



Ordenanza de Calicanto

Aprobación inicial: octubre de 2020

Entrada en vigor: febrero de 2021



**Ayuntamiento
de Chiva**

Concejalía de
Desarrollo Urbano
y Sostenibilidad

**Chiva
—Urban
LAB.**

chiva.es/urbanlab
urbanlab@chiva.es



Ordenanza de Calicanto

Aprobación inicial:
octubre de 2020
Entrada en vigor:
febrero de 2021

Índice

TITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES	3
TITULO 2: DESTINO DE LA EDIFICACIÓN	3
TITULO 3: SOBRE LA EDIFICACIÓN	4
Alineaciones	4
Alturas	4
Superficie	5
Volumen	5
Cerramiento de parcelas	5
Condiciones higiénicas	5
Aparcamientos	6
Edificaciones espaciales	6
TITULO 4: PROYECTO DE EDIFICACIÓN	6
DISPOSICIÓN DEROGATORIA. ÚNICA	6



Título primero

Disposiciones generales

Artículo 1. Las presentes Ordenanzas constituyen el conjunto de normas legales aplicables a las parcelas, viales y supuestos que se integren en la Zona Residencial “CALICANTO” que es objeto de la presente regulación. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de las normas dictadas o que se dicten por Organismos Superiores, para zonas residenciales en general, o para ésta en particular, en cuanto tenga carácter coactivo o supletorio.

Artículo 2. Las normas que las integran, configuran y determinan el estado y situación de las parcelas, viales y supuestos dicho con las debidas delimitaciones, entrañando la constitución de un conjunto de servidumbres prediales sobre todas y cada una de las parcelas descritas como tales, en favor de todas y cada una de las restantes así como de los viales y supuesto comunes que se integran en la total urbanización con la condición de predios dominante.

Artículo 3. En consecuencia de lo precedente, todo aquello en concordancia con la legislación vigente, las presentes normas vincularán a todas las personas propietarias que son y serán de las parcelas, así como a sus sucesoras, tanto a título particular, como universal, mortis causa o intervivos, oneroso o lucrativo y ello, tanto en cuanto al dominio como a los derechos personales o reales que de cualquier forma o naturaleza se constituyan sobre las parcelas.

Artículo 4. Los datos determinadores de cada parcela en su situación, superficie, alineación, rasante y lindes son las que se expresan en la parcelación consiguiente, obrante en el Plan Parcial.

Artículo 5. La identificación de cada parcela se halla en la respectiva descripción de la parcelación general. Se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas siempre que se cumplan las determinaciones urbanísticas contenidas en la presente ordenanza.

Título segundo

Destino de la edificación

Artículo 6. El uso dominante de la Urbanización Calicanto es el residencial unifamiliar. Serán usos compatibles los previstos para la zona “Edificación Abierta Baja Densidad” de la Ordenanza Reguladora de Edificios y Obras del Ayuntamiento de Chiva.

Las edificaciones secundarias no podrán albergar espacios habitables.

Igualmente queda prohibido instalar y explotar en cualquier parcela, con o sin corrales o apartamentos secundarios, cualquier clase de ganado vacuno, caballar, lanar, etc., así como palomos, gallinas y otras aves o animales de su agrado, aunque sea sin fines comerciales o industriales.

En las parcelas destinadas a algún elemento común, que forma parte de la Dotación de Servicios de la Urbanización, sólo se permitirá la construcción del edificio señalado en el presente Plan Parcial, que tendrá que servir para el uso y destino que en él, se le señala.



Título tercero

Sobre la edificación

Artículo 7. Alineaciones

a) La edificación principal, deberá quedar separada en su punto más saliente, un mínimo de CUATRO METROS (4 m.), de la alineación de fachada, y un mínimo de TRES METROS (3 m), de las medianeras.

b) 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.

c) Los frontones instalados en parcelas privadas, deberán estar separados de las medianeras en una distancia igual a la altura de los mismos, salvo autorización escrita del o de las colindantes.

En las parcelas con terreno en pendiente en el que se realice excavación para la construcción del frontón se considerará altura del mismo, a efectos de separación de la medianera, la que tenga la pared del frontón sobre el terreno natural, medido precisamente en el punto medio de la pared que está más próximo a la medianera.

d) Las piscinas instaladas en parcelas privadas, deberán separarse de las medianeras un mínimo de UN METRO Y MEDIO (1,5 m) y TRES METROS (3 m), de fachada de la calle, 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.

En caso de superar esta altura, se estará a lo dispuesto con carácter general para las distancias a lindes.

e) A línea de fachada solo podrá edificarse una habitación porteria 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.

Artículo 8. Alturas

a) La edificación principal tendrá una altura máxima de OCHO METROS (8 m), medidos desde el nivel de suelo terminando en planta baja, hasta cara inferior del último forjado. En esta altura solo podrá edificarse un máximo de DOS (2) plantas.

Por debajo de la planta baja se podrá a construir sótano o semisótano.

b) 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.

Artículo 9. Superficie

a) La edificación principal no podrá ocupar en planta una superficie superior al VEINTICINCO POR CIENTO (25%), de la superficie total de



la parcela. A estos efectos las terrazas cubiertas se contarán enteras si están cerradas por tres de sus lados, y solo su mitad si tienen uno o dos lados cerrados. En cada parcela solamente podrá alzarse, como edificación principal, un solo chalet o vivienda unifamiliar.

b) Las edificaciones secundarias ocuparán como máximo un CINCO POR CIENTO (5%), de la superficie de la parcela. Se entiende incluido en este porcentaje la suma de superficies de todas las edificaciones secundarias, existentes dentro de la parcela.

c) EL SETENTA POR CIENTO (70%), restante se destinará a zonas verdes de uso privado.

Artículo 10. Volúmenes

El volumen máximo permitido de edificación dentro de una parcela no podrá exceder de UNO VEINTE METROS CUBICOS POR METRO CUADRADO ($1,20\text{m}^3/\text{m}^2$)

Se incluye en este volumen tanto la edificación principal como las secundarias.

Para computar la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie totalmente cerrada. A estos efectos, las terrazas cubiertas computarán en su totalidad si están cerradas por tres de sus lados y solo en un 50% de su superficie si tienen uno o dos lados cerrados.

Artículo 11. Cerramiento de parcelas.

La construcción de las vallas recayentes a calles y medianeras, queda sujeta a las siguientes normas:

a) La construcción de vallas recayentes en caminos, paseos, sendas, parques y, en general, siempre que colinden con otra parcela de uso público, salvo las 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.

b) Si linda con otra parcela será obligatorio vallarlo. En este caso el coste de la valla será satisfecho, por partes iguales, entre los vecinos y vecinas colindantes.

c) 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.

Artículo 12. Condiciones higiénicas

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



Título cuarto

Proyectos de edificación

Disposición derogatoria. ÚNICA

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.

Artículo 13. Aparcamientos

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.

Artículo 14. Edificaciones especiales

a) Se consideran como tales todas aquellas que forman parte de la Dotación de Servicios y se encuentran señaladas en el presente Plan Parcial como tales.

b) En los proyectos que se desarrollen para las edificaciones especiales se tendrá en cuenta la necesidad de establecer las correspondientes zonas de aparcamiento para facilitar la prestación del Servicio a que se destinen.

Artículo 15. Aun siendo libre, en principio, la ordenación y disposición de los diversos elementos que integran la unidad del proyecto de edificación de cada parcela, se establecen como limitaciones generales absolutas además de las que resulten de la necesidad de observar y acatar las presentes ordenanzas y supuestos previstos, las siguientes:

a) En las edificaciones se cuidarán especialmente las vistas aéreas, así como las posteriores, debiendo quedar ocultos los fregaderos, tendederos, cocinas, leñeras, y depósitos de agua.

b) Las obras de reforma, ampliación, reconstrucción y alteración, exigirán los mismos requisitos que los originales de nueva planta.

Con la entrada en vigor de la presente ordenanza de la Urbanización Calicanto quedan derogadas las disposiciones normativas anteriores reguladoras de este ámbito.