

PROPUESTA QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL SOM ADUC

PARA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DE EDIFICIOS Y OBRAS DEL AYUNTAMIENTO DE CHIVA PARA ADAPTARLA A LAS DISTINTAS REALIDADES SOCIOECONÓMICAS DE LOS BARRIOS RESIDENCIALES PERIFÉRICOS, RESPECTO DEL CASCO URBANO DE CHIVA

Desde su aprobación el 27 de septiembre de 1983, la Ordenanza Reguladora de Edificios y Obras del Ayuntamiento de Chiva ha sufrido algunas modificaciones, en su mayor parte justificadas en circunstancias sobrevenidas o problemas que aparecían con su aplicación y que era necesario resolver.

En estos momentos, el hecho es que las antiguas urbanizaciones de segunda residencia de Chiva, ejecutadas legalmente, o convenientemente legalizadas en cumplimiento de la normativa urbanística vigente en su momento, se han consolidado como núcleos urbanos de primera residencia.

Su población, en su gran mayoría residentes permanentes en el municipio y, por tanto, vecinos del mismo con pleno derecho, aspira al reconocimiento del ámbito territorial en el que viven como un barrio más del municipio, con las mismas ventajas e inconveniente que aquellos ámbitos urbanos tradicionalmente denominados así, y con los mismos derechos y deberes que el resto de los vecinos del municipio.

Con independencia de esta cuestión, más bien relacionada con el sentimiento y las aspiraciones de un colectivo, el hecho es que el concepto de “urbanización” no es urbanístico, por lo que no procede utilizarlo en una norma técnica, como es una Ordenanza reguladora del uso y aprovechamiento del suelo. En la misma procede utilizar la denominación legal que más se ajuste a su naturaleza, en este caso la de “subzona de ordenación”, dentro de la zona de ordenación urbanística denominada en nuestras Normas subsidiarias “Edificación abierta de baja densidad”.

Por otro lado, cada uno de los actuales núcleos urbanos cuyo origen se encuentra en estas antiguas “urbanizaciones” se ha desarrollado con peculiaridades propias que definen su particular idiosincrasia, bien debidas a la topografía del terreno, la densidad de vegetación, la disponibilidad de agua, el régimen de vientos o la accesibilidad a determinadas vistas, o bien, simplemente, a la aspiración de crear un paisaje urbano propio que las dotase de personalidad y permitiera a su futura población identificarse con el mismo.

Mantener estas diferencias es uno de los elementos que favorece la cohesión social de cada núcleo y, una vez consolidado y habitado por una población permanente, justifica sobradamente la existencia de unas ordenanzas reguladoras propias que recojan y den carta de naturaleza a estas diferencias.

Ahora bien: más allá de los aspectos estéticos que conforman el paisaje urbano de cada núcleo, el hecho de localizarse lejos del núcleo poblacional principal, como es el casco urbano de Chiva, está provocando problemas de acceso a los servicios esenciales, no sólo de carácter público, sino los más elementales de abastecimiento de productos de primera necesidad o actividades menores, de carácter recreativo o de cuidado. El acceso a estos servicios elementales exige, en la mayor parte de los casos, el desplazamiento de los vecinos de estas zonas en vehículo privado.

La solución más fácil es la ampliación del abanico de actividades privadas que se permite en estas áreas, unas áreas que ya no son de primera residencia, sino barrios que forman parte de un municipio, habitados por un vecindario que merece ser atendido en sus necesidades y que además aspira a participar y colaborar en la vida social y política del municipio con pleno derecho.

Y ello exige dotar a la ordenanza particular de cada núcleo de la capacidad de establecer su propio régimen de usos.

POR TODO LO EXPUESTO, POR EL ABAJO FIRMANTE, EN REPRESENTACIÓN DEL GRUPO SOM ADUC, PRESENTA ANTE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL LA SIGUIENTE PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Que por parte de los Servicios Técnicos y Jurídicos municipales se proceda a elaborar y tramitar la documentación necesaria para modificar los artículos 40, 44, 48b), 50, 59 y 60 de la vigente Ordenanza reguladora de edificios y obras del Ayuntamiento de Chiva, conforme a la siguiente propuesta:

Art.40. DELIMITACIÓN.

Comprenden esta categoría de suelo las subzonas grafiadas en los planos de ordenación con este carácter y que corresponden a:

- LOMA DEL CASTILLO.
- VISTA ALEGRE.
- ATALAYA DE LEVANTE.
- SIERRA PERENCHIZA. 1º y 2º fase.
- EL BOSQUE.
- LA ESMERALDA.
- LOS CARAMBOLOS.
- SANTO DOMINGO.
- SAN MIGUEL.
- LOMA DE MIRALCAMPO.
- LAS PEDRIZAS.
- PILO-GROS.
- AGRICOLA LA LOMA.
- OLIMAR 1º y 2º fase.
- AGUAS PERDIDAS.

Estas zonas se regularán por sus Ordenanzas específicas y, en su defecto, así como en lo no contemplado por las mismas, por lo establecido en estas Normas.

Art. 44. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN.

La tipología de edificación será unifamiliar aislada; no obstante se podrá pasar a la solución de residencial pareada siempre que se agrupen parcelas que superen en su conjunto la superficie de 2.000m², se respeten las condiciones de altura, volumen, ocupación de parcela y distancias de retiros, y teniendo zona por vivienda de 400m² de parcela. En una parcela de 2.000 m² sólo se pueden construir 5 viviendas.

Art.48.b. EDIFICACIONES AUXILIARES.

1. Se entiende por edificaciones auxiliares las construcciones no habitables y cuerpos de edificación desvinculados del edificio principal, incluso los construidos con elementos fácilmente desmontables que no confieran carácter de permanencia, que están al servicio exclusivo de los edificios principales.

Se incluyen en este concepto elementos tales como garajes particulares, depósito de herramientas, de jardinería, vestuarios, lavaderos, paellers, trasteros, despensas, invernaderos, garitas de control y otros similares. Las instalaciones deportivas de uso privado tales como piscinas, pistas de tenis, squash, pádel, frontones y similares tendrán, asimismo, la consideración de edificaciones auxiliares.

2. Salvo que las ordenanzas particulares de las distintas subzonas establezcan lo contrario, las edificaciones auxiliares cerradas o techadas podrán adosarse a los lindes laterales siempre que la superficie construida total no exceda de 40 m² y no tengan vistas sobre los predios colindantes. En cualquier caso, el tratamiento de la edificación auxiliar será equivalente al de la principal, dejando convenientemente resuelta la pared medianera que pueda quedar vista.

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.

La cubierta será plana o de teja, a dos o tres aguas.

3. Salvo que las ordenanzas particulares de las distintas subzonas establezcan lo contrario, los garajes exentos, separados de la edificación principal, podrán adosarse a fachada siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie construida máxima: 40 m².
- Altura de cornisa máxima: 2,50 m.
- Alero máximo: 0,35 m.

4. Salvo que las ordenanzas particulares de las distintas subzonas establezcan lo contrario, las piscinas se permitirán a una distancia no inferior a 1,50 metros de los lindes, a contar desde el vaso de las mismas, siempre que su altura no supere sesenta centímetros (0,60 m) sobre la rasante natural del terreno. Caso de superar esta altura se estará a lo dispuesto con carácter general para las distancias a lindes.

Cuando las ordenanzas particulares de las distintas subzonas no establezcan limitación, la dimensión máxima de las piscinas se establecerá por aplicación de lo siguiente:

- 4.1. En parcelas individuales se podrá construir una piscina cuya lámina de agua será como máximo del 5 % de la superficie de la misma. El volumen máximo embalsable será de 93 m³.
- 4.2. En actuaciones conjuntas se podrá construir una o varias piscinas, cuya lámina de agua conjunta sea como máximo del 5 % de la superficie de parcela. El volumen embalsable de agua permitido será:
 - a) En piscinas comunitarias: 30 m³ por unidad de vivienda.
 - b) En piscinas particulares: 24 m³ por vivienda.

5. Las pistas de tenis se permitirán junto a los lindes de parcela, siempre que su vallado perimetral se ajuste a las condiciones de cercas con la salvedad de que la parte diáfana podrá tener una altura máxima de 4,00 metros sobre la rasante natural del terreno.
6. Los frontones sólo se autorizarán en parcelas dotacionales, de titularidad pública o privada, y en parcelas de actuaciones conjuntas, y siempre que no causen perjuicios a las vistas o paisaje.

Art. 50. CERRAMIENTO DE PARCELAS.

Art. 50.a.- Vallado de parcela a fachada de calle.

El vallado de la parcela a frente de calle podrá ser de obra maciza en todas las subzonas, hasta una altura de 2 m. en el punto más elevado de la rasante de acera y hasta los 3 m. en el punto de la rasante más bajo.

Art. 50.b.- División entre parcelas.

Las cercas divisorias entre parcelas no podrán tener de obra maciza más altura de 1m, el resto hasta un máximo de 2m, será de elementos calados, metálicos, cerámicos o similares o con arbustos.

Si una de las parcelas edificase antes, el colindante vendrá obligado a satisfacer el 50% del coste de la cerca de su parcela con la colindante ejecutada, cuando éste decida edificar o cercar su parcela.

El contenido de este artículo no afectará a las construcciones anteriores a 1983.

Art. 59. SUBZONAS CON PLAN PARCIAL APROBADO.

Las zonas calificadas como Residencial abierta de baja densidad con plan parcial aprobado definitivamente con anterioridad a estas Normas, se regularán por sus Ordenanzas respectivas, excepto en los aspectos que no queden contemplados en ellas, que se regirán por los artículos correspondientes de estas Normas Subsidiarias.

Art.60. SUBZONAS SIN PLAN PARCIAL APROBADO.

Son aquellas subzonas que se han desarrollado espontáneamente y que, por efecto de las presentes Normas Subsidiarias, quedan calificadas como suelo urbanizable, teniendo un alto grado de consolidación. En ellas no podrán realizarse obras de edificación, ampliación o reforma sin la previa aprobación de un Plan Parcial y su correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización, teniendo la consideración urbanística de sectores, de acuerdo con la denominación recogida en la legislación urbanística vigente.

En Chiva, a 3 de febrero de 2021

Fdo. María del Carmen López Garrido