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina.

Artículo 21º.- Para solicitar licencia de obras de nueva planta, se dirigirá instancia al Alcalde, en la que deberán constar los siguientes extremos:

- 1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, número del Documento Nacional de Identidad, ó denominación, razón social y domicilio si se trata de personas jurídicas.
- 2.- Emplazamiento de las obras.
- 3.- Breve descripción de las mismas.
- 4.- Nombre y apellidos de los técnicos directores de la obra.
- 5.- Triplicado ejemplar del proyecto técnico visado por el Colegio profesional correspondiente, que constará de los siguientes documentos:
 - a) Memoria.
 - b) Plano de situación, escala 1:1.000
 - c) Planos de planta, alzada y secciones.+
 - d) Presupuesto de ejecución material.
 - e) Pliego de estadísticas según modelo LP del M.O.P.U.
 - f) Ficha urbanística.

6.- Si se trata de viviendas de protección oficial, se adjuntará copia de la calificación provisional, ó de la solicitud de expedición ante el M.O.P.U. debidamente sellada.

7.- Nombre de la empresa constructora.

8.- Fecha y firma.

9.- Cuando no se trate de solares, a la solicitud de licencias se acompañarán documentos acreditativos de los extremos exigidos por el artículo 40-a)-b) y c) del Reglamento de Gestión Urbanística. Igualmente se adjuntará plano de urbanización escala 1:200 con descripción de las obras de implantación de servicios necesarios, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 del precepto anteriormente citado, y con las secciones mínimas exigidas por estas Normas.

Artículo 22.- Para ejecutar obras de reparación ó reforma, se dirigirá instancia al Alcalde, haciendo constar:

- 1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante.

- 2.- Emplazamiento del edificio, vivienda o local en que se pretende la reforma.
- 3.- Descripción de las obras a realizar, mediante croquis de las mismas cuando no pudieran ser interpretadas de manera fácil y clara ó cuando se trate de reforma de fachadas; presupuesto de las mismas así como ocupación de vía pública prevista expresada en metros lineales de fachada.
- 4.- En caso de que la reforma afectara a la fachada se adjuntará una fotografía de 13x13 de cada fachada que se vaya a modificar.
- 5.- Nombre del constructor o albañil encargado de realizarlas.

Artículo 23.- Cuando se trate de obras de acondicionamiento de locales comerciales se acompañará obligatoriamente croquis redactado por técnico competente escala 1:50, con presupuesto por partida de las obras a realizar, además de lo exigido para obras de reforma.

Artículo 24.- En los supuestos de obras menores de cambio ó sustituciones en sistemas constructivos se acompañará a lo expresado en los anteriores supuestos certifica

dos de seguridad emitido por técnico competente si la sustitución afectase a elementos secundarios como forjados, terrazas, etc. En los demás casos se exigirá proyecto técnico.

Artículo 25.- Cuando se trate de demoliciones se acompañará proyecto de derribo, firmado por técnico competente, ó al menos la siguiente documentación:

- 1.- Plano de situación escala 1:2000
- 2.- Croquis de solar y edificación en él contenida (porcentaje de ocupación, escala 1:100).
- 3.- Memoria descriptiva del edificio.
- 4.- Croquis de fachada escala 1:100
- 5.- Fotografías 13x18 de cada fachada

Previo informe de los servicios técnicos municipales y por la concurrencia de circunstancias especiales en el inmueble afectado, el Ayuntamiento podrá exigir el proyecto de demolición.

No será necesario el proyecto de demolición cuando se trate de órdenes de ejecución forzosa; será sin embargo preceptiva la presencia como responsable de un técnico competente.

21.

Artículo 26^o.- Se considerará obra de nueva planta, la construcción de inmuebles sobre solares ó terrenos susceptibles de edificación, la elevación de plantas en altura sobre otras ya existentes, la ampliación de obras ya ejecutadas, la introducción de nuevos elementos estructurales que supongan alteración de la superficie ya construida, la alteración sustancial de las características ornamentales de los edificios, las destinadas a explotaciones agrícolas con las consiguientes construcciones e instalaciones, así como las destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas y la construcción de edificios aislados en el medio rural.

Se consideran obras de reforma ó reparación las que no afectan de forma sustancial a sus fachadas ó vías públicas, y tengan como fin la sustitución de algún elemento constructivo, su rectificación ó reparación, ó la instalación interna de servicios destinados a la higiene y salubridad de viviendas ó locales, siempre que en cualquier supuesto el valor de la obra tanto en ejecución como en materiales empleados no supere el cincuenta por ciento del valor del inmueble, independientemente del terreno en que se ubique.

Artículo 27.- Las solicitudes de licencia, y los correspondientes proyectos de obra, se presentarán en el Registro de Entrada del Ayuntamiento.

Artículo 28.- Tales peticiones se informarán por los técnicos municipales; si del análisis del proyecto se dedujese la existencia de deficiencias subsanales, se requerirá al interesado para que proceda a subsanarlas en plazo de quince días, entendiéndose que de no proceder a tal subsanación se considerará decaído en su derecho.

Artículo 29.- Completada la documentación, ó subsanados los defectos inicialmente advertidos, la Comisión Municipal Permanente procederá a otorgar ó denegar la licencia.

Artículo 30.- Los efectos de la licencia quedarán supeditados al pago de las tasas correspondientes, siendo el incumplimiento de esta obligación causa suficiente para paralizar las obras mediante Decreto de la Alcaldía, ó en su caso declarar la caducidad de la licencia.

El acuerdo de denegación de licencia de obra contendrá sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho que motivan la denegación, y al notificarse se dará

expresión de los recursos que el interesado posee contra tal acto administrativo, así como plazos para su presentación y autoridad competente.

Artículo 31.- Para otorgar o denegar las licencias de obra, los plazos serán los siguientes:

- 1.- Un mes para obras e instalaciones menores ó apertura de pequeños establecimientos.
- 2.- Dos meses para obras de nueva planta ó reforma de las existentes, ó relativas a industrias, mataderos, mercados, grandes establecimientos, y cualesquiera otra de características similares.
- 3.- Estos plazos se prorrogarán en quince días en el supuesto de requerirse la subsanación de deficiencias.

Artículo 32.- Transcurrido los plazos señalados en el artículo anterior sin que hubiese recaído resolución expresa por parte de la Corporación Municipal:

- 1.- Si la solicitud está referida a actividades en vía pública ó bienes de dominio público ó patrimoniales, se entenderá que la licencia ha sido denegada por silencio administrativo.

2.- Para las restantes actividades y cuando se trate de obras e instalaciones menores, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo positivo.

3.- Para los supuestos de licencia de obras de nueva planta, el peticionario que no hubiere recibido notificación de acuerdo expreso, podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo denunciando la mora, y si transcurrido un mes no hubiera recaído resolución de aquél organismo provincial, se entenderá concedida la licencia en virtud igualmente del silencio administrativo positivo, siempre que la petición no contravenga lo establecido por Plan de Ordenación ó la legislación urbanística vigente.

Artículo 33.- Las actividades amparadas por licencia municipal de obras deberán dar comienzo en plazo de seis meses a contar desde la fecha de su notificación al interesado, ó de la que resultare como término del plazo en los supuestos de silencio administrativo positivo.

Artículo 34.- Las licencias caducarán a los seis meses de su otorgamiento, si no se hubieran iniciado las obras o actividades autorizadas; e igualmente caducarán si se produce una interrupción en la realización de tales obras o actividades por un período igual al anteriormente señalado.

La anterior determinación deberá contar expresamente como condición de la licencia, y por tanto no será necesario acuerdo expreso de declaración de caducidad.

Los agentes municipales podrán constatar en cualquier momento que las obras o actividades que se realizan en el término municipal están amparadas por las oportunas licencias, y a tal efecto podrán solicitar la exhibición del documento por los interesados, así como cualquier aclaración en cuanto a su contenido, debiendo comunicar a la Alcaldía cuantas anomalías observaren.

Artículo 35.- Tanto el Técnico Municipal como los Técnicos Auxiliares e Inspectores de Obras, podrán en todo momento inspeccionar las mismas, estando obligados los promotores a tener en las mismas un ejemplar del proyecto autorizado por el Ayuntamiento, así como los duplicados de las Actas correspondientes a las inspecciones preceptivas, con el fin de poder comprobar que tales inspecciones se han efectuado y las obras se ajustan al proyecto.

Artículo 36.- Dentro del plazo de quince días, a partir de la finalización de las obras, el propietario ó promotor vendrá obligado a solicitar del Ayuntamiento certificado expedido por el Arquitecto Municipal con el visto bueno de la Alcaldía en que conste que la obra ha sido terminada con arreglo al proyecto autorizado y condiciones impuestas en la licencia. Esta certificación se expedirá en plazo de diez días a la vista de los resultados de la visita final de inspección practicada por el Arquitecto Municipal ó sus auxiliares, y será indispensable para obtener la cédula de habitabilidad de los organismos competentes, licencia de primera ocupación y declaración a presentar ante la Delegación de Hacienda a los efectos de la alta en contribución territorial urbana.

Artículo 37.- Los promotores vendrán obligados al mantenimiento en perfectas condiciones de aceras y calzadas durante la duración de las obras, así como a reparar cuantos desperfectos se ocasionen en las vías públicas, ó cualesquiera servicios municipales que discurren por las mismas.

Artículo 38.- Las infracciones urbanísticas, definidas como tales en el vigente texto refundido de la

Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística, serán objeto de persecución y sanción de conformidad con lo dispuesto en las citadas disposiciones legales y en el Real Decreto Ley 16/81, sobre adaptación de Planes Generales.

- - - - -

CAPITULO IV.- DEL SUELO URBANO

Artículo 39.- De conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley del Suelo, se define como suelo urbano aquél espacio consolidado por la edificación y/o dotado de los servicios urbanísticos a que hace mención el citado precepto. El suelo urbano queda delimitado como tal en los planos de ordenación que integran el presente Plan General.

Artículo 40.- El desarrollo, precisión ó rectificación puntual de algún extremo de la ordenación establecida por éste plan para el suelo urbano, podrá llevarse a cabo mediante planes especiales de reforma interior, ó estudios de detalle.

Artículo 41.- Serán susceptibles de edificación aquellas superficies de suelo urbano que alcancen la consideración legal de solar de conformidad con lo prevenido por el artículo 82 de la Ley del Suelo.

Artículo 42.- Se entenderá por solar edificable el que emplazado en suelo urbano y sujeto a alineaciones oficiales, tenga como mínimo seis metros de fachada y sesenta metros cuadrados de superficie, en manzanas cuyo ancho sea

superior a veintiseis con sesenta y seis metros.

En las manzanas cuyos anchos sean inferiores al citado será edificable todo el solar que poseyendo seis metros de fachada como mínimo, alcance una profundidad al menos del 40% del ancho total de la manzana.

Artículo 43.- Todo solar procedente de derribo de antigua edificación ó procedente de nueva alineación ó apertura de nueva calle que se halle entre medianería, ó bién aquellos en que por propia alineación, la norma de superficie que supone la misma los dejare de superficie inferior a los 60 m². y la longitud de fachada menor de 6 m. serán edificables, siempre y cuando su superficie y forma se estimen útiles y apropiados al fin que se les pretende destinar.

Los solares deberán tener formas regulares, no debiendo formar las medianeras con la línea de fachada un ángulo inferior a 70º grados.

Artículo 44.- La profundidad mínima de un solar para que se considere como tal, será de 6 metros.

Artículo 45.- A los efectos anteriores el Ayuntamiento podrá expropiar las parcelas que resultasen irregu-

lares, en el caso de sus propietarios no se avinieran con los colindantes a formar solares edificables.

Artículo 46º - Los propietarios de solares que tengan línea de fachada a la vía pública que goza de algún servicio municipal, deberá cercarse en su lindero con la vía pública como se indica en la ordenanza sobre vallado de solares.

Artículo 47º - Se distinguen en el suelo urbano de Quart de les Valls las siguientes áreas homogéneas:

- a) Casco urbano con ordenación antigua y tradicional.
- b) Extensión con ordenación en manzanas cerradas
- c) Sistemas generales.

Sección primera - Casco urbano.

Artículo 48º - Definido en los planos de ordenación, el casco urbano comprende aquel área sobre el que se asienta el núcleo primitivo originario de la población, así como sus áreas de expansión espontánea.

Se caracteriza por un proceso de urbanización tradicional y compacto, con tipologías de viviendas originariamente unifamiliares entre medianeras, alineadas a lo largo de las calles y plazas, y que poseen unas cualidades ambientales específicas.

tegrada en el inmueble en que se ubique.

Artículo 55º - A partir de las alineaciones vigentes podrán autorizarse voladizos de acuerdo con las siguientes normas:

- 1 - En calles menores de cuatro metros no se permitirán voladizos en ningún caso.
- 2 - En calles de ancho comprendido entre 4 y 6 metros se permitirán voladizos abiertos (balcones) como máximo en el 70% de la fachada. Estos serán de cerrajería, no permitiéndose antepechos de obra. El voladizo será igual o menor de 1/10 del ancho de la calle.
- 3 - Calles mayores de 6 metros, se permitirán voladizos abiertos en el 70% de la fachada tratados como balcones. Podrá admitirse en el caso de la composición del inmueble lo precise completar los balcones con un cerramiento de carpintería y cristal de tipo tradicional siempre que se adapte al ambiente urbano de la calle, según el juicio y criterio del Arquitecto municipal y del propio Ayuntamiento. En los casos de duda se requerirá el informe favorable de la Comisión del Patrimonio de la Consellería de Cultura de la Generalitat de la Comunidad Valenciana.
- 4 - No se permiten voladizos cerrados a patios de manzana.

Artículo 56º - En los voladizos a calles de más

de seis metros de anchura, los porcentajes podrán distribuirse en todo el paramento de fachada según el criterio del arquitecto proyectista.

Artículo 57º - Los voladizos se separarán de las medianeras en una distancia igual a su vuelo, y como mínimo 60 cm., salvo constitución de servidumbres; en este último supuesto, se dará trato homogéneo a la fachada en ambos edificios.

Artículo 58º - Por encima de la altura máxima permitida en cada supuesto, sólo se permitirán cuartos de máquinas de ascensores, remates de cajas de escalera, depósitos de agua y edificaciones o cobertizos complementarios de las viviendas destinadas exclusivamente a la guarda o almacenamiento de enseres; en este último caso no se superará el treinta por ciento de la superficie en planta del edificio, retranqueándose de la línea de fachada un mínimo de cuatro metros. Se permitirá igualmente cualquier elemento de aprovechamiento de energía solar o caliza.

Estas obras tendrán un tratamiento de materiales y composición idénticos a la fachada principal.

Artículo 49.- La tipología permitida es la de edificación según alineaciones de vial.

Artículo 50.- Son de aplicación en el caso urbano las alineaciones y alturas señaladas en los correspondientes planos de ordenación; las alineaciones son en todo caso obligatorias y vinculantes, siendo preceptiva la obtención del acta de alineaciones y rasantes expedida por los técnicos municipales previamente al inicio de cualquier edificación.

Las normas de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico, que forman parte de las presentes, definen tanto los edificios y áreas afectados como las condiciones y limitaciones de aplicación obligatoria.

Artículo 51.- La profundidad edificable no podrá ser superior a los veinte metros.

Artículo 52.- Los solares recayentes a calles coincidentes con distintos aprovechamiento, mantendrán el máximo número de plantas y altura de cornisa en el vial menos favorable en una longitud igual al doble del ancho de ésta en el punto de unión y como máximo el 25% de la longitud de la fachada.

Si se trata de calles no coincidentes, se alcanzará el máximo aprovechamiento mediante sucesivos retranqueos de 3,10 metros por planta, a partir de la línea de fachada de la calle menos favorecida sin sobrepasar en ningún caso el plano teórico de 45% con la rasante. Esta norma es complementaria de la anterior, y en cualquier supuesto las tolerancias jamás rebasarán la profundidad máxima edificable.

En los supuestos de cambio de alturas, es obligatorio retirarse del colindante un mínimo de dos metros, con el fin de tratar la medianera como fachada con huecos.

Artículo 53.- La altura de los edificios se medirá desde la rasante de la calle en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado.

Sobre la altura de cornisa permitida, se admitirán -siempre que no supongan aumento de volumen edificado- remates para ornamento de fachada con una altura máxima de 3,10 metros.

Artículo 54.- No se permitirán voladizos por debajo de los 3,50 metros de altura medidos desde cualquier punto de la fachada en la rasante de la acera. Se permitirán marquesinas y toldos con una altura mínima de 5,00 metros y con una anchura igual o inferior al ancho de la acera. En cualquier caso su composición formal deberá estar in

Artículo 59: - Las dimensiones de los patios de luces serán tales que permitan inscribir un círculo de diámetro igual o superior a un cuarto de la altura interior del patio, con un diámetro mínimo de tres metros y una superficie en metros cuadrados igual o superior a la altura mencionada en metros lineales.

Se entiende por altura interior de patio la existente entre el paramento horizontal que forma piso de patio y la parte superior del último forjado.

Cuando un patio de servicio a edificaciones de distinta altura, se regulará del siguiente modo:

- a) Sus dimensiones serán las que correspondan a la menor altura, sólo cuando la edificación mayor tenga únicamente un paramento recayente al patio.
- b) Cuando recaigan al patio más de un paramento del edificio de mayor altura, pero sin embargo sea menor o igual al cincuenta por ciento de su desarrollo, las dimensiones del patio

serán las que correspondan al edificio menor, siempre que los paramentos del edificio mayor en exceso se retranqueen del paramento del patio un mínimo de un metro.

- c) Si el edificio de mayor altura recayera al patio en más de un cincuenta por ciento de su desarrollo, las dimensiones del mismo serán las que correspondan para edificio mayor.
- d) La dimensión mínima del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de tres metros de diámetro.

Artículo 60: - Podrán construirse patios abiertos a fachada; pero en ningún caso ello supondrá que aparezcan medianeras vistas.

No tienen la consideración de patios a fachada los meros retranqueos cuya profundidad desde la línea de fachada sea inferior a 1,50 metros.

Artículo 61: - Los patios abiertos a fachadas se ajustarán a las siguientes normas en relación con su altura y su ancho:

- 1 - Lado mínimo : Un tercio de la altura del patio (con un mínimo de tres metros). Se admitirán composicio

nes más libres siempre que se asegure la iluminación correcta de cada dependencia.

- 2 - Profundidad máxima: Ancho del patio en su base.

Artículo 62º - El uso permitido predominante en casco urbano es el de residencial-vivienda.

Se permiten asimismo los siguientes usos: comercial, hotelero, oficina, sanitario, docente y cultural, deportivo, recreativo y de viabilidad y religioso.

Artículo 63º - En lo que respecta al uso industrial, se permitirá la instalación de talleres o instalaciones en el casco urbano, siempre que no afecten a su estructura y características obtengan la preceptiva licencia de apertura de actividad (con estricta aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas), y respeten las siguientes limitaciones:

- 1 - Se prohíbe la instalación de talleres de cualquier género, con potencia de motores superior a 20 HP
- 2 - No se permite la instalación de talleres o fábricas que requieran edificios de tipo industrial con depósitos visibles desde el exterior, chimeneras de gran tamaño

cada supuesto para evitar ruidos, vibraciones, olores, o cualquier género de molestias.

Sección segunda.- Área de extensión

Art. 64º - Esta área es la delimitada en los planos y situada entre el final del casco urbano por el Este y la prolongación por la carretera de Quartell, por un lado, y por otro la zona agrupada alrededor de la calle de la Ermita de apertura reciente.

Está ocupada en parte por edificios de nueva construcción con ordenación de manzanas cerradas y destinado a viviendas colectivas con predominio sobre las viviendas unifamiliares.

Art. 65º - Las calles tienen un ancho mínimo de diez metros y en ellas se pueden construir voladizos de vuelo del 1/10 de ancho de la calle con un máximo de 1,00 metros y una ocupación total de la fachada del 70%. Un 40% del total de los voladizos puede cerrarse para construir miradores.

El resto de las determinaciones de este área de viviendas se establece que serán iguales a las establecidas en la sección primera para el casco urbano tradicional.

Para la gestión de esta área de extensión , el Ayuntamiento puede proceder a delimitar unidades de actuación de conformidad con lo establecido en el artículo 26-3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se establece para todas las unidades de actuación, el sistema de compensación, a fin de que las respectivas juntas procedan a su ejecución practicando las operaciones redistributivas de cargas y beneficios en los términos establecidos por la ley y el Reglamento de Gestión.

Artículo 66a - Los sistemas generales (parques o equipamiento colectivo) clasificados como suelo urbano , se definen en los planos de clasificación y equipamientos; responden a los estándares legales y reglamentarios , y a la necesidad de subsanar los déficits detectados.

Se adquirirán mediante expropiación forzosa.

Sección 4ª. De las condiciones de las viviendas.

Artículo 67.- Las presentes Normas tienen carácter subsidiario respecto de las viviendas de protección oficial, que se regirán por su específica legislación.

Artículo 68.- Cualquier edificio destinado a vivienda deberá levantarse sobre suelo salubre, entendiéndose por tal aquél en que no existan materias putrescibles, humedad excesiva ó aguas en subsuelo, capaces de producir contaminaciones ambientales ó afectar a la cimentación.

Artículo 69.- Cuando el terreno no tuviera condiciones de seguridad necesarias para la construcción, se procederá a su saneamiento mediante tortada de cemento hidráulico ó cualquier otro material aislante, a una distancia de 0,50 mts. bajo la rasante, y aislándose la primera planta con capa impermeable de 0,30 ctms. de espesor, ó capa de aire, de tal manera que se evite la penetración de aguas fuese cual fuese su origen.

Artículo 70.- No se permite la construcción de viviendas en sótano; podrán construirse sótanos con destino comercial, industrial ó de aparcamientos anejos a las viviendas.

Artículo 71.- No se permite la construcción de viviendas por debajo de la rasante de la calle, debiéndose adoptar interiormente las medidas necesarias para salvar los desniveles.

Artículo 72.- Los tramos de escalera tendrán un máximo de dieciseis escalones en línea recta.

Artículo 73.- Las dimensiones mínimas de escalones serán las siguientes: huella ó ancho de escalera 25 cm. mínimo, y contrahuella ó altura 18 cm. como máximo.

Artículo 74.- La escalera en planta curva ó caracol tendrá un ancho de huella medido a 40 cm. de la curva interior igual ó mayor de 25 cm. sin exceder en su parte más ancha de 40 cm.

Artículo 75.- Queda expresamente prohibida la construcción de escalones aislados ó en centros de rellano.

Artículo 76.- En las casas colectivas las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación a calle ó patio interior, disponiendo de tantos huecos como plantas el edificio, con superficie mínima de 0,50 metros cuadrados.

Podrá exceptuarse la planta baja si el uso es comercial.

Artículo 77.- En casas colectivas de hasta tres plantas se permitirá la luz y ventilación cenital de las escaleras por medio de lucernarios con superficie no inferior a un tercio de la superficie de la caja de escalera. El ojo de la escalera tendrá como mínimo 80 cm.

Artículo 78.- Se exceptúan de las condiciones señaladas en los anteriores artículos las escaleras de acceso a altillos ó de comunicación interior de dos plantas y las de planta baja y una planta superior como único piso.

Artículo 79.- El programa mínimo para vivienda comprenderá las siguientes piezas: comedor ó cocina comedor, dormitorio capaz para dos camas y aseo compuesto de lavabo, W.C., bidet y puliban ó bañera.

Artículo 80.- Las medidas mínimas de las distintas piezas que componen las viviendas serán:

Entrada, 1 metro lineal

Pasillo, 0,80 metros lineales

Comedor, 14 metros cuadrados

Cocina-comedor, 15 metros cuadrados

Cocina, 5 metros cuadrados

Dormitorio doble, 10 metros cuadrados.

Dormitorio sencillo, 6 metros cuadrados.

W.C. solo, 1,50 metros cuadrados.

Aseos, 4 metros cuadrados.

Galeria, 1,50 metros cuadrados.

Artículo 81.- Una vivienda podrá estar dotada de dos ó más cuartos de baño, aseos ó W.C. independiente; en este caso, sólo uno de ellos cumplirá las condiciones exigidas con carácter general, pudiendo tener los otros entrada directa desde cualquiera de las habitaciones ó piezas, y ventilar directamente a través del colector general ó unitario por conductos independientes.

Artículo 82.- Los baños y aseos se chaparán hasta una altura mínima de 1,80 metros.

Artículo 83.- Las cocinas se chaparán hasta una altura mínima de 1,80 metros, y comprenderán una pila fregadero de dos senos, una pila lavadero y un aparato para cocinar de dos fuegos como mínimo. Podrá autorizarse la omisión de lavadero siempre que se deje espacio suficiente para colocación de maquinaria destinada a tal fin.

Artículo 84.- La distancia mínima desde la rasante del suelo al techo será de 2,50 metros.

Artículo 85.- En habitaciones abuhardilladas que se podrán autorizar sin menoscabo del panorama paisajístico, la altura mínima al techo en la parte inferior será de 2,2 metros y su cubicación no será inferior a los 15 metros cúbicos.

Artículo 86.- Todas las dependencias que componen la vivienda tendrán luz directa al exterior mediante huecos, cuya superficie no será inferior a un octavo de la superficie de planta.

Artículo 87.- Los dormitorios serán independientes entre sí, de modo que ninguno de ellos se utilice como paso a otro dormitorio ni sirva a su vez de cuarto de paso para el comedor, cocina ó aseo, aunque si alguno de ellos se compusiera de alcoba y gabinete, sólo a uno de ellos se le dará el carácter de dormitorio y su superficie se fijará en dos quintos de la superficie de planta para determinar la mínima ventilación.

Artículo 88.- Excepcionalmente, cuando alguna finca presente dificultades para ventilación de los aseos,

se autorizará el uso de chimenea de ventilación forzosa que tenga comunicación directa para asegurar la renovación de aire, sección suficiente que garantice la limpieza, y sobresalga un metro sobre el tejado ó sobre la rasante de la azotea.

Artículo 89.- La chimenea por colector general ó unitario y conductos independientes, reunirá las condiciones siguientes:

- 1.- Un sólo colector servirá a un máximo de dos plantas autorizadas.
- 2.- Todos los conductores individuales deben ser totalmente verticales sin existencia de ningún desvío y contruidos con materiales incombustibles.
- 3.- La sección mínima del colector será de 400 centímetros y la de los individuales de 15 cm.
- 4.- La longitud mínima del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo inferior a los 45°. Queda expresamente prohibida la salida perpendicular al eje vertical del colector.
- 5.- El conducto individual se aplicará para ventilación de un sólo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos independientes ó individuales.

6.- La relación entre ambos lados del colector, caso de ser sección rectangular, y si lleva incluido un sistema de regularización de rejillas, en la posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 cm². de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.

7.- El orificio de ventilación del local se colocará a una altura mínima de dos metros sobre el solado.

8.- Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 20 cm. de sección como mínimo situada a la menor altura posible.

9.- Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector, que debe prolongarse 0,40 cm. por encima de la cumbre ó cualquier otra construcción situada a menos de 8 metros. En cubiertas planas ó con ligera pendiente deberá prolongarse 1,20 por encima de su punto de arranque al exterior. La parte superior de la chimenea se coronará con aspirador estático.

10.- Todo colector ó conducto individual deberá estar debidamente protegido desde el punto de vista térmico, para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

11.- No se acometerán al mismo colector conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

Artículo 90.- Será obligatorio acometer a su costa a la red general de agua potable, a toda vivienda que se encuentre situada en el suelo urbano y en el suelo urbanizable.

Artículo 91.- Cuando las viviendas se encuentren en el suelo no urbanizable, con las limitaciones del artículo 144, deberá garantizarse la potabilidad del pozo que suministre el servicio mediante presentación de certificado de análisis de caudal expedido por organismo competente.

Artículo 92.- Toda vivienda deberá disponer de alumbrado eléctrico con un punto mínimo de luz en el zaguán de la escalera general, en cada rellano de ésta, y en cada plaza de las distintas dependencias que componen la vivienda.

Artículo 93.- El sistema de cierre del W.C. y demás aparatos será siempre hidráulico. Los sifones serán registrables y fácilmente accesible. Entre cada dos pozos de registro los tramos serán rectos y la pendiente uniforme.

Artículo 94.- Los tubos serán de grés, fundición fibrocemento ó cemento bituminizado. Se admitirán materiales plásticos admitidos por la Dirección General de Arquitectura.

Artículo 95.- Las aguas negras se recogerán en tuberías impermeables y ventilables, y recogidas y conducidas a su través se llevaban al exterior del inmueble hasta su acometida al alcantarillado general.

Artículo 96.- La acometida al alcantarillado general será obligatoria para todas las viviendas situadas en el suelo urbano y en suelo urbanizable.; y los gastos de acometida serán a cargo del promotor.

Artículo 97.- Se prohíbe expresamente la construcción de pozos negros y fosas sépticas en las viviendas situadas en el suelo urbano y urbanizable.

Artículo 98.- Las viviendas rurales ó construídas en suelo no urbanizable, con las limitaciones del artículo 144 podrán desaguar a fosas sépticas; en este supuesto, el líquido afluente a las mismas se depurará antes de mezclarlo con aguas corrientes ó entregarlo al terreno.

Artículo 99.- El cálculo de la fosa séptica se hará de manera que la permanencia en ella de las materias fecales será de tres días en proceso anaerobio, hasta un mínimo de 36 litros por usuario. Si disminuye la dotación de agua no se variarán las dimensiones calculadas para que, prolongándose la permanencia, se compense.

Artículo 100.- En el caso urbano las aguas pluviales se recogerán en tuberías de cinc, plomo, fundición, grés, cemento con ó sin armadura, y con revestimiento asfáltico en el interior, ó de plástico autorizadas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Las bocas de bajante del canalón, y los imbornales y sumideros de azoteas, irán siempre protegidos por rejillas filtrantes y cámaras de arena. Las bajantes deberán, siempre que sea posible, acometer al exterior, y se protegerán de roturas con material adecuado hasta una altura de dos metros desde la rasante de la calle, intentando en lo posible la colocación interior a los muros de fachada.

Artículo 101.- Los tendederos sólo podrán instalarse en patios interiores, y de forma que la caída de las aguas no perjudique a las viviendas en plantas inferiores.

Artículo 102.- No se colocarán toldos ni pintarán fachadas de forma unilateral, cuando esto suponga romper la armonía de los edificios colectivos constituidos en propiedad horizontal, aunque los toldos sean de fácil desmontaje, ó a pretexto de su temporalidad.

Artículo 103.- Se autorizará toda obra de decoración en fachada previa presentación del proyecto correspondiente, y siempre que no suponga infracción de lo dispuesto en el anterior artículo.

Artículo 104.- La instalación de industrias domésticas en viviendas no supone eliminar el principal destino de éstas, por lo que, mientras permanezcan como tales, deberán respetarse los requisitos mínimos exigibles para viviendas.

Artículo 105.- Todo patio interior tendrá un acceso independiente ó a través de la vivienda que lo use, para garantizar su conservación y limpieza.

Artículo 106.- Se establece la obligatoriedad de galería exterior a patio junto a la cocina.

Artículo 107.- Se autoriza la instalación de maceteros en patios, tanto interiores como exteriores, siempre que se garantice la recogida de las aguas derivadas del riego de las plantas de forma tal que no se ocasionan perjuicios a las viviendas inferiores. El saliente de los maceteros no rebasará la línea exterior del voladizo.

Artículo 108.- En los edificios de nueva construcción, será obligatoria la instalación de grupos de presión en los términos establecidos por la Orden de 9 de Diciembre de 1.975, aprobatoria de las Normas básicas para instalaciones de suministro de agua.

Artículo 109.- La instalación de aparatos elevadores, ascensores ó montacargas se ajustará a lo dispuesto en su reglamentación específica vigente. Será obligatoria la instalación de ascensores en todos aquellos edificios que tengan alguna planta a una altura superior a los 14 mts. medidos sobre la rasante del zaguán de acceso al inmueble.

Sección quinta. Aparcamientos.

Artículo 110.- En casco urbano será obligatorio construir reserva de aparcamiento en los edificios de nueva planta siempre que la superficie total construida del edificio supere los 400 m² ó el número de viviendas supere las 4.

cio supere los 100 metros cuadrados y/o el número de viviendas sea igual ó mayor de siete, y siempre que la fachada ó suma de fachadas sea igual ó mayor a doce metros.

No se permitirá por tanto parcelación que dé como resultado fachadas menores de doce metros.

La reserva para aparcamientos se establece del siguiente modo:

- Vivienda: 20 m². construidos por 100 m². edificadas.
- Hoteles: 16 mts². construidos para un mínimo de vehículos igual al 80% de plazas hoteleras.
- Edificios públicos y comerciales: 20 mts². construidos por cada cincuenta metros cuadrados edificados.
- Edificios industriales: Una plaza por cada cinco productores, y espacio común para ciclomotores en proporción de tres por cada cinco productores.
- Otros usos: 20 mts². construidos por cada 50 mts². edificados.

Los aparcamientos en viviendas y garajes en general tendrán ventilación directa desde el exterior a través de chimeneas independientes de las viviendas ó lucernarios ó huecos abiertos al exterior.

Artículo 111.- Se establecerán medidas de seguridad y, en todo caso, extintores de incendios cercanos a los accesos; como mínimo un extintor y una boca de riego por cada doscientos cincuenta metros cuadrados construidos ó fracción.

Artículo 112.- Es obligatoria la comunicación vertical de los edificios con garaje; se proveerá un vestíbulo intermedio, cuya superficie será superior a 2 mts.² y que dispondrá de puerta blindada y cierre automático.

Artículo 113.- En garaje con superficie superior a 1.500 mts². construidos, se dispondrá un acceso independiente para peatones mediante rampa ó escalera de anchura no inferior a 0,85 mts. y la rampa de acceso a los aparcamientos será doble para entrada y salida, con meseta de desembarco de las características que se indican en el artículo siguiente, o bien un único acceso con altura mínima de 5 mts. de rampa y anchura mínima de meseta de desembarco de seis metros.

Artículo 114.- Características generales:

- Anchura mínima de rampa: 3 mts.
- Profundidad mesetas desembarco mínima: 3 mts.

- Altura mínima: 3 mts.
- Anchura meseta de desembarco:
 - En calles menores de 10 mts.: 3,50 mtw.
 - En calles de 10 ó más metros: 3 mts.
- Pendiente de rampa:
 - Para tramos rectos: 20%
 - Para tramos curvos: 16%
 - Dimensión mínima de plaza: 4,50 x 2,20

Artículo 115.- En los edificios cuyo uso único sea el de aparcamiento se cuidará el integrar las fachadas en la trama urbana circundante. La altura de cornisa estará en función de la altura de cornisa definida para el uso de viviendas, pudiendo construirse con altura entre plantas igual ó mayor a 2,30 metros.

Artículo 116.- El pavimento de los garajes ó aparcamientos se llevará a cabo con materiales apropiados al uso que garanticen su conservación y fácil limpieza.

Artículo 117.- El pavimento de la rampa ó rampas de acceso se llevará a efecto con baldosa de relieve, ó cualquier calse de pavimento que garantice totalmente la adherencia de los neumáticos de los vehículos, de tal manera que se evite su deslizamiento.

Artículo 118. Cuando los aparcamientos se construyan en sótano se planteará un sistema de evacuación de aguas para el supuesto de que pudieran ser anegados.

Artículo 119.- Se garantizará la iluminación natural ó la artificial de los aparcamientos, instalándose puntos de luz suficientes para asegurar la visibilidad de maniobra, y como mínimo un punto de luz por cada 35 mts². construidos ó fracción.

Sección sexta.- De la conservación de los edificios, ruinas, apeos y demoliciones.

Artículo 120.- Las fachadas de los edificios, tanto públicos como particulares, e igualmente las medianeras vistas desde la calle, se conservarán en buen estado de limpieza, revocándolas, pintándolas ó blanqueándolas cuando por su mal aspecto lo disponga la autoridad municipal. El Ayuntamiento podrá llevar a efecto tales operaciones de limpieza con cargo al propietario, utilizando el procedimiento de apremio si no se satisface el importe en período voluntario.

Artículo 121.- Del mismo modo, los propietarios de cualquier edificio están obligados a garantizar el perfecto estado de solidez del inmueble, a fin de no comprometer la seguridad pública ó de los habitantes del mismo.

Artículo 122.- Cualquier ciudadano puede denunciar a la autoridad municipal los edificios que no reúnan las debidas condiciones de limpieza y solidez, y que, por consiguiente, puedan ser objeto de adecentamiento ó amenacen ruina.

Artículo 123.- En los supuestos de estado ruinoso, se procederá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley del Suelo, en concordancia con los artículos 18 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 124.- Previamente al proceder al derribo de un edificio, se solicitará de la autoridad municipal la oportuna licencia de obras, en las condiciones señaladas en estas Normas.

Artículo 125.- No podrá ocuparse la vía pública con materiales de construcción ó escombros procedentes del derribo ó desmonte de solares sin el correspondiente permiso de la Alcaldía.

En el supuesto de obtener dicho permiso, éste deberá ser renovado cada quince días y abonados nuevamente los derechos que figuren en la correspondiente ordenanza.

Los permisos a que se refiere el artículo anterior se entenderán concedidos públicamente durante las horas de trabajo, debiendo dejar expedita la vía pública al finalizar el mismo.

Artículo 126.- Se podrán llevar a cabo vallas para protección durante los derribos por ejecución de obra de nueva planta, sobre las aceras y paralelamente a la fachada del edificio a distancia de un metro y medio de la misma si el ancho de la acera lo permite; en caso contrario, se cuidará de no cortar la circulación tanto rodada como peatonal, y de que dichas vallas no estén formadas por materiales cortantes.

Artículo 127.- Podrá autorizarse la supresión de la valla siempre que se cubra el espacio abarcado por los andamios en todo el frente de fachada, formando un suelo con tablonces perfectamente unidos a la altura de la primera planta.

Artículo 128.- La autorización ó licencia para ejecutar una obra, supone implícitamente la autorización de vallas y andamios a que se refieren los artículos anteriores.

Artículo 129.- Son directamente aplicables cuantas disposiciones tienen por objeto la protección de los elementos urbanos en general: aceras, alcantarillado, instalaciones diversas, mobiliario urbano, etc.

Artículo 130.- Los andamios deben reunir las condiciones exigidas en el Reglamento de Seguridad del Trabajo para la Industria de la Construcción.

- - - - -

CAPITULO V - DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 131a - Se clasifican como suelo urbanizable, aquellos terrenos aptos para la urbanización que se delimitan en los planos de ordenación.

Se han delimitado como suelo urbanizable cuatro sectores, dos de ellos en el casco urbano como residencia de uso permanente y dos sectores en el término como residencia secundaria.

Art. 132a - El desarrollo de los cuatro sectores de suelo urbanizable previsto en las Normas Subsidiarias, se efectuará a través de las siguientes actuaciones sucesivas: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. Cada sector sera objeto de un unico Plan Parcial.

La superficie minima de un Plan Parcial sera de 2,05 Ha.

Art. 133a - En tanto no se apruebe el correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización los terrenos clasificados como suelo urbanizable están sujetos a las limitaciones determinadas por el artículo 85 de la Ley del Suelo y al régimen establecido en las presentes Normas Subsidiarias para el suelo No Urbanizable.

Artículo 134º - En los dos sectores números 1 y 2 del suelo urbanizable se establece como uso predominante el uso residencial, declarándose incompatible el uso industrial.

Artículo 135º - En los sectores 3 y 4 del suelo urbanizable se establece como uso exclusivo el residencial de baja densidad en tipología de ciudad jardín, declarándose incompatible el uso industrial.

Las viviendas pueden estar aisladas en la parcela, o bien adosadas dos a dos, pero nunca constituirán agrupaciones mayores que den lugar a formación de calles por continuidad de fachadas.

Artículo 136º - La tipología de las viviendas de los sectores 2, 3 y 4 será de ciudad jardín en parcelas aisladas o adosadas. En el sector 2, podrán agruparse formando hileras.

Artículo 137º - Los estándares mínimos para este tipo de urbanizaciones se acogerán al capítulo de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de la provincia de Valencia.

Artículo 138- La conexión a la red viaria general del municipio, así como de las redes de servicios existentes se prevee en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias a nivel global.

Estas conexiones se desarrollarán con mayor detalle en la redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 138-1.- A los efectos de lo previsto en los artículos 85 y 86 de la ley del suelo, se entendera que existe peligro de formación de núcleo de población en el suelo urbanizable, cuando en un radio de 100 m. con centro en la edificación para la que se solicita licencia, existieran construidas ó con licencia concedida dos ó mas viviendas de uso residencial permanente ó temporal.

Artículo 142a- Sólo podrá procederse a la aper-

tura de nuevos caminos rurales, pistas forestales, cualquier tipo de vial, si los mismos están previstos en Planes Especiales, que desarrollen estas Normas, ó Planes y Proyectos relacionados con la agricultura.

Artículo 143a- Se prohíben terminantemente las

divisiones ó segregaciones de terrenos en los siguientes supuestos:

- 1 - Si dan origen a superficies inferiores a las superficies de parcelas establecidas como mínimas por el presente ~~Plan~~ ^{Plan Normas}
- 2 - Cuando no tengan acceso directo a la red de caminos rurales ó red viaria.

Artículo 144a- A los efectos de lo previsto en

los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, se entenderá que existen posibilidades de formación de núcleo de población cuando, en un radio de cien metros lineales con centro en la edificación para la que se solicita licencia, existieran ~~con~~ ^{tres} truidas ó en proyectos con licencia seis o más viviendas de uso residencial permanente ó temporal; en tal supuesto será causa suficiente para denegar la licencia solicitada.

En la zona de huerta solo se permiten usos vinculados al uso agrícola.

CAPITULO VI .- DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 139a- El suelo no urbanizable comprende aquellas áreas del término municipal en las que no se permiten procesos de urbanización y se preservan de edificaciones ó instalaciones que no tengan características absolutamente compatibles con el destino agrícola ó función de espacio abierto que se protege mediante las presentes normas.

Artículo 140a- Sin perjuicio de ser inmediatamente aplicables las determinaciones de estas Normas, las mismas podrán ser desarrolladas mediante planes especiales con la finalidad de mejorar el medio rural ó proteger el paisaje ó los valores naturales del mismo.

Los planes especiales no podrán alterar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias; sin embargo, podrán reducir los aprovechamientos previstos y restringir los usos permitidos.

Artículo 141a- Son usos incompatibles en la totalidad del suelo no urbanizable:

- a) - Uso comercial.
- b) - Uso oficinas
- c) - Uso industrial, excepto industrias agrarias.

Para autorizar la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, se exigirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- 1.- Concesión de la licencia mediante el procedimiento establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- 2.- Índice de edificabilidad: $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- 3.- Separación a linderos: 3 m.
- 4.- Altura máxima 7 m. en vivienda.
- 5.- Número de plantas 2 más buhardilla de 30^o.
- 6.- Superficie mínima de parcela 4 hanegadas, equivalente a 3.200 mts^2 .
- 7.- Justificar la propiedad de la parcela.

Las construcciones deberán integrarse perfectamente en el entorno del paisaje, a cuyo efecto los materiales de acabado, cubiertas, remates, chimeneas, aleros, etc. respetarán las características de la zona.

Artículo 145^o - Industrias agropecuarias.

Su autorización se atenderá a las siguientes condiciones:

- Número de plantas: 1 (se permite altillo en oficinas).
- Edificabilidad: neta, $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$. (se computará desde la base inferior de la cercha).

- Separación a lindes: la altura del paramento recayente, con un mínimo de cinco metros.
- Superficie mínima de parcela: 5.000 m².
- Ocupación máxima de parcela: 40%
- Porcentaje máximo destinado a oficinas: 10%

Se asegurará y garantizará (mediante los procedimientos establecidos en la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión) el acceso rodado y pavimentado, abastecimiento de agua potable dotación de energía eléctrica y depuración de aguas residuales.

Se impedirá la formación de núcleos, de manera que la existencia de una industria de este tipo determinará la imposibilidad de instalar otra similar en un radio mínimo de 500 metros.

Artículo 146^o - Cuando se trate de autorizar la construcción de instalaciones de utilidad pública o interés social, se observarán las siguientes prescripciones:

- Se cumplirá el procedimiento previsto por el Artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública ó interés social.

El proyecto justificará la inexistencia de riesgos para las zonas colindantes en orden a la protección del paisaje y condiciones naturales de la zona.

Artículo 147º- Podrán autorizarse cobertizos, exclusivamente destinados a guardar los aperos y utensilios de labranza, cuando su superficie no exceda de 6 mts². y 3 mts. de altura; se solicitará la licencia acompañando croquis detallado y acotado de la situación de la finca con relación a elementos del territorio fácilmente identificables.

Artículo 148º- Podrá ampliarse hasta un cincuenta por ciento del volúmen construido con anterioridad a la entrada en vigor de este ^{Norma, Subsidio} Plan General, las instalaciones adscritas a usos industrial ó comercial existentes con anterioridad, y que estén emplazadas en suelo no urbanizable.

- - - - -

CAPITULO VII .- NORMAS DE URBANIZACION

Sección primera.- De los proyectos de urbanización.

Artículo 149º.- Los proyectos de urbanización tendrán como finalidad el detallar con toda precisión las obras a realizar para llevar a la práctica los Normas Subsidiarias en suelo urbano y los Planes Parciales en suelo urbanizable, de tal forma que puedan ejecutarse por técnico distinto del autor del Proyecto.

Artículo 150º.- Los proyectos de urbanización podrán referirse a la totalidad del territorio afectado por el Plan, o solo a una parte de ella, pero, en cualquier caso, respetarán la normativa técnica del Plan correspondiente.

Artículo 151º.- No se concederá ninguna licencia de obras mientras el sector urbano a que se refiere la petición no esté urbanizado, con arreglo a lo establecido en la Ley del Suelo, en lo referente a acceso rodado, abastecimiento de aguas, etc.

Artículo 152º- La solicitud de proyecto de urbanización, y, en cualquier caso, todo proyecto de urbanización, contendrá los siguientes documentos:

- 1.- Memoria descriptiva de la obra, plazo y pauta de ejecución.
- 2.- Plano de situación de las obras, en relación con el conjunto urbano.
- 3.- Plano detallado de obras y servicios.
- 4.- Presupuesto de obras y servicios.
- 5.- Cuadro de mediciones.
- 6.- Cuadro de precios.
- 7.- Pliego de condiciones económico-facultativas.

Del abastecimiento de aguas.

Artículo 153º - La dotación mínima quedará establecida en 150 litros por habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificación proyectada.

Artículo 154º - En zonas industriales se preveerá una dotación de 2 m³. por puesto de trabajo y día.

Artículo 155º - Se entenderá potable el agua que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Provincial de Sanidad. Será debidamente depurada, y acu-

sará la presencia de cloro libre en proporción de 0,2 partes por millón.

Artículo 156º - Para riegos y otros usos distintos del consumo humano se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

Artículo 157º - Para toda actuación urbanística será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente de la red general de abastecimiento, municipal y particular.

Artículo 158º - La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para un día punta.

Artículo 159º - La presión mínima en el punto más desfavorable de la red, será de 1,5 atmósferas.

Artículo 160º - Será obligatoria la conexión con la red general de abastecimiento, cuando éste se encuentre a menos de 100 m. del punto de consumo, con independencia de la potabilidad del pozo o manantial que pudiera sustituirla.

sará la presencia de cloro libre en proporción de 0,2 partes por millón.

Artículo 156.- Para riegos y otros usos distintos del consumo humano se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

Artículo 157.- Para toda actuación urbanística será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente de la red general de abastecimiento, municipal y particular.

Artículo 158.- La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para un día punta.

Artículo 159.- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red, será de 1,5 atmósferas.

Artículo 160.- Será obligatoria la conexión con la red general de abastecimiento, cuando éste se encuentre a menos de 100 m. del punto de consumo, con independencia de la potabilidad del pozo o manantial que pudiera sustituirla.

De la energía eléctrica

Artículo 161.- Surtirá efectos dentro del término de Quart de les Valls ^{del} Reglamento de Línea Eléctrica de alta tensión de 28 de Noviembre de 1.968.

Artículo 162.- De acuerdo con el citado Reglamento la distancia mínima de los cables de alta tensión será la siguiente:

1.- Para edificios y construcciones:

$$3,3 + \frac{U}{100} \text{ m. con un mínimo de 5 m.}$$

2.- Para bosques, huertos, arbolados y cualquier tipo de plantación elevada:

$$1,5 + \frac{U}{100} \text{ m. con un mínimo de 2 m.}$$

(U = tensión compuestas en KV).

Artículo 163.- Para cómputo de las distancias se tomará como referencia el punto más bajo que alcancen las líneas tendidas entre dos soportes, y el más alto de la masa que se eleve sobre las tierra, cualquiera que sea la naturaleza de ésta.

Artículo 1642 - La Corporación Municipal podrá ampliar en 1/3 las anteriores limitaciones, cuando exista algún riesgo especial que, previo el asesoramiento técnico procedente aconseje la adopción de tal medida.

Artículo 1652 - En cualquier caso el tendido de línea tendrá en cuenta las limitaciones que pueda imponer la Corporación en defensa de la panorámica paisajística.

Artículo 1662 - Cuando los tendidos sean aéreos, no se construirá a menos de 5 metros del conductor, sin perjuicio de los efectos del derecho de propiedad, salvaguardadas las servidumbres reglamentarias.

Artículo 1672 - La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico, será de 0,6 KW. por habitante.

Artículo 1682 - Las líneas de distribución del alumbrado público serán subterráneas, y las correspondientes a usos domésticos podrán ser aéreas ó subterráneas.

Artículo 1692 - Siempre que se disponga de líneas subterráneas será preciso salvaguardar el aspecto estético de las instalaciones de transformación, cuidando el tendido de su trazado y demás elementos accesorios.

Artículo 1702 - El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia del tráfico. A este efecto la iluminación requerida para el alumbrado público será de:

- | | |
|--|---------|
| 1. En vías principales | 10 lux. |
| 2. En vías secundarias | 5 lux. |
| 3. En el medio rural se estará a lo prevenido en el Plan Nacional de Electrificación de esta naturaleza. | |

Del saneamiento

Artículo 1712 - El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para riego. Todas las condiciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria ó de los espacios libres, bien de uso público ó comunal ó privado.

Artículo 1722 - No se podrá verter nunca las aguas residuales al subsuelo. En todos los casos será necesario la depuración de las aguas residuales.

Artículo 1734- La evacuación de aguas residuales se establecerá mediante red de alcantarillado adecuada a la zona que ha de servir, a más de un metro de profundidad y siempre a nivel inferior a la red de suministro de agua potable. La depuración de las aguas residuales de Quart se realizará en la Depuradora de la Mancomunidad de los Valls, que funciona desde 1983.

Artículo 1742- Cuando el efluente no vierte directamente al colector, río, vaguado, arroyo o cauce, deberá prevverse el correspondiente sistema de depuración y deberá acompañarse oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones del vertido.

Artículo 1752- No se permitirá el vertido de aguas a cauces profundos o barrancos, ni aún con previs depuración, en evitación de los perjuicios que pudieren depararse por el estancamiento y consiguiente putrefacción de las aguas. En Suelo Urbano, el vertido se realizará a través del alcantarillado y en el Suelo No Urbanizable a través de fosas sépticas.

Artículo 1762- Cuando el efluente procedente de la estación depuradora esté situada a distancia no inferior a los dos mil metros del núcleo más próximo de población agrupada, bien por asentamiento residenciales existentes, o por los grafiados, en el ^{la Norma} ~~plan~~ incorporado. Tan solo excep-

cionalmente y cuando por características topográficas del terreno no se permita esta distancia, se aplicará el contenido de la circular a la Comisión Central de Saneamiento, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 10 de mayo de 1.968.

Artículo 1772- En caso de que por la naturaleza ó pendiente del terreno y por el carácter extensivo de las edificaciones se propusiera la construcción de fosas sépticas unifamiliares ó plurifamiliares para la evacuación de las aguas residuales, deberá efectuarse la captación de agua para usos domésticos en una zona que no pueda resultar contaminada por los afluentes de las fosas sépticas ó los pozos absorbentes correspondientes, efectuando su distribución a las viviendas mediante red general. Las normas para la construcción de fosas sépticas se ajustarán a la Orden de 23 de Abril de 1.969.

Artículo 1782- Los materiales de suspensión contenidas en aguas residuales de zonas industriales, no excederán en peso de 30 mg. por litro. La demanda bioquímica de oxígeno en miligramos por litro será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18° C. El Nitrogeno expreso en N y NH4 no será superior a 10 y 15 mg. por litro respectivamente.

Artículo 179.- El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar un perjuicio a las tuberías de la red, ni materiales flotantes, sedimentales ó precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar directa ó indirectamente, al buen funcionamiento de las redes de alcantarillado, por producción de reacciones químicas ó otros efectos.

Artículo 180.- El Ph del efluente estará comprendido entre 5,5 y 8,5 y en cada caso de que la neutralización se haga por medio de cal, podrá estar comprendido entre los 5,5 y 9,5.

Artículo 181.- Las industrias efectuarán procesos de refrigeración para que la temperatura del efluente no supere los 30°C.

Artículo 182.- Queda prohibido el vertido de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados alógenos, y las sustancias que favorezcan los cloros.

Tratamiento de residuos

Artículo 183.- El Organismo competente estudiará el aprovechamiento integral de residuos por proceso clasifi-

catorio y de transformación, constituyendo esta actividad sector industrial específico.

Artículo 184.- Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado, la cantidad de 0,5 Kgs. por habitante y día equivalente a un volumen medio de 1 litro.

Artículo 185.- La recogida se verificará en camiones adecuados que podrán verter a éstas estaciones de recogida definitivas ó intermedias, especialmente acondicionadas y señaladas en el Plan General ó Planes Parciales. Todas las instalaciones se situarán a una distancia mínima de 2 Kms. del núcleo urbano más próximo a ellas.

Estercoleros

Artículo 186.- No se situarán cerca de los núcleos urbanos, sino alejados y ocultos, y en zonas en que los vientos no desplacen las emanaciones a lugares habitados.

Pavimentación

Artículo 187.- Se llevará a efecto previa redacción de proyecto por técnico competente.

Artículo 188º - Los materiales se ajustarán al carácter de la vía, con especial importancia de volumen, tonelaje, etc. del tráfico.

Artículo 189º - El acabado de las superficies en los sistemas varios principales será el asfáltico. En sendas peatonales será suficiente el riego asfáltico ó pavimentado sustitutorio.

Artículo 190º - En bandas de circulación peatonal se utilizará indistintamente el pavimentado, ó el enlosado natural ó artificial.

Artículo 191º - Cuando por decoración complementaria de fachada de edificios ó locales de negocios se pretenda pavimentar las aceras de forma distinta de la adoptada por la Corporación, podrá autorizarse siempre que el particular se comprometa a cumplir los siguientes requisitos:

- 1.- Que se respete el adoquinado delimitativo de la zona peatonal.
- 2.- Que el pavimento que se pretenda ofrezca condiciones de resistencia similares al primitivo.
- 3.- Que su conservación corra a cargo del que lo ejecute a su costa.

4.- Que no sea deslizante ni en caso de lluvia ó cualquier otro vertido.

Sección segunda.- Red viaria: Trazado y dimensionado.

Artículo 192º - Las dimensiones tipo de las diferentes soluciones del sistema general de infraestructura viaria será el que sigue:

UD.- Vía de distribución

CC - Carreteras Comarcales 8 m

Las zonas de protección, afeción, edificación, servidumbre y dominio estarán a lo especificado en la Ley y Reglamento de Carreteras.

Se indican a continuación las dimensiones, en los correspondientes gráficos.

Sección tercera.- Calidades y espesores en obras
de urbanización.

Artículo 193²- Pavimentaciones en zonas urbanas y urbanizables uso residencial intensivo.

a) Vías sin limitación de tonelaje.

- 1.- Excavación en caja con compactación fondo 95% del Ensayo Proctor Modificado (E.P.M)
- 2.- Base de zahorras de cantera de 30 cm. espesor compactadas al 95% del E.P.M.
- 3.- Doble capa de hormigón asfáltico (H.A.) sobre riego de imprimación.

b) Vías con limitación de tonelaje.

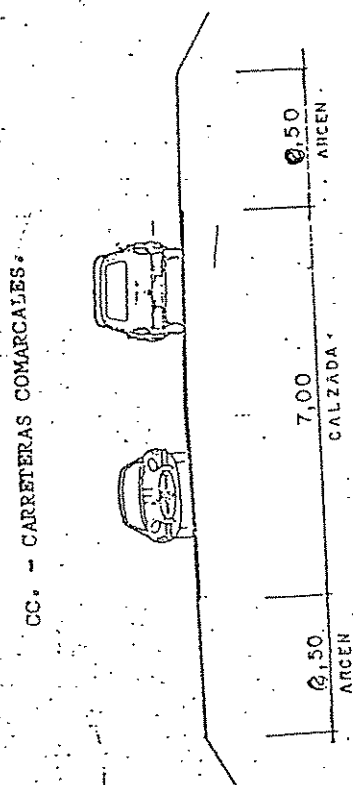
- 1.- Idem.
- 2.- Idem. (Espesor 20 cm.)
- 3.- 1 capa de H.A. sobre riego de imprimación (Espesor mínimo de 5 cm.)

c) Aceras.

Obligatorios bordillos de hormigón y rígora.

Artículo 194⁸- Pavimentaciones en zonas residenciales extensivas y no urbanizables.

- 1.- Excavación en caja con compactación de fondo 95% del E.P.M.



- 2.- 25 cm. de zahorras de cantera compactadas al 95% del E.P.M. con recebo de arena superficial.
- 3.- Doble riego asfáltico sobre gravilla compactada.

Artículo 1959- Red de Saneamiento.

a) Conexiones al alcantarillado.

- Obligatoria arqueta sifónica de cierre hidráulico.
- Profundidad mínima sin refuerzo de hormigón 40 cm. (arista superior).
- En profundidades menores es obligatorio embeter el tubo en hormigón H-150.
- Se prohíben las canalizaciones por encima de redes de abastecimiento de agua.

b) Nuevas canalizaciones.

- Obligatoria la cama de arena ó base de hormigón bajo el tubo.
- Diámetros mínimos:

∅ 0,30	% mín. 3%
∅ 0,50	% mín. 2%
- Profundidad mínima sin refuerzo de hormigón 40 cm.

- En profundidades menores es obligatorio el refuerzo de hormigón H-150, espesor mínimo 15 cm. en toda la zanja.
- En cruces y cambios de dirección es preceptivo el pozo de registro, así como entre distancias mayores de 50 m.

Artículo 1964- Redes de abastecimiento de agua.

- Se prohíben las canalizaciones por debajo de redes de alcantarillado.
- Profundidad mínima sin refuerzo de hormigón 20 cm. en aceras y 30 cm. en calzadas (arista superior).
- En profundidades menores se exigirá refuerzo de hormigón H-150, espesor mínimo 15 cm. en toda la zanja.
- En lo no previsto en estas normas serán de apreciación las NTE - IFA y NTE - IFR.

Artículo 1972- Redes de Energía Eléctrica.

- Se suministrarán e instalarán en edificios de nueva planta en cualquier tipo de suelo una farola de los tipos usuales por cada 12 m. de fachada. Respecto a altura e instalación se estará a lo dispuesto en la NTE.-IEE.

- En suelo urbano y urbanizable intensivo será obligatorias las canalizaciones subterráneas
- Serán obligatorias las normas NTE - IEE. En proyectos de urbanización.

Artículo 198º- Teléfonos.

- En suelo urbano y urbanizable intensivo serán obligatorias las canalizaciones subterráneas.

Artículo 199º- Instalaciones de gas.

- Se estará a lo dispuesto con carácter obligatorio en las normas NTE - IGC.
- NTE - IGL.
- NTE - IGN.

- - - -

CAPITULO VIII NORMAS DE PROTECCION

Artículo 200º- Protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico.

El patrimonio, histórico, artístico, arquitectónico y urbanístico del municipio deberá ser objeto de especial atención, y queda bajo la salvaguarda de los preceptos contenidos en la Ley de 13 de Mayo de 1.933, Reglamento para su desarrollo de 15 de Abril de 1.936 y demás Normas vigentes.

(1) Se establecen tres niveles o grados de protección.

NIVEL 1 : Protección integral: Afecta a los edificios de interés singular y relevante: Iglesia parroquial, Calvario y Ermita, Cementerio.

Se prohíbe cualquier obra excepto las de restauración, previa licencia municipal cualquiera que sea su importancia o insignificancia.

NIVEL 2 : Protección tipológica: Afecta a los edificios indicados en el correspondiente plano.

Se permiten obras de reforma y rehabilitación (y excepcionalmente, de ampliación), sin que en ningún caso

pueda afectarse la estructura ni el aspecto exterior de los edificios.

NIVEL 3: Protección ambiental: Afecta a la totalidad de los edificios situados en las calles definidas en el correspondiente plano.

Se permite todo tipo de obras, incluso demolición y reconstrucción, sujetas a las siguientes condiciones:

Ordenanza especial.

1. Definición de alturas:

- Las alturas serán las grafiadas en el plano.
- Sobre la altura de cornisa no podrá sobrepasar ningún cuerpo edificado.

2. Definición alineación.

- Las alineaciones serán las grafiadas.
- No se permiten modificaciones ni retranqueos
- Es obligatorio mantener el plano de fachada.

3. Definición de tipologías.

- No se permite voladizo cerrado ó mirador.
- Se permite balcón según ordenanzas, con antepecho que no sea de obra.
- Los materiales en fachada deberán estar integrados en el entorno en que se ubiquen.
- El tratamiento de huecos deberá buscar la proporción adecuada apoyándose en la modula-

ción vertical acorde con el entorno.

No se permitirá la disgregación de parcelas ni la unificación de más de dos.

El tratamiento de la paredes medianeras será el mismo que el resto de las fachadas.

Cubierta de teja a dos aguas, con alero; se permitirá el remate en antepecho o friso.

demoliciones.

En caso de demolición se estará a lo que dispone el art. 25 añadiendo la siguiente documentación complementaria.

- necesidad y conveniencia de la actuación propuesta e imposibilidad de llevar a cabo cualquier otra.
- anteproyecto y descripción de las obras que se pretende ejecutar en sustitución del inmueble que se pretende derribar.

Artículo 201^a Protección de la red de caminos rurales.

1.- La red de caminos rurales municipales estará sujeta a las siguientes determinaciones:

- Ancho mínimo de calzada: 6 mts.
- Ancho mínimo al cerramiento de propiedad: 7 mt
- Retranqueo de edificaciones: 10 mts. del eje del camino.

2.- En los cruces y bifurcaciones las distancias mínimas de los cerramientos serán las definidas por los lados de un triángulo, dos de cuyos lados están formados por las líneas que se cruzan y con una longitud, medida desde el punto de intersección de dichas líneas, igual al doble de las distancias establecidas como anchos mínimos para retranqueos de edificaciones (referidas al eje) y el tercer lado formado por una recta que une los puntos extremos.

3.- En los encuentros de caminos que se produzcan en pendientes, el arranque de la rampa estará a una distancia mínima de 10 mts. del punto de encuentro; la distancia mínima de las mencionadas salidas ó cruces a curvas sin visibilidad o cambios de rasante será igualmente de 10 mts.

4.- Los caminos sin salida (cul-de-sac) finalizarán en rotonda que permita el giro al menos a un vehículo para transporte de agua del servicio de bomberos.

5.- Toda parcela situada a nivel inferior al del camino adyacente deberá dejar un talud de proporción 2/1 con la obligación de construir una valla protectora junto al camino de 40 cm. de altura.

6.- En los casos en que se realice una o más segregaciones de una finca matriz, los accesos a las resultantes desembocarán en el camino inicial por el punto donde lo haga la matriz.

Artículo 202 Protección del suelo agrícola y forestal

Los terrenos clasificados por las Normas Subsidiarias de *Quart de les Valls* como suelo no urbanizable protegido por su interés agrícola y forestal, serán objeto de una especial protección a efectos del artículo 86 de la Ley del Suelo, y no podrán ser destinados a utilidades - que impliquen transformación de su destino o naturaleza ó lesionen el valor agrícola y forestal que se pretende proteger.

Sobre estos terrenos no se podrán realizar otras actuaciones más que las destinadas a las explotaciones agrícolas y forestales y que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca rústica, y que se ajusten en su caso a las normas del Ministerio de Agricultura.

El uso exclusivo de estos terrenos será el propio de ser calificación, es decir, exclusivamente agrícola y forestal, no permitiéndose en ningún caso el uso de vivienda.

Las unidades mínimas de cultivo fijadas por las presentes Normas, de acuerdo con las provisiones de la Orden de 27 de Mayo de 1.958 serán las siguientes:

- Agrícola de Regadio - 0,200 Ha ó 2.000 m².
- Forestal o de secano 2,00 Ha ó 20.000 m²

- Las canteras y demás instalaciones mineras ubicadas en la zona de protección forestal, cuando cesen en sus explotaciones, se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes inestables y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora en la medida de los predios colindantes .

- Las repoblaciones forestales se realizarán valorando la promoción y el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de la comarca, con vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona.

- En la zona de protección agrícola y forestal, quedan expresamente prohibidas todas aquellas actuaciones movimiento de tierras, excavaciones etc, que impliquen una alteración de las condiciones paisajísticas, o afecten al normal aprovechamiento agrícola y forestal.

- En el suelo calificado de protección forestal, se otorgará una especial protección a las masas arbóreas y se asegurará por razones de interés urbanístico la permanencia de las masas forestales quedando prohibidas las tallas de árboles que no correspondan a planes de explotación forestal autorizados por el Ministerio de Agricultura.

- En el suelo calificado de protección agrícola queda - -

especialmente protegida la parcelación de las fincas rústicas existentes, quedando expresamente prohibidas las divisiones de las fincas agrícolas que den como resultado explotaciones agrarias que estén por debajo de la unidad mínima de cultivo establecida por el Ministerio de Agricultura.

- En el suelo clasificado como suelo urbanizable protegido por su interés forestal y paisajístico, para defender el paisaje y para evitar la aparición de canchales transformaciones de cultivos y desmontes incontrolados, debe tenerse en cuenta el R.O. de 15-10-82 sobre restauración del espacio natural y la aplicación de criterios concordantes en la tramitación de licencia municipal que establece el Art 1º del R D U en sus apartados 6, 7, 8 y 9.

- Entre las protecciones se incluyen también las Vías Pecuarias, que son las siguientes:

-Azagador del Barranco del Arquet. Anchura 12 m.

-Vereda de la Fuente d de Aragon. Anchura 21 m.

-Vereda del Camino Viejo de Aragon. Anchura 21 m.

Esta vías pecuarias estarán sujetas a la Normativa específica del Reglamento de Vías Pecuarias de 1944.

DISPOSICION FINAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias y que resulten disconformes con el mismo.

Sin embargo, cuando las discrepancias entre tales edificios e instalaciones y las determinaciones de las Normas Subsidiarias se refieren a las condiciones de edificación (ocupación máxima, profundidad edificable, alturas y separaciones), podrán autorizarse obras de consolidación y reforma siempre que no impliquen incremento del volumen existente.

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA

Todos los proyectos de urbanización de viales, edificios y espacios de uso público contemplarán necesariamente, en los puntos adecuados, la eliminación de las barreras arquitectónicas, de conformidad con lo previsto en los art. 54 y 55 de la Ley 13/1.982 de 7 de Abril.

Valencia Julio 1984

EL ARQUITECTO:

