

PROPUESTA DE MODIFICACIONES A LA “ORDENANZA DE CALICANTO” QUE SE PLANTEA POR ADUC (ALTERNATIVA DISEMINADOS Y URBANIZACIONES DE CHIVA)

28/11/2020

El Ayuntamiento de Chiva ha promovido (expediente: 7545/2020) la modificación de las denominadas inicialmente, en 1969, “**Ordenanzas de Edificación del Parque Cumbres de Calicanto**”, documento (único e idéntico) incluido por la empresa promotora del proceso de urbanización en la tramitación de sus **tres planes** parciales de urbanización de la Sierra Perenchiza: plan parcial **Santo Domingo**, plan parcial **San Miguel** y plan parcial **Cumbres de Calicanto**.

Esta norma urbanística es designada en el expediente actual con la siguiente expresión:

Ordenanza Cumbres de Calicanto reguladora de las determinaciones urbanísticas a las cuales queda sujeto el ámbito territorial “Urbanización Calicanto”

El proyecto de modificación elaborado por el Departamento de Desarrollo Urbano y Sostenibilidad (firmado el 15/10/2020 por la arquitecta municipal), incluye la **supresión de las menciones a la extinta Urbanizadora Calicanto S.A. y también a una comunidad/asociación de propietarios**. Lo cual resultaba necesario por ser contrario a la legislación local y urbanística.

Sin embargo, entendemos que el expediente de modificación de la norma debería haber sido más ambicioso, aprovechando para, además, adaptar la regulación urbanística a los tiempos actuales, que en nada coinciden con la realidad en la que surgió la regulación urbanística de 1970.

Se proponen modificaciones que tienen como referencia el texto del referenciado documento de modificación de la ordenanza, en base a la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1.- Se considera necesario **evitar en la normativa urbanística el término “urbanización”** dado que el mismo no tiene contenido definido por la ley. La zona urbana de Chiva conocida popularmente, en el día de hoy, como Calicanto es, legalmente, simplemente eso: territorio URBANO.

Santo Domingo, San Miguel y Cumbres de Calicanto son tres zonas urbanas con tipología edificatoria predominante de unifamiliares de edificación abierta de baja densidad, de características similares a otras zonas como La Loma del Castillo o Vista Alegre,

La única diferencia de las tres zonas de Calicanto con las dos mencionadas no es la tipología constructiva sino la ausencia en Calicanto de suelo dotacional público, lo cual genera

desequilibrios en la oferta de servicios públicos a sus vecinos. La Loma del Castillo o Vista Alegre, con génesis más o menos parecidas a la de Calicanto (especialmente la Loma del Castillo) gozan, sin embargo, de los servicios públicos del casco urbano, por su proximidad al mismo.

Cabe señalar que, precisamente, esta tipología de urbanismo es más coincidente con lo que mayoritariamente en Europa es una zona urbana.

Dejar establecido en la normativa urbanística local la distinción entre “urbanizaciones” y resto de las zonas urbanas del término municipal **no tiene sentido jurídico urbanístico**. Las leyes reguladoras del urbanismo valenciano establecen la normativa de un proceso de urbanización, por el que un terreno “rústico” (no urbano) pasa a ser urbano. Pero una vez aceptadas las obras de urbanización, el suelo urbanizado es URBANO, y no “urbanización”.

Si la norma urbanística superior no prevé el concepto jurídico “urbanización”, entendemos que la normativa urbanística local inferior no puede consagrarlo.

Pero, al margen de las consideraciones jurídicas, **el concepto “urbanización” debe ser evitado por cualquier norma o publicación del Ayuntamiento** porque tiene innegablemente una connotación popular que debería comenzar a ser desterrada del imaginario sociológico chivano.

“Urbanización” se vincula a la idea de *chalets* de segunda residencia, de propietarios de Valencia, de una clase social alta o media-alta y, desde luego, “no chivanos”: no “del pueblo”. Y esta concepción es totalmente ajena a la realidad actual de los vecinos de chiva que viven (y pagan sus impuestos) en los espacios urbanos que el ayuntamiento sigue designando como “urbanizaciones”, aun hoy y desde hace 50 años.

Las viviendas de Santo Domingo y San Miguel (o “Calicanto-Chiva”) son mayoritariamente primeras residencias, con más de 2.100 vecinos empadronados en Chiva, lo que supone, de acuerdo con los datos del INE, un incremento cerca de un 500% desde la situación existente, no ya de cuando se aprobó la normativa urbanística de 1970, sino de la situación en el año 2.000.

Su integración como vecinos con iguales derechos y obligaciones al resto de vecinos del municipio se ve favorecida si la legislación urbanística NO genera una distinción legal entre “vecino de urbanización” y “vecino del pueblo”.

El término “urbanización”, además, ha perjudicado gravemente, ante los juzgados de primera instancia de Requena, a los vecinos del territorio urbanizado en los años 70 y 80 por Urbanizadora Calicanto S.A. en el término municipal de Chiva. Y ello porque favorece las interpretaciones de que no es un espacio urbano ordinario, donde se reciban los servicios públicos municipales como en el resto de las calles e inmuebles de las zonas urbanas del término municipal. El término *urbanización* ha dado pie a sentencias donde

vinculan el mismo a un “régimen especial de la propiedad” en la misma, que sustenta obligaciones de pago de cuotas a una asociación privada que prestaría servicios obligatorios a esas propiedades. Sólo este efecto pernicioso del término ya debería bastar para su destierro del lenguaje oficial municipal.

A estos mismos efectos de su consideración en los procesos judiciales, es importante dejar claramente establecido en el texto legal que se trata de una ordenanza que extiende sus efectos sobre tres planes parciales con entidad jurídico-urbanística diferenciada, y que en modo alguno Santo Domingo, San Miguel y Cumbres constituyen una “macro urbanización”, pues esta figura no existe urbanísticamente.

Por estos distintos motivos, el título de la ordenanza urbanística debería reconocer al antiguo territorio objeto de los planes parciales de urbanización de Santo Domingo, San Miguel y Cumbres de Calicanto su condición de **BARRIO**, figura que sí que es clásica en el urbanismo español, como NO lo es la de “urbanización”.

En el presente caso, *barrio* tendría el significado de la tercera acepción del término recogida por la Real Academia Española de la Lengua, “*Grupo de casas dependientes de otra población, aunque estén apartadas de ella.*”

Hay que recordar un barrio tan tradicional como el de La Malvarrosa, en Valencia, nació (alrededor de una fábrica de esencias) apartados de la ciudad: en los años 50 del siglo pasado, treinta minutos de tranvía, atravesando huertas, separaban el barrio de las primeras edificaciones del casco urbano.

Reclamar el nombre de “barrios” para las ahora designadas como “urbanizaciones” de Chiva se considera, ante todo, más integrador y reconocedor de una igualdad básica de los vecinos del municipio, vivan en el tipo de vivienda en la que vivan y vivan en el “trozo” del territorio urbano de Chiva en el que vivan.

2.- El nombre “Cumbres de Calicanto” no debe utilizarse pues no se corresponde con el territorio a regular por la ordenanza. Esta denominación de “zona/fase/polígono de Cumbres de Calicanto” siempre se reservó a la zona de la Sierra Perenchiza recayente hacia el Oeste (sobre el término municipal de Godelleta): el primer plan parcial en ser elaborado por la Urbanizadora Calicanto S.A.

El territorio urbanizado en los años 70 y 80 del s. XX por Urbanizadora Calicanto S.A. en el término municipal de Chiva coincide esencialmente con los planes parciales de Santo Domingo y San Miguel, pues la zona de Cumbres de Calicanto sólo incluye terrenos de Chiva en un 5% (el 95% de las parcelas de la zona de Cumbres pertenecen a los términos municipales de Torrent y Godelleta).

Es por ello por lo que, si la ordenanza debe incluir algún nombre que la vincule con los planes parciales de urbanización, debería ser el de **Santo Domingo** (San Miguel es de

menor extensión y posterior aparición), nombre histórico vinculado con una vecina masía y su partida rústica circundante.

Sin embargo, si se quiere utilizar un nombre fácilmente reconocible públicamente en el momento actual y asociable con el territorio designado, debería ser el de **CALICANTO**. Sin el determinador “*Cumbres de*”.

La popularización del nombre viene directamente causada por la construcción de un acceso directo en la autovía A-7 que lleva el nombre de Calicanto y por el que se llega, de hecho, a Santo Domingo.

Pero, tras 30 años de esta realidad, el uso del topónimo ha calado popularmente, incluso entre los propios vecinos (ya solo los vecinos más antiguos siguen utilizando el topónimo Santo Domingo).

3.- La ordenanza debería distinguir entre **edificaciones auxiliares y secundarias** y **ampliar las utilidades posibles de estas últimas**, de manera que sea legal realizar una construcción que permita el teletrabajo o que cubra las necesidades de familias con hijas e hijos jóvenes estudiando o en paro.

Calicanto-Chiva ya no es la zona de segunda residencia para familias de clase alta y media-alta que fue durante los años 70 sino que se ha convertido en una zona mayoritariamente de primera residencia para vecinos empadronados en Chiva y que sociológicamente podría definirse como clase media (o en algunos casos, media-baja: jubilados con pensiones mínimas).

Menciones expresas como las que realizaba la ordenanza a que podrán situarse en la línea de calle edificaciones para “**habitación portería**” carece hoy de sentido sociológico. Máxime cuando se omitían otras posibles utilidades que sí que son acordes con los tiempos actuales.

Si bien la normativa urbanística debe vigilar por que se respeten unos volúmenes máximos de construcción que aseguren que cada parcela sigue respetando la tipología constructiva residencial en que se otorgue la máxima relevancia al jardín, la utilidad **concreta que se dé a las edificaciones distintas de la vivienda** no puede limitarse a aquello que permitía la regulación de 1970 pues los nuevos tiempos conllevan nuevas necesidades que la norma no puede ignorar.

La **pandemia COVID-19** ha puesto en el centro de atención la necesidad de que los poderes públicos promuevan el **teletrabajo**. Pero el teletrabajo no sólo ha sido exigido por necesidades sanitarias, sino que también se alinea con el interés público general por sus beneficios respecto a la conciliación de la vida familiar y laboral y por su efecto

beneficioso para el medio ambiente, por los ahorros que produce en desplazamientos contaminantes desde la vivienda hasta el lugar de trabajo.

La norma local urbanística debe alinearse con la necesidad de promover el teletrabajo de los residentes en la vivienda principal, permitiendo la construcción de **edificaciones secundarias** o la reforma de edificaciones auxiliares existentes para su conversión a secundarias, edificaciones que no están directamente relacionadas con el uso de vivienda del edificio principal, sino con usos distintos.

Ese teletrabajo no debe corresponderse, obviamente, con el sector industrial sino con el sector terciario: trabajadores por cuenta ajena o autónomos de oficinas o despachos. Estos espacios precisan por su uso de ser **habitables**, sin que ello suponga que puedan constituirse en una vivienda, manteniendo la parcela como de tipología de edificación unifamiliar abierta.

Los expertos en teletrabajo señalan además que, a fin de delimitar el tiempo de trabajo del tiempo personal, es conveniente separar físicamente el lugar de trabajo del lugar de “vida”. En viviendas diseñadas originariamente como segunda residencia o como mero lugar de vida, los despachos separados no fueron incluidos. Pero una norma urbanística que permitiera obras de reforma para construir despachos en las lindes de la parcela (siempre respetando los volúmenes y alturas máximos requeridos) haría posible el teletrabajo de los vecinos de Calicanto, de la manera precisamente recomendada por los expertos, al requerir del teletrabajador “abandonar” el edificio de vivienda para entrar en el edificio de trabajo.

Lo mismo cabe decir de la **teleeducación**, que en tiempos de pandemia estamos viendo que es requerida de nuestros jóvenes y también de nuestros niños y niñas. La actual pandemia (a la que según los expertos seguirán más, por la realidad de nuestro mundo globalizado) ha pillado a los hogares sin espacios donde hijos y padres pudieran compatibilizar teletrabajo y teleeducación, requiriendo un conflictivo uso de espacios comunes (p. ej. el comedor de la casa).

La norma urbanística debe permitir a los vecinos adaptar sus viviendas a las necesidades actuales y futuras de sus familias, necesidades además perfectamente compatibles con el interés general urbanístico. Las limitaciones actuales al destino que se da a las edificaciones auxiliares y secundarias no tienen justificación desde el punto de vista del interés general.

Otra realidad que tampoco puede la norma urbanística ignorar es la dramática situación de un elevado porcentaje de nuestros **jóvenes en paro o con empleos precarios**, que no pueden adquirir una vivienda y emanciparse. Es la razón de que en este país tantos jóvenes permanezcan en la vivienda de sus padres a una edad muy superior a la que se da en otros países de Europa.

No se entiende que sea acorde con el interés general impedir a unos padres que quieran proporcionar una mayor independencia a sus hijas e hijos mayores el poder hacerlo, mediante la creación de **espacios habitacionales separados de la vivienda principal**. En los momentos actuales y con la precaria situación laboral de tantos de nuestros jóvenes, construir un “apartamento” para un joven en su veintena es un bien público a proteger de mucha más elevada categoría que la admisión de la construcción de trasteros, paellers o vestidores-baños para la piscina, permitidos por la regulación actual.

Estas **edificaciones secundarias** para teletrabajo y otros usos familiares deben situarse por debajo de la **superficie** mínima de una vivienda (**30 m²**, de acuerdo con el Texto Integrado de la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda), de manera que el hecho de que una edificación sea habitable no se identifique con la posibilidad de crear una segunda vivienda en la parcela. Pero a las edificaciones secundarias se les debe permitir mayor **altura (2,80 m)** que a las auxiliares (2,50m) dado que su carácter habitable requiere de forjados más gruesos.

En cualquier caso, respecto a los **volúmenes y alturas** de las edificaciones auxiliares y secundarias y **porcentajes** de zona verde y edificaciones, no existe de hecho justificación sociológica ni medioambiental alguna que sustente unas mayores restricciones en Calicanto respecto a otras zonas de edificación residencial de baja densidad de Chiva, contempladas por la **Ordenanza Reguladora de Edificios y Obras**.

Las modificaciones aquí propuestas en la ordenanza de Calicanto obligarán a **modificar algunos artículos de la Ordenanza de Obras y Edificación**, que también responde en sus determinaciones al tiempo en que fue aprobada (1983). En particular, a fin de dar la coherencia jurídica necesarias entre ordenanzas, resultan afectados el **art. 43**, sobre usos permitidos en edificación residencial de baja densidad, para dar cabida a usos compatibles, incluyendo determinadas actividades económicas; el **art. 46** sobre alturas, que facilite la habitabilidad de estos espacios y el **art. 48** sobre edificaciones auxiliares, para permitir, específicamente, las edificaciones secundarias.

Respecto a las **piscinas**, la distancia a las medianeras y fachada requerida de la ordenanza es mucho más restrictiva en Calicanto que en otras zonas similares del término municipal, sin justificación de ningún tipo.

El tamaño de las parcelas en las zonas de Santo Domingo y San Miguel (el 95% del territorio de Calicanto-Chiva) es bastante inferior al que tenían las parcelas en la primitiva zona de Cumbres de Calicanto, para la que se redactó la ordenanza en 1969. Por otro lado,

la nueva generación de personas que está heredando parcelas que compraron sus padres, hace 20, 30 o 40 años, en ocasiones provoca la segregación de una parcela en dos.

En estas parcelas más pequeñas (de 400, 500 o 600m²), cumplir con una distancia mínima a la medianera de 3m y a la calle de 4m (la misma que se exige a la vivienda principal) resulta muy gravoso y, dado que la piscina no se eleva prácticamente sobre el terreno, no se justifica la distancia por posibles molestias a colindantes.

Se entiende que deben asimilarse las distancias mínimas a las de otras zonas de unifamiliares de Chiva.

4.- La ordenanza debe **permitir la apertura de accesos al monte de las viviendas colindantes**. Porque esta es una realidad legal que no es contemplada por la norma urbanística: la obligatoriedad, acorde a la **normativa de prevención de incendios forestales**, de que los propietarios de un inmueble urbano se responsabilicen de la limpieza de la superficie forestal adyacente a su parcela. Superficie de monte que, obviamente, no es de su propiedad, pero sobre la que, sin embargo, la ley les exige un deber de actuación.

Todavía está en la retina de los vecinos de Calicanto el enorme incendio de abril de 2014, que asoló la Sierra Perenchiza y que les obligó a desalojar sus viviendas y dormir aquella noche en casas de amigos y familiares. Y desde entonces ha habido varios conatos de incendio que afortunadamente han podido ser detenidos a tiempo por los servicios de extinción de incendios. Los numerosos vecinos de Calicanto con lindes que recaen sobre el monte son los más concienciados respecto a la necesidad de que, en caso de incendio, las llamas lleguen lo más lejos posible de su vivienda. Pero es que, además, la legislación les obliga a actuar.

La normativa requiere que, en la **interfaz urbano-forestal**, sea el propietario del inmueble urbano el responsable de mantener limpio de vegetación el inmueble forestal colindante hasta una distancia de **30 metros** desde la vivienda. Se trata del “área de defensa” o “**zona de discontinuidad**” que separa las viviendas del monte y que dificulta la propagación de incendios hacia las viviendas.

Sin embargo, la norma urbanística impide que las parcelas de Calicanto tengan ningún tipo de **acceso al monte colindante**, haciendo de hecho imposible el cumplimiento de esta obligación legal pues tendría que desplazarse el vecino hasta uno de los escasos accesos desde el entramado callejero al monte de la sierra Perenchiza. Además de que los restos de poda debería legalmente trasladarlos hasta su propia acera, atravesando por zona urbana toda la distancia entre el camino de acceso al monte y su vivienda.

Una efectiva prevención de incendios en la sierra Perenchiza mediante el mantenimiento de una zona de discontinuidad entre las viviendas y el bosque sólo es viable si el propietario puede legalmente abrir un acceso desde su parcela al monte.

5.- Para las viviendas de nueva construcción debe **aumentarse la exigencia de UNA plaza de garaje a DOS plazas**. La justificación es precisamente el hecho de que una sola plaza tenía sentido en los años 70, cuando cada familia conducía un coche: el del padre de familia.

Actualmente, con vecinos cuya única vivienda es la de Calicanto y **varios miembros de la unidad familiar deben desplazarse diariamente a Valencia o su área metropolitana** para trabajar o estudiar y teniendo en cuenta además que los horarios de autobús Calicanto-Valencia (una ida y una vuelta al día) son totalmente insuficientes, la mayoría de las familias se ve obligada a disponer de dos vehículos particulares.

La necesidad de aparcar en segundo vehículo en el interior de la propia parcela no sería tal si no fuera porque las calles de Calicanto-Chiva no disponen de arcén ni de zonas públicas de aparcamiento. Si alguna de ambas cosas existiera, el segundo vehículo podría ser estacionado en la calle sin problemas ulteriores para el tráfico.

Pero la realidad, consecuencia del urbanismo depredador practicado por “Urbanizadora Calicanto SA”, es la que es: coches aparcados ocupando la mitad de la calzada o encima de aceras de menos de un metro de ancho, jalonadas además con postes de telefonía o de electricidad, que obligan al peatón a bajar a la calzada para circular por la calle. La situación llega a dificultar en ocasiones la circulación bidireccional en estas las calles, así como la prestación de los distintos servicios públicos municipales como recogida de basura y contenedores de reciclaje, poda o enseres

La gravedad de la situación se comprueba en especial en las calles donde existen viviendas adosadas o que comparten pocos metros de fachada a la calle, por haber sido construida una sucesión de viviendas en parcelas profundas. En estas calles, la dificultad para conseguir cada tarde un lugar donde aparcar el segundo vehículo familiar es comparable a la del centro de Valencia.

Cabe señalar que las edificaciones adosadas o pareadas en Calicanto no estaban permitidas en la regulación de 1970 pero se empezaron a construir a raíz de la aprobación del art. 44 de la Ordenanza de Obras y Edificaciones, en virtud del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 31 de mayo de **2001**, a instancias del ayuntamiento de Chiva.

Por supuesto, ya nada cabe hacer respecto a las edificaciones ya existentes, pero sí que es necesario que la normativa urbanística no permita la reiteración del error en el futuro.

6.- A fin de poder alcanzar con el tiempo una fisonomía más propia de un barrio, es necesario **ampliar los usos del suelo compatibles con el uso predominante residencial**: oficinas, pequeños comercios de proximidad, enseñanza no reglada (clases de repaso, de idiomas, etc.) y actividades artesanas sin emisiones y efluentes significativos y con bajo nivel de ruido y vibraciones.

La puesta en marcha de **actividades económicas utilizaría edificaciones secundarias** o bien el edificio principal residencial, con la debida separación funcional entre ambos usos y siempre que el uso comercial no ocupe más de un 25% de la superficie ocupada por el edificio principal y del 30% de la superficie verde de la parcela.

7- Dada la inexistencia de aparcamiento público y también de arcenes en las calles, en los casos en que vaya a existir una actividad económica, es necesario facilitar el aparcamiento de los clientes **suprimiendo la obligatoriedad de vallado en el linde de la parcela con las vías públicas**. De este modo los 4m de retranqueo mínimo obligatorio de la edificación principal respecto a la línea de calle permitirían habilitar una o dos plazas de aparcamiento en la propia parcela en la que se ubica la actividad económica.

MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN

PREÁMBULO:

1- En el primer párrafo, sustituir la expresión *“ordenanza de la Urbanización Cumbres de Calicanto”* por la expresión *“ordenanza de la edificación aprobada para los planes parciales de urbanización de Santo Domingo, San Miguel y Cumbres de Calicanto”*

2-En el segundo párrafo, donde dice *“la ordenanza Cumbres de Calicanto presenta problemas de actualización”*, debe decir *“la ordenanza reguladora de los tres planes parciales de urbanización de la zona conocida como Calicanto presenta...”*

3-Añadir, a continuación del párrafo que comienza por *“Cuarenta años después de su entrada en vigor...”*, el siguiente párrafo adicional, vinculado a la misma idea de *“aplicación a la realidad actual”* que se menciona en el segundo párrafo del Preámbulo:

“La realidad sociológica actual del territorio que se convirtió en urbano a través de los planes de Santo Domingo, San Miguel y Cumbres de Calicanto es muy diferente a la de aquellas “urbanizaciones” que nacieron, en los años 70 del pasado siglo, para ser segunda residencia de familias de Valencia. Hoy, en esa área urbana de Chiva, tienen su vivienda habitual más de dos mil personas empadronadas en este municipio, vecinos que deben tener un trato urbanístico similar al de otros barrios de unifamiliares del término municipal y para los que su ordenanza urbanística reguladora debe contemplar solo especificidades derivadas de hechos diferenciadores singulares, como su carácter de interfaz urbano-forestal, con exigencias respecto a la prevención de incendios forestales”

4-Añadir al final del Preámbulo el siguiente párrafo:

“Finalmente, se eliminan de la ordenanza conceptos arcaizantes, propios del siglo pasado y hoy no comprensibles y párrafos innecesarios por establecer obviedades jurídicas, como señalar que una disposición general, una norma urbanística, se aplica ante cualquier persona o bien señalar que una norma de “organismos superiores” (esto es, simplemente, una norma de rango superior) prevalece sobre otra de rango inferior”

TÍTULO DE LA ORDENANZA:

En lugar de *“Ordenanza Cumbres de Calicanto”*, debe decir *“Ordenanza del barrio de Calicanto”*.

ARTÍCULO 1

Sustituir el texto actual, redactado en 1969, por el siguiente:

“La presente ordenanza tiene como ámbito territorial de aplicación el barrio de Calicanto, definido como la zona urbana recayente en el término municipal de Chiva y resultante de los planes parciales de Santo Domingo, San Miguel y Cumbres de Calicanto”

ARTÍCULO 2

Eliminar el artículo en su totalidad, redactado en 1969 y con contenido jurídicamente obvio, al poder resumirse como que una norma jurídica es de obligatoria aplicación en el territorio y ámbito al que se refiere.

ARTÍCULO 3

Eliminar el artículo en su totalidad, redactado en 1969 y con contenido jurídicamente obvio, al poder resumirse como que una norma jurídica es de obligatoria aplicación ante cualquier persona.

*(Como resultado de la supresión de los artículos 2 y 3, la versión final de la nueva ordenanza deberá **RENUMERAR todo su articulado**, así como las referencias entre artículos en la nueva redacción. Aquí seguiremos refiriéndonos a la numeración de la normativa hoy en vigor).*

ARTÍCULO 4

Sustituir la expresión final *“en la parcelación consiguiente, obrante en el plan parcial”* por: *“en la parcelación obrante en los planes parciales Santo Domingo, San Miguel y Cumbres de Calicanto”*

ARTÍCULO 6

Sustituir la redacción actual del primer párrafo, que dice: *“Las edificaciones que se alcen en las parcelas urbanas, solo podrán ser destinadas a viviendas, excepto lo contemplado específicamente para esta urbanización en la ordenanza general de las NNSS del Ayuntamiento de Chiva.”*, por la siguiente redacción:

“Las edificaciones que se alcen en las parcelas urbanas deberán tener como uso principal el residencial, siendo este uso principal compatible con el comercial, el de oficinas, enseñanza no reglada y las actividades artesanales, en los términos que se determinan en la presente ordenanza También están permitidos los usos contemplados específicamente para edificación residencial abierta de baja densidad

en el artículo 43 de la ordenanza reguladora de edificios y obras de las normas subsidiarias de planeamiento de Chiva.”

Sustituir la redacción actual del segundo párrafo, que dice: *"Las edificaciones secundarias no podrán albergar espacios habitables"*, por la siguiente redacción:

"Las edificaciones secundarias podrán albergar espacios habitables de oficinas, salas de estudio, de música, multimedia, deportivas y de dormitorio supletorio, para la utilización exclusiva por parte de los residentes en la vivienda. Así mismo, podrán tener un uso comercial, artesanal, de oficinas, de enseñanza no reglada y los usos compatibles de la citada ordenanza reguladora de edificios y obras. Quedan expresamente prohibidas las actividades industriales y los restaurantes, cafeterías, bares y similares.

Las edificaciones auxiliares no podrán albergar espacios habitables”

En el cuarto párrafo, donde dice *“señalado en el presente Plan Parcial”*, **dado que se trata de tres planes**, debería decir: *“señalado en el correspondiente plan parcial”*

ARTÍCULO 7

En el art. 7, b), donde dice: *“Las edificaciones secundarias podrán adosarse a medianeras, siempre que tengan una altura máxima de DOS CINCUENTA METROS (2,50 m), pero sin derecho a luces ni vistas.”*, debería decir:

“Las edificaciones auxiliares y las secundarias podrán adosarse a las medianeras, pero sin derecho a luces ni vistas sobre el inmueble vecino. Estas edificaciones auxiliares tendrán una altura máxima de DOS CINCUENTA METROS (2,50 m). Las edificaciones secundarias tendrán una altura máxima de DOS OCHENTA METROS (2,80 m).”

En el art. 7, d) donde dice: *“Las piscinas instaladas en parcelas privadas, deberán separarse de las medianeras un mínimo de TRES METROS (3m), y CUATRO METROS (4m), de fachada de la calle.”* Debería decir:

“Las piscinas instaladas en parcelas privadas, deberán separarse de las medianeras un mínimo de UN METRO Y MEDIO (1,5m), y DOS METROS (2m) de fachada de la calle.”

En el art. 7, e) donde dice: *“A línea de fachada solo podrá edificarse una habitación portería o garaje siempre que su superficie útil no exceda de VEINTICINCO METROS CUADRADOS (25m²), y su altura sea inferior a DOS CINCUENTA METROS (2,50m), medida desde la rasante de la acera en el punto medio de su fachada, hasta la parte inferior del forjado de techo o cielo raso”*, debería decir:

“A línea de fachada podrán construirse edificaciones auxiliares o secundarias a la vivienda, siempre que su superficie útil interior sea menor de TREINTA METROS CUADRADOS (30m²), y su altura sea inferior a DOS CINCUENTA METROS (2,50m), en el caso de edificaciones auxiliares, y a DOS OCHENTA METROS (2,80m), en el caso de edificaciones secundarias, altura que se medirá desde la rasante de la acera en el punto medio de su fachada, hasta la parte inferior del forjado de techo o cielo raso. Estas edificaciones tendrán derecho a luces, vistas y acceso a la calle.”.

ARTÍCULO 8

En el art. 8, b), donde dice: *“Las edificaciones secundarias tendrán una altura máxima DOS CINCUENTA METROS (2,50 m), se medirá desde el nivel de acera en el punto medio de su fachada hasta la cara inferior del forjado de techo.”*, debería decir:

“Las edificaciones auxiliares tendrán una altura máxima de DOS CINCUENTA METROS (2,50 m) y las edificaciones secundarias de DOS OCHENTA METROS (2,80 m). Ambas alturas se medirán desde el nivel de acera en el punto medio de su fachada hasta la cara inferior del forjado de techo.”

ARTÍCULO 9

En el Artículo 9, a), donde dice: *“La edificación principal no podrá ocupar en planta una superficie superior al VEINTICINCO POR CIENTO (25 %), de la superficie total de la parcela. (.)”*, debería decir:

“La edificación principal no podrá ocupar en planta una superficie superior al TREINTA POR CIENTO (30 %), de la superficie total de la parcela. (.)”

En el Artículo 9, b), donde dice: *“Las edificaciones secundarias ocuparan como máximo un CINCO POR CIENTO (5%), de la superficie de la parcela.”*, debería decir:

“La suma de las edificaciones secundarias y las auxiliares ocuparán como máximo un DIEZ POR CIENTO (10%), de la superficie de la parcela.”

En el Artículo 9, c), donde dice: *“EL SETENTA POR CIENTO (70%), restante se destinará a zonas verdes de uso privado.”*, debería decir:

“EL SESENTA POR CIENTO (60%), restante se destinará a zonas verdes. En el caso de que se realice en la parcela una actividad económica, el porcentaje de zonas verdes destinado a esa actividad, incluyendo las posibles plazas de aparcamiento, no podrá exceder del 30% del total disponible como zona verde de la parcela.”

ARTÍCULO 10

En el Artículo 10.-Volúmenes, donde dice “*El volumen máximo permitido de edificación dentro de una parcela no podrá exceder de UNO VEINTE METROS CUBICOS POR METRO CUADRADO (1,20m³/m²)*”, debería decir:

El volumen máximo permitido de edificación dentro de una parcela no podrá exceder de UNO CINCUENTA METROS CUBICOS POR METRO CUADRADO (1,50m³/m²)”

ARTÍCULO 11

En el art 11,a) **Cerramiento de parcelas**, donde dice: “*La construcción de vallas recayentes en caminos, paseos, sendas, parques y, en general, siempre que colinden con otra parcela de uso público, salvo los recayentes a las calles de la urbanización, será facultativa y se costeará exclusivamente por la persona propietaria de la parcela. No se permitirá la abertura de huecos de garajes que vuelquen a zonas verdes o espacios libres públicos.*”, debería decir:

“La construcción de vallas recayentes a calles, zonas verdes, caminos o espacios naturales será obligatoria, pudiendo en ellas abrirse ventanas y puertas de uso peatonal. Sólo en las recayentes a calle podrán abrirse accesos de vehículos. A fin de permitir el aparcamiento de vehículos de clientes y durante las horas comerciales, no será obligatorio construir valla en el linde con la calle cuando en la parcela exista una actividad económica en los términos que se determinan en esta ordenanza y en la ordenanza reguladora de la instalación, apertura y funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales y de servicios de Chiva”.

En el Artículo 11, c) **Cerramiento de parcelas**. Donde dice: “*En los lindes de la zona Residencial con terrenos de suelo no urbanizable, se podrá construir vallas o cierres ciegos con una altura máxima de 2,50 m, no se permitirá puerta ni hueco alguno.*”, debería decir:

“En los lindes de la zona residencial con terrenos de suelo no urbanizable, se construirán vallas o cierres ciegos con una altura máxima de 2,50 m. Se permitirán ventanas y puertas de uso peatonal pero no la apertura de accesos para vehículos. Cuando dicho linde forme parte del interfaz urbano-forestal la puerta permitirá el acceso al monte al objeto de realizar tareas de mantenimiento de una zona de discontinuidad de vegetación que facilite la defensa frente a incendios, acorde a la normativa forestal. El vallado en contacto con la zona forestal no podrá estar formado por cañizo, brezo o vegetación inflamable (setos).”

ARTÍCULO 12

En el Artículo 12.- Condiciones higiénicas. Donde dice: “*Las condiciones higiénicas de las edificaciones que se alcen sobre las parcelas urbanas a que se contraen las presentes*

Ordenanzas, se regirán por las vigentes leyes en la materia, las aguas residuales procedentes de las parcelas, deberán verter a fosas sépticas y pozo absorbente, a cargo y riesgo de la persona propietaria de la parcela, quedando, en todo caso, prohibido desaguar en las parcelas vecinas”, debería decir:

“Las aguas residuales procedentes de las parcelas deberán verter a una depuradora de aguas residuales que sea acorde a las vigentes leyes en la materia y que será a cargo y riesgo de la persona propietaria de la parcela. Queda prohibida la utilización de fosas sépticas en las viviendas de nueva construcción.

Así mismo, queda prohibido desaguar en las parcelas vecinas.”

ARTÍCULO 13

En el Artículo 13.- Aparcamientos, donde dice: *“Todas las parcelas de uso privado vendrán obligados a establecer un lugar apto para el aparcamiento de sus propios vehículos, situados en el interior de dichas parcelas. “*, debería decir:

“Todas las parcelas deberán contar en su interior con un lugar apto para el aparcamiento de los propios vehículos, con un mínimo de dos plazas por parcela.

En el caso de la existencia de actividades económicas en la parcela, deberán incluirse al menos dos plazas de aparcamiento adicionales, que sólo se podrán utilizar en el horario en el que el comercio o la actividad de que se trate esté abierto. “

ARTÍCULO 15

En el artículo 15 debería añadirse un apartado nuevo: c)

c) En las parcelas en contacto con el interfaz urbano-forestal o con solares no edificadas, que a su vez tengan contacto directo con dicha interfaz, todas las chimeneas deberán contar con red mata-chispas, sin ramas o elementos que puedan obstruirla a una distancia de 3 metros. Los respiraderos deberán estar protegidos con tela metálica y deflectores o con cierre metálico.

En el linde que constituya el interfaz urbano-forestal no podrán construirse paelleros y deberá preverse en él una toma de agua para su uso por los bomberos, en caso de incendio forestal.

MODIFICACIONES QUE SE PROPONEN A LA “ORDENANZA DE OBRAS Y EDIFICACIÓN” GENERAL DE CHIVA, PARA EVITAR INCOHERENCIAS CON LA MODIFICACIÓN PROPUESTA DE LA ORDENANZA DEL BARRIO DE CALICANTO

En el artículo 43, b) Usos permitidos en zona residencial en edificación abierta de baja densidad, donde dice: “b).- No obstante lo anterior, a los solos efectos de condiciones de uso se considerará compatible el uso docente para centros de educación infantil de primer ciclo con el uso de vivienda unifamiliar.”, debería decir:

“b).- No obstante lo anterior, a los solos efectos de condiciones de uso se considerará compatible con el uso principal de vivienda unifamiliar los siguientes:

- Oficinas*
- Comercio de proximidad*
- Actividades artesanas*
- Servicios*
- Educación*

Siempre que la actividad cumpla con el anexo III de la ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana o norma que lo sustituya.”

Se incluye un apartado 43.c) con la siguiente redacción:

“c) Quedan expresamente prohibidas las actividades industriales y los restaurantes, cafeterías, bares y similares, incluidos en el ámbito de aplicación de la ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, o norma que la sustituya salvo en las ubicaciones que estén previstas para elementos comunes del barrio en los planes parciales del ámbito territorial de la presente ordenanza.”

En el artículo 46.b) Alturas. Donde dice: “b).- Por encima de la planta segunda, se autoriza la construcción de una superficie del 40% de dicha planta, siempre que sea aprovechando la cubierta inclinada y quedando así integrada en el volumen de la edificación.” debería decir:

b).- Por encima de la planta segunda, se autoriza la construcción de una superficie del 40% de dicha planta, siempre que sea aprovechando la cubierta inclinada y quedando así integrada en el volumen de la edificación.

En el caso de cubierta plana en el edificio principal se autoriza la construcción de una superficie del 30% de dicha planta, en forma de torreón, pudiendo ser su

cubierta plana, a dos o a cuatro aguas. Este torreón deberá ubicarse retranqueado respecto de las fachadas del edificio de manera que desde el predio colindante a la fachada o fachadas donde recaiga el torreón, no se tenga en ningún momento la visión de tres alturas en el mismo plano sin solución de continuidad.”

En el artículo 48.b- edificaciones auxiliares” debería decir:

“Artículo 48.b- edificaciones auxiliares y edificaciones secundarias”

Se debe añadir un artículo 48.b.1bis con el siguiente contenido:

“Se entiende por edificaciones secundarias las construcciones y cuerpos de edificación desvinculados del edificio principal, que no están al servicio exclusivo de los edificios principales o que pueden albergar usos compatibles con el uso residencial de acuerdo con lo establecido en esta ordenanza y en la ordenanza de obras y edificación.”

En el Artículo 48.b.2, donde dice: *“También podrán adosarse a fachada, con las mismas limitaciones de tamaño, cuando las mismas se construyan desde la rasante de la acera. Altura de cornisa máxima 2,50 m.”*, debería decir:

“También podrán adosarse a fachada, con las mismas limitaciones de tamaño, cuando las mismas se construyan desde la rasante de la acera. Altura de cornisa máxima 2,50 m para las edificaciones auxiliares y 2,80 m para las secundarias.”