



***Ajuntament de Mutxamel***

# **TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR BONALBA**



**Ajuntament de Mutxamel**

## DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

- a) Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.
- b) Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.
- c) Desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- e) Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.
- f) Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- g) Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- h) Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

## TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR BONALBA

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- a) OBJETO DE LA PROPUESTA
- b) JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA
- c) CARACTERIZACIÓN DE LA PROPUESTA. INICIATIVA, PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA PARA LA APROBACIÓN.
- d) RELACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y EL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO MUNICIPAL
- e) CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES



***Ajuntament de Mutxamel***

f) DOCUMENTACION

MEMORIA NORMATIVA: TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR BONALBA

ANEXO I: NORMAS DEL PLAN PARCIAL BONALBA

ANEXO II: MODIFICACION Nº 1 (BOP Nº 277 – 01.02.00)

ANEXO III: MODIFICACION Nº 2 (BOP Nº 17 – 23.01.08)



**Ajuntament de Mutxamel**

# DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

De conformidad con el artículo 50 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. LOTUP, a los efectos del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica a continuación se detallan:

**a) Objetivos de la planificación y descripción de la problemática sobre la que actúa.**

Constituye el objeto de la presente propuesta:

a.1.- La elaboración del texto refundido de la Normativa Urbanística y sus Modificaciones Puntuales nº 1 y nº 2 de los citados Planes Parciales.

b.2.- Subsanan la ausencia de publicación de la normativa del plan parcial.

c.3.- Actualizar las normas urbanísticas y subsanar las disfunciones entre la distinta normativa de aplicación de ámbito municipal, concretadas en:

i. Disfunciones por la remisión a planos modificados.

ii. Disfunciones con las vigentes NN.SS. y sus modificaciones.

iii. Disfunciones con la Ordenanza definitoria de las calidades y características de los materiales a utilizar en las obras de urbanización.

iv. Armonización normativa mediante la remisión, en la regulación de los parámetros tipológicos básicos, a la ORDEN de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

v. Adaptación normativa de la regulación de los usos, al esquema y nomenclatura del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística.



**Ajuntament de Mutxamel**

Las determinaciones del presente documento, de carácter interpretativo, no suponen la variación de determinaciones relativas a la delimitación, superficie, edificabilidad, o usos permitidos.

**b) Alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas del plan que se propone.**

A la vista del objetivo y alcance de la propuesta, tan solo es posible considerar la alternativa cero al mismo (no tramitación).

**c) Desarrollo previsible del plan o programa.**

No es posible considerar el factor temporal en atención al carácter de la propuesta.

**d) Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado. Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre los elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.**

El ámbito territorial de la propuesta se corresponde con el del Plan Parcial "Bonalba" y Plan Parcial "Ampliación de Bonalba Golf" redactados en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Mutxamel. El carácter de la propuesta, texto refundido con mínimas modificaciones, de carácter interpretativo, no suponen en si efecto alguno sobre el medio ambiente y/o sobre los elementos estratégicos del territorio.

**e) Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.**

El carácter de ordenación pormenorizada de la propuesta, permite afirmar la incardinación de la misma en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Así mismo, considerando de conformidad con el artículo 46.3 de la LOTUP, que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, se incluye:

**f) Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.**

De conformidad con el artículo 46.3.a) de la LOTUP, el órgano ambiental y territorial podrá determinar la aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.



***Ajuntament de Mutxamel***

**g) Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.**

Los criterios de inadmisibilidad de la opción cero son los mismos, en opuesto sentido, que aquellos que impulsan la tramitación del expediente.

**h) Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar, cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio, que se derive de la aplicación del plan o programa, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.**

Por las anteriores razones, no se prevén efectos negativos importante en el medio ambiente y en el territorio derivados de la aplicación de la propuesta y, en consecuencia, no resulta necesaria medida alguna.



**Ajuntament de Mutxamel**

# TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR BONALBA

## MEMORIA INFORMATIVA

### Planeamiento vigente

- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal y su Homologación a la LRAU, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesiones de 29 de noviembre de 1989 y 30 de enero de 1998, respectivamente.

Por su parte, el sector Bonalba es resultado de los siguientes:

- Plan Parcial “Bonalba”, redactado en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Mutxamel. Aprobado por la C.T.U. en sesión de 10 de Julio de 1.975.
- Modificación nº 2 de las NN.SS. Accesos Bonalba. Aprobación definitiva C.T.U. en sesión de 14 de diciembre de 1.990; BOP 19.01.1991. Anulada por sentencia judicial.
- Modificación nº 3 de las NN.SS. Ampliación Bonalba Golf Junto al P.P. Bonalba. Aprobación definitiva C.T.U. en sesión de 6 de febrero de 1.992; BOP 11.03.1992.
- Modificación nº 4 de las NN.SS. Sistemas Generales Comunicación Viario CN-340 y P.P. Bonalba y Cotoveta (Puente y Variante). Aprobación definitiva C.T.U. en sesión de 23 de julio de 1.993; BOP 03.07.1998.
- Modificación Puntual nº 1 de los citados Planes Parciales, aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Mutxamel el 31 de octubre de 2000.
- Modificación Puntual nº 2 de los citados Planes Parciales, aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Mutxamel el 30 de octubre de 2007.



**Ajuntament de Mutxamel**

## **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **a) OBJETO DE LA PROPUESTA**

Se redacta en virtud de la providencia de inicio del Sr, Concejal Delegado de Planeamiento y Gestión, de fecha 6 de marzo de 2020.

### **b) JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA PROPUESTA**

Constituye pues el objeto de la presente propuesta:

- a. La elaboración del texto refundido de la Normativa Urbanística y sus Modificaciones Puntuales nº 1 y nº 2 de los citados Planes Parciales.
- b. Subsanan la ausencia de publicación de la normativa del plan parcial.
- c. Actualizar las normas urbanísticas y subsanan las disfunciones entre la distinta normativa de aplicación de ámbito municipal, concretadas en:
  - i. Disfunciones por la remisión a planos modificados.
  - ii. Disfunciones con las vigentes NN.SS. y sus modificaciones.
  - iii. Disfunciones con la Ordenanza definitoria de las calidades y características de los materiales a utilizar en las obras de urbanización.
  - iv. Armonización normativa mediante la remisión, en la regulación de los parámetros tipológicos básicos, a la ORDEN de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.
  - v. Adaptación normativa de la regulación de los usos, al esquema y nomenclatura del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística.

Las determinaciones del presente documento, de carácter interpretativo, no suponen la variación de determinaciones relativas a la delimitación, superficie, edificabilidad, o usos permitidos.





**Ajuntament de Mutxamel**

### **c) CARACTERIZACIÓN DE LA PROPUESTA. INICIATIVA, PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA PARA LA APROBACIÓN.**

#### **Consulta previa**

De conformidad con el artículo 49.bis.3 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. LOTUP, no será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos:  
a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.

#### **Evaluación ambiental por el órgano ambiental municipal**

En virtud del artículo 48.c, en relación con el artículo 28.3 de la LOTUP, y/o la revisión y adaptación del Plan Parcial Bonalba, objeto de declaración de impacto ambiental por el Director General de los Servicios Ambientales en fecha 26.12.1991, Exp.: 185/91 - AIA, el órgano ambiental y territorial sería el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, en el caso de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.

#### **Tramitación simplificada**

Así mismo, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 46.3.a de la citada ley, podría determinarse por el órgano ambiental y territorial la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada.

### **d) RELACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y EL MODELO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO MUNICIPAL**

En relación al Artículo 21 de la LOTUP: Determinaciones de la ordenación estructural, la propuesta que se tramita, consistente en un texto refundido de la normativa aprobada del plan parcial, con modificaciones de carácter interpretativo, no afecta a la ordenación estructural, al no afectar a aspecto alguno relativo a los objetivos e indicadores de sostenibilidad, infraestructura verde, red primaria, delimitación de zonas de ordenación estructural, delimitación de perímetros de afección y protección, clasificación del suelo, ordenación del suelo no urbanizable, delimitación de ámbitos de planeamiento urbanístico diferenciado, condiciones de desarrollo del sector, criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo o la política pública de suelo y vivienda.



**Ajuntament de Mutxamel**

### **e) CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES**

La propuesta no implica modificación alguna de los estándares dotacionales del sector, dándose así cumplimiento a lo establecido en el artículo 63 de la LOTUP, que dispone:

*“Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.”*

### **f) DOCUMENTACION**

**MEMORIA NORMATIVA:** TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR BONALBA

**ANEXO I:** NORMAS DEL PLAN PARCIAL BONALBA

**ANEXO II:** MODIFICACION Nº 1 (BOP Nº 277 – 01.02.00)

**ANEXO III:** MODIFICACION Nº 2 (BOP Nº 17 – 23.01.08)

En Mutxamel, a la fecha de la firma

El Arquitecto Municipal

**LUIS MANUEL  
CRESPO  
MUÑOZ**

Firmado digitalmente  
por LUIS MANUEL  
CRESPO|MUÑOZ  
Fecha: 2020.05.28  
17:56:40 +02'00'



***Ajuntament de Mutxamel***

# **MEMORIA NORMATIVA: TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR BONALBA**

## **REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL “BONALBA” A NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE MUTXAMEL.**

### **PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

#### **Capítulo 1.- Generalidades**

**Artº 1º.-** Resulta de aplicación el Título III de las Normas Subsidiarias de Mutxamel actuando complementariamente a las mismas la Orden de 26 de abril de 1999, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, excepto en lo regulado en el siguiente artículo.

**Artº 2.-** Superficie construida. A efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad, terrazas, balcones, pérgolas, garajes y *pistas deportivas en parcelas de uso deportivo*, computarán al 100% de su superficie cuando estén cubiertos y cerrados en más de un 50% de su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, no computará su superficie. En el supuesto de cubrición parcial se aplicará la regla anterior a la parte cubierta.

#### **Capítulo 2.- Usos y tipologías**

**Artº 3.-** Los usos y tipologías a permitir en las distintas zonas serán las que en su normativa específica se determinan por remisión a la definición que de los mismos se realiza en las Normas Subsidiarias y, con carácter supletorio, si hubiera lugar, por remisión al Reglamento de Zonas de Ordenación.

**Artº 4.-** Se podrá modificar la tipología establecida por el plan parcial, con las siguientes condiciones:

- a. Se podrá pasar de tipología “Vivienda plurifamiliar (PL)” a tipología “Vivienda unifamiliar agrupada (UG)” o a tipología “Vivienda unifamiliar aislada (UA)” en parcela completa.
- b. Se podrá pasar de tipología “Vivienda unifamiliar agrupada (UG)” a tipología “Vivienda unifamiliar aislada (UA)” en parcela completa.
- c. Los parámetros urbanísticos relativos uso en parcela completa y a la intensidad de la edificación aplicables serán los de la tipología origen.

#### **Capítulo 3.- Estudios de detalle**

**Artº 5.-** Se podrán redactar estudios de detalle con los fines establecidos en el Artículo 41 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

#### **Capítulo 4.- Zonas de ordenación**

**Artº 6.-** El ámbito territorial del presente Plan Parcial ha quedado dividido en varias zonas para las que se expresan a continuación una serie de condiciones particulares de acuerdo con los siguientes conceptos: **I.-** Caracterización y delimitación **II.-** Parámetros urbanísticos relativos a la parcela. **III.-** Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación parcela. **IV.-** Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela. **V.-** Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios. **VI.-** Condiciones estéticas. **VII.-** Condiciones de uso. **VIII.-** Aparcamientos

**Artº 7.-** Estas zonas se definen como: **A.-** Vivienda unifamiliar aislada (UA). **B.-** Vivienda unifamiliar agrupada (UG). **C.-** Vivienda plurifamiliar subzona 1 (Ladera) (PL1). **D.-** Vivienda plurifamiliar subzona 2 (Pueblo) (PL2). **E.-** Hotelero (HT). **F.-** Uso Comercial (CM). **G.-** Uso Deportivo (DP). **H.- Equipamiento Docente (DC).** **I.- Equipamiento Social (SC).** **J.-** Espacios Libres Deportivos Privados (CG). **K.- ESPACIOS LIBRES JARDINES Y JUEGO DE NIÑOS (EL).**

## **Capítulo 5.- Normativa específica de las distintas zonas de ordenación VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UA).**

### **Artº7.- Caracterización y delimitación**

- 1.- Esta zona es similar a la definida en las N.N. S.S. de Mutxamel como AU.
- 2.- Corresponde esta zona a la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el correspondiente PLANO REFUNDIDO DE P.P. BONALBA / P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 1 DEL P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 2 DEL P.P. BONALBA Y P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF.

### **Artº8.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.**

- 1.- Serán solares las parcelas que, además del resto de condiciones legales exigibles, tengan como parámetros mínimos los siguientes:
  - a. Superficie: 500 m<sup>2</sup>
  - b. Lindero frontal a vía pública: 15 m
  - c. Circulo inscrito: 12 m
  - d. En nuevas parcelaciones: Angulo de linderos con alineación fachada: mínimo 80°
- 2.- En cualquier caso, para futuras reparcelaciones, no podrá realizarse ninguna que deje parcela vacante que no pueda reunir estas condiciones.

### **Artº9.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación parcela.**

- a. Ocupación: 35%
- b. Edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **Artº10.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.**

- a. Retranqueo absoluto alineaciones oficiales: 4 m
- b. Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales: 5 m
- c. Retranqueo absoluto linderos: 3 m
- d. Retranqueo de cuerpos computables linderos: 4 m
- e. La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.
- f. El garaje, en longitud máxima de 6 m podrá estar en línea de fachada.

### **Artº 12.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.**

- Altura reguladora: 7 m
- Número de plantas: 2.

### **Artº 12.- Condiciones estéticas**

- 1.- Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de **1,50** metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de **2'20** metros será de materiales diáfanos *al 50%*. *Los cerramientos a lindero podrán alcanzar una altura máxima de 2,20 m pudiendo ser opacos en su totalidad. Los cerramientos de zonas de uso privativo podrán alcanzar una altura máxima de 1,80 m.*
- 2.- La composición y tratamiento de fachadas serán libres.

### **Artº13.- Condiciones de uso**

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Se admitirán como usos complementarios: despachos profesionales.
- 3.- Se considerarán como usos incompatibles: resto.

### **Artº14.- Aparcamientos**

En interior de parcela se hará una previsión de la siguiente dotación mínima de aparcamiento: Una plaza por cada - 100 metros cuadrados de vivienda o apartamento, como mínimo. - 100 metros cuadrados de oficina, como mínimo. La solución de los accesos desde vía pública minimizará la supresión de plazas de aparcamiento en vía pública.

**Se acompaña seguidamente ficha de zona, que resume las anteriores consideraciones.**

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZONA 8:</b> BONALBA - VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		<b>CÓDIGO:</b> UA
MUTXAMEL		P. P. BONALBA
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	<b>USO GLOBAL</b>
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
residencial	despachos profesionales	resto

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN de la edificación</b>	
Superficie mínima:	500	Retranqueo absoluto alineaciones oficiales:	4
Lindero frontal a vía pública:	15	Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales:	5
Círculo inscrito:	12	Retranqueo absoluto linderos:	3
Angulo linderos / fachada:	mínimo 80°	Retranqueo de cuerpos computables linderos:	4
<b>INTENSIDAD de la edificación</b>		<b>VOLUMEN y FORMA</b>	
Ocupación:	35	A.M.R.:	7
Edificabilidad:	0,25	Número de plantas	2

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
A efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad, terrazas, balcones, pérgolas y garajes computarán al 100% de su superficie cuando estén cubiertos y cerrados en más de un 50% de su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, no computará su superficie. En el supuesto de cubrición parcial se aplicará la regla anterior a la parte cubierta.
<b>APARCAMIENTO OBLIGATORIO:</b> Una plaza por cada - 100 metros cuadrados de vivienda o apartamento, como mínimo. - 100 metros cuadrados de oficina, como mínimo.
Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de 1,50 metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de 2'20 metros será de materiales diáfanos al 50%. Los cerramientos a lindero podrán alcanzar una altura máxima de 2,20 m pudiendo ser opacos en su totalidad. Los cerramientos de zonas de uso privativo podrán alcanzar una altura máxima de 1,80 m.
La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.

## **VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA (UG).**

### **Artº15.- Caracterización y delimitación**

- 1.- Esta zona es similar a la definida en las N.N. S.S. de Mutxamel como AD.
- 2.- Corresponde esta zona a la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el correspondiente PLANO REFUNDIDO DE P.P. BONALBA / P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 1 DEL P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 2 DEL P.P. BONALBA Y P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF.

### **Artº16.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.**

- 1.- Serán solares las parcelas que, además del resto de condiciones legales exigibles, tengan como parámetros mínimos los siguientes:
  - a. Superficie: 1000 m<sup>2</sup>
  - b. Lindero frontal a vía pública: 15 m
  - c. Circulo inscrito: 12 m
  - d. En nuevas parcelaciones: Angulo de linderos con alineación fachada: mínimo 80º

- 2.- En cualquier caso, para futuras reparcelaciones, no podrá realizarse ninguna que deje parcela vacante que no pueda reunir estas condiciones.

### **Artº17.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación parcela.**

- a. Ocupación: 35%
- b. Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

### **Artº18.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.**

- a. Retranqueo absoluto alineaciones oficiales: 4 m ó 1/2 altura
- b. Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales: 5 m
- c. Retranqueo absoluto linderos: **3** m ó 1/2 altura
- d. Retranqueo de cuerpos computables linderos: **4** m
- e. La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.
- f. El garaje, en longitud máxima de 6,00 m podrá estar en línea de fachada.

### **Artº 20.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.**

- Altura reguladora: 7m
- Número de plantas: 2.

### **Artº 20.- Condiciones estéticas**

- 1.- Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de **1,50** metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de **2'20** metros será de materiales diáfanos al 50%. Los cerramientos a lindero podrán alcanzar una altura máxima de 2,20 m pudiendo ser opacos en su totalidad. Los cerramientos de zonas de uso privativo podrán alcanzar una altura máxima de 1,80 m.

- 2.- La composición y tratamiento de fachadas serán libres.

### **Artº21.- Condiciones de uso**

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Se admitirán como usos complementarios: despachos profesionales
- 3.- Se considerarán como usos incompatibles: resto

### **Artº22.- Aparcamientos**

En interior de parcela se hará una previsión de la siguiente dotación mínima de aparcamiento: Una plaza por cada - 100 metros cuadrados de vivienda o apartamento, como mínimo. - 100 metros cuadrados de oficina, como mínimo.

La solución de los accesos desde vía pública minimizará la supresión de plazas de aparcamiento en vía pública.

**Se acompaña seguidamente ficha de zona, que resume las anteriores consideraciones.**

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZONA 8:</b> BONALBA VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA		<b>CÓDIGO:</b> UG
MUTXAMEL		P. P. BONALBA
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	<b>USO GLOBAL</b>
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
residencial	despachos profesionales	resto

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN de la edificación</b>	
Superficie mínima:	1000	Retranqueo absoluto alineaciones oficiales:	4 ó 1/2 altura
Lindero frontal a vía pública:	15	Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales:	5
Círculo inscrito:	12	Retranqueo absoluto linderos:	4 ó 1/2 altura
Angulo linderos / fachada:	<b>mínimo 80°</b>	Retranqueo de cuerpos computables linderos:	5
<b>INTENSIDAD de la edificación</b>		<b>VOLUMEN y FORMA</b>	
Ocupación:	35	A.M.R.:	7
Edificabilidad:	0,30	Número de plantas	2

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
A efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad, terrazas, balcones, pérgolas y garajes computarán al 100% de su superficie cuando estén cubiertos y cerrados en más de un 50% de su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, no computará su superficie. En el supuesto de cubrición parcial se aplicará la regla anterior a la parte cubierta.
APARCAMIENTO OBLIGATORIO: Una plaza por cada - 100 metros cuadrados de vivienda o apartamento, como mínimo. - 100 metros cuadrados de oficina, como mínimo.
Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de 1,50 metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de 2'20 metros será de materiales diáfanos <i>al 50%</i> . <i>Los cerramientos a lindero podrán alcanzar una altura máxima de 2,20 m pudiendo ser opacos en su totalidad. Los cerramientos de zonas de uso privativo podrán alcanzar una altura máxima de 1,80 m.</i>
La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.



## **VIVIENDA PLURIFAMILIAR SUBZONA 1 (LADERA) (PL1).**

### **Artº23.- Caracterización y delimitación**

- 1.- Esta zona es similar a la definida en las N.N. S.S. de Mutxamel como AB.
- 2.- Corresponde esta zona a la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el correspondiente PLANO REFUNDIDO DE P.P. BONALBA / P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 1 DEL P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 2 DEL P.P. BONALBA Y P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF.

### **Artº24.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.**

- 1.- Serán solares las parcelas que, además del resto de condiciones legales exigibles, tengan como parámetros mínimos los siguientes:
  - a. Superficie: 2000 m<sup>2</sup>
  - b. Lindero frontal a vía pública: 20 m
  - c. Circulo inscrito: 24 m
  - d. En nuevas parcelaciones: Angulo de linderos con alineación fachada: mínimo 80º
- 2.- En cualquier caso, para futuras reparcelaciones, no podrá realizarse ninguna que deje parcela vacante que no pueda reunir estas condiciones.

### **Artº25.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación parcela.**

- a. Ocupación: 60%
- b. Edificabilidad: 0,40 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

### **Artº26.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.**

- a. Retranqueo absoluto alineaciones oficiales: 4 m ó 1/2 altura
- b. Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales: 5m
- c. Retranqueo absoluto linderos: 4 m ó 1/2 altura
- d. Retranqueo de cuerpos computables linderos: 5 m
- e. La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.
- f. El garaje, en longitud máxima de 6,00 m, podrá estar en línea de fachada.

### **Artº 27.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.**

- Altura reguladora: 13m
- Número de plantas: 4.

### **Artº 28.- Condiciones estéticas**

- 1.- Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de **1,50** metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de **2'20** metros será de materiales diáfanos al 50%. Los cerramientos a lindero podrán alcanzar una altura máxima de 2,20 m pudiendo ser opacos en su totalidad. Los cerramientos de zonas de uso privativo podrán alcanzar una altura máxima de 1,80 m.
- 2.- La composición y tratamiento de fachadas serán libres.

### **Artº29.- Condiciones de uso**

- 1.- El uso característico es el residencial.
- 2.- Se admitirán como usos complementarios: terciario en planta baja o en edificio completo
- 3.- Se considerarán como usos incompatibles: terciario en planta piso; industrial.

### **Artº30.- Aparcamientos**

En interior de parcela se hará una previsión de la siguiente dotación mínima de aparcamiento: Una plaza por cada - 67 metros cuadrados de vivienda o

apartamento, como mínimo. - 100 metros cuadrados de oficina, como mínimo. - 100 metros cuadrados de hotelero, uso comercial, recreativo y sanitario, como mínimo. - La dotación mínima de aparcamientos para establecimientos comerciales a partir de 400 m2, es de una plaza por cada 25 m2 construidos de establecimiento comercial.

La solución de los accesos desde vía pública minimizará la supresión de plazas de aparcamiento en vía pública.

**Se acompaña seguidamente ficha de zona, que resume las anteriores consideraciones.**

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> ZONA 8: BONALBA VIVIENDA PLURIFAMILIAR SUBZONA 1 (LADERA)		<b>CÓDIGO:</b> PL1
MUTXAMEL		P. P. BONALBA
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	<b>USO GLOBAL</b>
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
residencial	terciario en planta baja o en edificio completo	terciario en planta piso; industrial.

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN de la edificación</b>	
Superficie mínima:	2000	Retranqueo absoluto alineaciones oficiales:	4 ó 1/2 altura
Lindero frontal a vía pública:	20	Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales:	5
Círculo inscrito:	24	Retranqueo absoluto linderos:	4 ó 1/2 altura
Angulo linderos / fachada:	mínimo 80°	Retranqueo de cuerpos computables linderos:	5
<b>INTENSIDAD de la edificación</b>		<b>VOLUMEN y FORMA</b>	
Ocupación:	60	A.M.R.:	13
Edificabilidad:	0,40	Número de plantas	4

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
A efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad, terrazas, balcones, pérgolas y garajes computarán al 100% de su superficie cuando estén cubiertos y cerrados en más de un 50% de su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, no computará su superficie. En el supuesto de cubrición parcial se aplicará la regla anterior a la parte cubierta.
<b>APARCAMIENTO OBLIGATORIO:</b> Una plaza por cada - 67 metros cuadrados de vivienda o apartamento. - 100 metros cuadrados de oficina, como mínimo. - 100 metros cuadrados de hotelero, uso comercial, recreativo y sanitario, como mínimo. - La dotación mínima de aparcamientos para establecimientos comerciales a partir de 400 m2, es de una plaza por cada 25 m2 construidos de establecimiento comercial. La solución de los accesos desde vía pública minimizará la supresión de plazas de aparcamiento en vía pública.

Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de 1,50 metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de 2'20 metros será de materiales diáfanos al 50%. Los cerramientos a lindero podrán alcanzar una altura máxima de 2,20 m pudiendo ser opacos en su totalidad. Los cerramientos de zonas de uso privativo podrán alcanzar una altura máxima de 1,80 m.

La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.

## **VIVIENDA PLURIFAMILIAR SUBZONA 2 (PUEBLO) (PL2).**

### **Artº31.- Caracterización y delimitación**

- 1.- Esta zona es similar a la definida en las N.N. S.S. de Mutxamel como AB.
- 2.- Corresponde esta zona a la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el correspondiente PLANO REFUNDIDO DE P.P. BONALBA / P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 1 DEL P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 2 DEL P.P. BONALBA Y P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF.

### **Artº32.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.**

- 1.- Serán solares las parcelas que, además del resto de condiciones legales exigibles, tengan como parámetros mínimos los siguientes:

- a. Superficie: 2000 m<sup>2</sup>
- b. Lindero frontal a vía pública: 20 m
- c. Circulo inscrito: 24 m
- d. En nuevas parcelaciones: Angulo de linderos con alineación fachada: mínimo 80°

- 2.- En cualquier caso, para futuras reparcelaciones, no podrá realizarse ninguna que deje parcela vacante que no pueda reunir estas condiciones.

### **Artº33.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación parcela.**

- a. Ocupación: 60%
- b. Edificabilidad: 0,58 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

### **Artº34.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.**

- a. Retranqueo absoluto alineaciones oficiales: 4 m ó 1/2 altura
- b. Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales: 5m
- c. Retranqueo absoluto linderos: 4 m ó 1/2 altura
- d. Retranqueo de cuerpos computables linderos: 5 m
- e. La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.
- f. El garaje, en longitud máxima de 6,00 m, podrá estar en línea de fachada.

### **Artº 36.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.**

- Altura reguladora: 13 + (3 m en caso de ático)
- Número de plantas: 4 + ático.

### **Artº 36.- Condiciones estéticas**

- 1.- Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de 1,50 metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de 2'20 metros será de materiales diáfanos al 50%. Los cerramientos a lindero podrán alcanzar una altura máxima de 2,20 m pudiendo ser opacos en su totalidad. Los cerramientos de zonas de uso privativo podrán alcanzar una altura máxima de 1,80 m.

- 2.- La composición y tratamiento de fachadas serán libres.

3.- Se admite ático retranqueado 3 m de la línea de fachada y con una altura de planta.

**Artº37.- Condiciones de uso**

1.- El uso característico es el residencial.

2.- Se admitirán como usos complementarios: terciario en planta baja o en edificio completo

3.- Se considerarán como usos incompatibles: terciario en planta piso; industrial.

**Artº38.- Aparcamientos**

En interior de parcela se hará una previsión de la siguiente dotación mínima de aparcamiento: Una plaza por cada - 67 metros cuadrados de vivienda o apartamento, como mínimo. - 100 metros cuadrados de oficina, como mínimo. - 100 metros cuadrados de hotelero, uso comercial, recreativo y sanitario, como mínimo. - La dotación mínima de aparcamientos para establecimientos comerciales a partir de 400 m2, es de una plaza por cada 25 m2 construidos de establecimiento comercial.

La solución de los accesos desde vía pública minimizará la supresión de plazas de aparcamiento en vía pública.

**Se acompaña seguidamente ficha de zona, que resume las anteriores consideraciones.**

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZONA 8: BONALBA VIVIENDA PLURIFAMILIAR SUBZONA 2 (PUEBLO)</b>		<b>CÓDIGO: PL2</b>
MUTXAMEL		P. P. BONALBA
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	<b>USO GLOBAL</b>
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
residencial	terciario en planta baja o en edificio completo	terciario en planta piso; industrial.

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN de la edificación</b>	
Superficie mínima:	2000	Retranqueo absoluto alineaciones oficiales:	4 ó 1/2 altura
Lindero frontal a vía pública:	20	Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales:	5
Círculo inscrito:	24	Retranqueo absoluto linderos:	4 ó 1/2 altura
Angulo linderos / fachada:	<b>mínimo 80°</b>	Retranqueo de cuerpos computables linderos:	5
<b>INTENSIDAD de la edificación</b>		<b>VOLUMEN y FORMA</b>	
Ocupación:	60	A.M.R.:	13 + (3*)
Edificabilidad:	0,58	Número de plantas	4 + a

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
--------------------------

A efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad, terrazas, balcones, pérgolas y garajes computarán al 100% de su superficie cuando estén cubiertos y cerrados en más de un 50% de su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, no computará su superficie. En el supuesto de cubrición parcial se aplicará la regla anterior a la parte cubierta.
En tipología VIVIENDA PLURIFAMILIAR SUBZONA 2 (PUEBLO) se admite ático retranqueado 3 m de la línea de fachada y con una altura de planta. <b>*A.M.R. 13 + (3 m en caso de ático)</b>
Una plaza por cada - 67 metros cuadrados de vivienda o apartamento. - 100 metros cuadrados de oficina, como mínimo. - 100 metros cuadrados de hotelero, uso comercial, recreativo y sanitario, como mínimo. - La dotación mínima de aparcamientos para establecimientos comerciales a partir de 400 m <sup>2</sup> , es de una plaza por cada 25 m <sup>2</sup> construidos de establecimiento comercial. La solución de los accesos desde vía pública minimizará la supresión de plazas de aparcamiento en vía pública.
Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de 1,50 metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de 2'20 metros será de materiales diáfanos al 50%. Los cerramientos a lindero podrán alcanzar una altura máxima de 2,20 m pudiendo ser opacos en su totalidad. Los cerramientos de zonas de uso privativo podrán alcanzar una altura máxima de 1,80 m.
La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.

## **USO HOTELERO (HT).**

### **Artº39.- Caracterización y delimitación**

- 1.- Esta zona es similar a la definida en las N.N. S.S. de Mutxamel como AB.
- 2.- Corresponde esta zona a la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el correspondiente PLANO REFUNDIDO DE P.P. BONALBA / P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 1 DEL P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 2 DEL P.P. BONALBA Y P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF.

### **Artº40.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.**

- 1.- Serán solares las parcelas que, además del resto de condiciones legales exigibles, tengan como parámetros mínimos los siguientes:
  - a. Superficie: Existente
  - b. Lindero frontal a vía pública: Existente
  - c. Circulo inscrito: Existente

### **Artº41.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación parcela.**

- a. Ocupación: 60%
- b. Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

### **Artº42.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.**

- a. Retranqueo absoluto alineaciones oficiales: 4 m ó 1/2 altura
- b. Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales: 5m
- c. Retranqueo absoluto linderos: 4 m ó 1/2 altura
- d. Retranqueo de cuerpos computables linderos: 5 m
- e. La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.
- f. El garaje, en longitud máxima de 6,00 m, podrá estar en línea de fachada.

### **Artº 44.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.**

- Altura reguladora: 21 m
- Número de plantas: 6.

**Artº 44.- Condiciones estéticas**

- 1.- Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de **1,50** metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de **2'20** metros será de materiales diáfanos al 50%. Los cerramientos a lindero podrán alcanzar una altura máxima de 2,20 m pudiendo ser opacos en su totalidad. Los cerramientos de zonas de uso privativo podrán alcanzar una altura máxima de 1,80 m.
- 2.- La composición y tratamiento de fachadas serán libres.

**Artº45.- Condiciones de uso**

- 1.- El uso característico es establecimientos hoteleros.
- 2.- Se admitirán como usos complementarios: terciario vinculado al uso hotelero
- 3.- Se considerarán como usos incompatibles: resto

**Artº46.- Aparcamientos**

En interior de parcela se hará una previsión de la siguiente dotación mínima de aparcamiento: Una plaza por cada - 100 metros cuadrados de hotelero, usos terciarios vinculados, como mínimo.

La solución de los accesos desde vía pública minimizará la supresión de plazas de aparcamiento en vía pública.

**Se acompaña seguidamente ficha de zona, que resume las anteriores consideraciones.**

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> ZONA 8: BONALBA USO HOTELERO		<b>CÓDIGO:</b> HT
MUTXAMEL		P. P. BONALBA
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	<b>USO GLOBAL</b>
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
establecimientos hoteleros	terciario vinculado al uso hotelero	resto

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN de la edificación</b>	
Superficie mínima:	Existente	Retranqueo absoluto alineaciones oficiales:	4 ó 1/2 altura
Lindero frontal a vía pública:	Existente	Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales:	5
Círculo inscrito:	Existente	Retranqueo absoluto linderos:	4 ó 1/2 altura
Angulo linderos / fachada:	-	Retranqueo de cuerpos computables linderos:	5
<b>INTENSIDAD de la edificación</b>		<b>VOLUMEN y FORMA</b>	
Ocupación:	60	A.M.R.:	21
Edificabilidad:	2	Número de plantas	6

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
--------------------------

A efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad, terrazas, balcones, pérgolas y garajes computarán al 100% de su superficie cuando estén cubiertos y cerrados en más de un 50% de su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, no computará su superficie. En el supuesto de cubrición parcial se aplicará la regla anterior a la parte cubierta.

**APARCAMIENTO OBLIGATORIO:** Una plaza por cada - 100 metros cuadrados de hotelero, usos terciarios vinculados, como mínimo. La solución de los accesos desde vía pública minimizará la supresión de plazas de aparcamiento en vía pública.

Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de 1,50 metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de 2'20 metros será de materiales diáfanos al 50%. Los cerramientos a lindero podrán alcanzar una altura máxima de 2,20 m pudiendo ser opacos en su totalidad. Los cerramientos de zonas de uso privativo podrán alcanzar una altura máxima de 1,80 m.

La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.

## **USO COMERCIAL (CM).**

### **Artº47.- Caracterización y delimitación**

- 1.- Esta zona es similar a la definida en las N.N. S.S. de Mutxamel como AB.
- 2.- Corresponde esta zona a la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el correspondiente PLANO REFUNDIDO DE P.P. BONALBA / P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 1 DEL P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 2 DEL P.P. BONALBA Y P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF.

### **Artº48.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.**

- 1.- Serán solares las parcelas que, además del resto de condiciones legales exigibles, tengan como parámetros mínimos los siguientes:
  - a. Superficie: Existente
  - b. Lindero frontal a vía pública: Existente
  - c. Circulo inscrito: Existente

### **Artº49.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación parcela.**

- a. Ocupación: 80%
- b. Edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

### **Artº50.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.**

- a. Retranqueo absoluto alineaciones oficiales: P. PISO 3 m / P. BAJA 0 m con ancho mínimo 3 m para uso terciario exclusivamente en recinto abierto en perímetro superior al 50%.
- b. Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales: 3 m
- c. Retranqueo absoluto linderos: 3 m
- d. Retranqueo de cuerpos computables linderos: 3 m
- e. La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.
- f. El garaje, en longitud máxima de 6,00 m, podrá estar en línea de fachada.

### **Artº 52.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.**

- Altura reguladora: 14 m
- Número de plantas: 4.

### **Artº 52.- Condiciones estéticas**

1.- Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de **1,50** metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de **2'20** metros será de materiales diáfanos al 50%. Los cerramientos a lindero podrán alcanzar una altura máxima de 2,20 m pudiendo ser opacos en su totalidad. Los cerramientos de zonas de uso privativo podrán alcanzar una altura máxima de 1,80 m.

2.- La composición y tratamiento de fachadas serán libres.

**Artº53.- Condiciones de uso**

1.- El uso característico es el terciario comercial.

2.- Se admitirán como usos complementarios: oficina / recreativo

3.- Se considerarán como usos incompatibles: resto

**Artº54.- Aparcamientos**

En interior de parcela se hará una previsión de la siguiente dotación mínima de aparcamiento: Una plaza por cada - 100 metros cuadrados de oficina, como mínimo. - 100 metros cuadrados de hotelero, uso comercial, recreativo y sanitario, como mínimo. - La dotación mínima de aparcamientos para establecimientos comerciales a partir de 400 m2, es de una plaza por cada 25 m2 construidos de establecimiento comercial.

La solución de los accesos desde vía pública minimizará la supresión de plazas de aparcamiento en vía pública.

**Se acompaña seguidamente ficha de zona, que resume las anteriores consideraciones.**

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZONA 8:</b>		<b>CÓDIGO: CM</b>
BONALBA USO COMERCIAL		
MUTXAMEL		P. P. BONALBA
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	<b>USO GLOBAL</b>
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
terciario comercial	oficina / recreativo	resto

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN de la edificación</b>	
Superficie mínima:	Existente	Retranqueo absoluto alineaciones oficiales:	P. PISO 3 m / P. BAJA 0 m*
Lindero frontal a vía pública:	Existente	Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales:	3
Círculo inscrito:	Existente	Retranqueo absoluto linderos:	3
Angulo linderos / fachada:	-	Retranqueo de cuerpos computables linderos:	3
<b>INTENSIDAD de la edificación</b>		<b>VOLUMEN y FORMA</b>	
Ocupación:	80	A.M.R.:	14
Edificabilidad:	0,80	Número de plantas	4

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
--------------------------



A efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad, terrazas, balcones, pérgolas y garajes computarán al 100% de su superficie cuando estén cubiertos y cerrados en más de un 50% de su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, no computará su superficie. En el supuesto de cubrición parcial se aplicará la regla anterior a la parte cubierta.
* Retranqueo P. BAJA 0 m con ancho mínimo 3 m para uso terciario exclusivamente en recinto abierto en perímetro superior al 50%.
APARCAMIENTO OBLIGATORIO: Una plaza por cada - 100 metros cuadrados de oficina, como mínimo. - 100 metros cuadrados de hotelero, uso comercial, recreativo y sanitario, como mínimo. - La dotación mínima de aparcamientos para establecimientos comerciales a partir de 400 m <sup>2</sup> , es de una plaza por cada 25 m <sup>2</sup> construidos de establecimiento comercial. La solución de los accesos desde vía pública minimizará la supresión de plazas de aparcamiento en vía pública.
Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de 1,50 metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de 2'20 metros será de materiales diáfanos <i>al 50%</i> . <i>Los cerramientos a lindero podrán alcanzar una altura máxima de 2,20 m pudiendo ser opacos en su totalidad. Los cerramientos de zonas de uso privativo podrán alcanzar una altura máxima de 1,80 m.</i>
La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.

## **USO DEPORTIVO (DP).**

### **Artº55.- Caracterización y delimitación**

1.- Corresponde esta zona a la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el correspondiente PLANO REFUNDIDO DE P.P. BONALBA / P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 1 DEL P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 2 DEL P.P. BONALBA Y P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF.

### **Artº56.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.**

1.- Serán solares las parcelas que, además del resto de condiciones legales exigibles, tengan como parámetros mínimos los siguientes:

- a. Superficie: Existente m<sup>2</sup>
- b. Lindero frontal a vía pública: Existente
- c. Circulo inscrito: Existente

### **Artº57.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación parcela.**

- a. Ocupación: 20%
- b. Edificabilidad: 0,06 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

### **Artº58.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.**

- a. Retranqueo absoluto alineaciones oficiales: 5 m
- b. Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales: 5 m
- c. Retranqueo absoluto linderos: 5 m
- d. Retranqueo de cuerpos computables linderos: 5 m
- e. La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.
- f. El garaje, en longitud máxima de 6,00 m, podrá estar en línea de fachada.

### **Artº 60.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.**

- Altura reguladora: 7 m
- Número de plantas: 2.

### **Artº 61.- Condiciones estéticas**

1.- Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de **1,50** metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de **2'20** metros será de materiales diáfanos.

2.- La composición y tratamiento de fachadas serán libres.

**Artº62.- Condiciones de uso**

1.- El uso característico es el deportivo.

2.- Se admitirán como usos complementarios: terciario vinculado al uso deportivo

3.- Se considerarán como usos incompatibles: resto

**Artº63.- Aparcamientos**

En interior de parcela se hará una previsión de la siguiente dotación mínima de aparcamiento: Una plaza por cada - 100 metros cuadrados de uso deportivo o de terciario vinculado, como mínimo.

La solución de los accesos desde vía pública minimizará la supresión de plazas de aparcamiento en vía pública.

**Se acompaña seguidamente ficha de zona, que resume las anteriores consideraciones.**

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZONA 8:</b> BONALBA USO DEPORTIVO		<b>CÓDIGO: DP</b>
MUTXAMEL		P. P. BONALBA
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	<b>USO GLOBAL</b>
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
deportivo	terciario vinculado al uso deportivo	resto

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN de la edificación</b>	
Superficie mínima:	Existente	Retranqueo absoluto alineaciones oficiales:	5
Lindero frontal a vía pública:	Existente	Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales:	5
Círculo inscrito:	Existente	Retranqueo absoluto linderos:	5
Angulo linderos / fachada:	-	Retranqueo de cuerpos computables linderos:	5
<b>INTENSIDAD de la edificación</b>		<b>VOLUMEN y FORMA</b>	
Ocupación:	20	A.M.R.:	7
Edificabilidad:	0,06	Número de plantas	2

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
A efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad, terrazas, balcones, pérgolas, garajes y <i>pistas deportivas en parcela de uso deportivo</i> , computarán al 100% de su

superficie cuando estén cubiertos y cerrados en más de un 50% de su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, no computará su superficie. En el supuesto de cubrición parcial se aplicará la regla anterior a la parte cubierta.
APARCAMIENTO OBLIGATORIO: Una plaza por cada - 100 metros cuadrados de uso deportivo o de terciario vinculado, como mínimo.
Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de 1,50 metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de 2'20 metros será de materiales diáfanos
La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.

### **EQUIPAMIENTO DOCENTE (DC).**

#### **Artº64.- Caracterización y delimitación**

1.- Corresponde esta zona a la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el correspondiente PLANO REFUNDIDO DE P.P. BONALBA / P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 1 DEL P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 2 DEL P.P. BONALBA Y P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF.

#### **Artº65.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.**

1.- Serán solares las parcelas que, además del resto de condiciones legales exigibles, tengan como parámetros mínimos los siguientes:

- a. Superficie: Existente
- b. Lindero frontal a vía pública: Existente
- c. Circulo inscrito: Existente

#### **Artº66.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación parcela.**

- a. Ocupación: 30%
- b. Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

#### **Artº67.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.**

- a. Retranqueo absoluto alineaciones oficiales: 5 m
- b. Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales: 5 m
- c. Retranqueo absoluto linderos: 5 m
- d. Retranqueo de cuerpos computables linderos: 5 m

#### **Artº 68.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.**

- Altura reguladora: 7m
- Número de plantas: 2.

#### **Artº 69.- Condiciones estéticas**

1.- Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de **1,50** metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de **2'20** metros será de materiales diáfanos.

2.- La composición y tratamiento de fachadas serán libres.

#### **Artº70.- Condiciones de uso**

- 1.- El uso característico es el docente.
- 2.- Resulta de aplicación el Art. 3.2.7 NN.SS.

#### **Artº71.- Aparcamientos**

No se exige dotación mínima de aparcamiento, si bien el proyecto justificará la solución adoptada.

**Se acompaña seguidamente ficha de zona, que resume las anteriores consideraciones.**

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> ZONA 8: BONALBA EQUIPAMIENTO DOCENTE		<b>CÓDIGO:</b> DC
MUTXAMEL		P. P. BONALBA
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	<b>USO GLOBAL</b>
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
Docente	Art. 3.2.7 NN.SS.	-

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN de la edificación</b>	
Superficie mínima:	Existente	Retranqueo absoluto alineaciones oficiales:	5
Lindero frontal a vía pública:	Existente	Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales:	5
Círculo inscrito:	Existente	Retranqueo absoluto linderos:	5
Angulo linderos / fachada:	-	Retranqueo de cuerpos computables linderos:	5
<b>INTENSIDAD de la edificación</b>		<b>VOLUMEN y FORMA</b>	
Ocupación:	30	A.M.R.:	7
Edificabilidad:	0,20	Número de plantas	2

<b>OTRAS CONDICIONES</b>
A efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad, terrazas, balcones, pérgolas y garajes computarán al 100% de su superficie cuando estén cubiertos y cerrados en más de un 50% de su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, no computará su superficie. En el supuesto de cubrición parcial se aplicará la regla anterior a la parte cubierta.
APARCAMIENTO OBLIGATORIO: No se exige dotación mínima de aparcamiento, si bien el proyecto justificará la solución adoptada.
Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de 1,50 metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de 2'20 metros será de materiales diáfanos

### **EQUIPAMIENTO SOCIAL (SC).**

#### **Artº72.- Caracterización y delimitación**

1.- Corresponde esta zona a la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el correspondiente PLANO REFUNDIDO DE P.P. BONALBA / P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 1 DEL P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 2 DEL P.P. BONALBA Y P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF.

#### **Artº73.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.**

1.- Serán solares las parcelas que, además del resto de condiciones legales exigibles, tengan como parámetros mínimos los siguientes:

- a. Superficie: Existente
- b. Lindero frontal a vía pública: Existente
- c. Circulo inscrito: Existente

**Artº74.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación parcela.**

- c. Ocupación: 80%
- d. Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

**Artº75.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.**

- e. Retranqueo absoluto alineaciones oficiales: 3 m
- f. Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales: 3m
- g. Retranqueo absoluto linderos: 3m
- h. Retranqueo de cuerpos computables linderos: 3m

**Artº 76.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.**

- Altura reguladora: 14 m
- Número de plantas: 4.

**Artº 77.- Condiciones estéticas**

1.- Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de **1,50** metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de **2'20** metros será de materiales diáfanos.

2.- La composición y tratamiento de fachadas serán libres.

**Artº78.- Condiciones de uso**

1.- Resulta de aplicación el Art. 3.2.7 NN.SS.

**Artº79.- Aparcamientos**

No se exige dotación mínima de aparcamiento, si bien el proyecto justificará la solución adoptada.

**Se acompaña seguidamente ficha de zona, que resume las anteriores consideraciones**

<b>ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:</b> ZONA 8: BONALBA EQUIPAMIENTO SOCIAL		<b>CÓDIGO:</b> SC
MUTXAMEL		P. P. BONALBA
<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	<b>USO GLOBAL</b>
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
<b>USO DOMINANTE</b>	<b>USOS COMPATIBLES</b>	<b>USOS INCOMPATIBLES</b>
Art. 3.2.7 NN.SS.	-	-

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
<b>PARCELA</b>		<b>POSICIÓN de la edificación</b>	
Superficie mínima:	Existente	Retranqueo absoluto alineaciones oficiales:	3
Lindero frontal a vía pública:	Existente	Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales:	3
Círculo inscrito:	Existente	Retranqueo absoluto linderos:	3
Angulo linderos / fachada:	-	Retranqueo de cuerpos computables linderos:	3
<b>INTENSIDAD de la edificación</b>		<b>VOLUMEN y FORMA</b>	

Ocupación:	80	A.M.R.:	14
Edificabilidad:	2	Número de plantas	4

#### **OTRAS CONDICIONES**

A efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad, terrazas, balcones, pérgolas y garajes computarán al 100% de su superficie cuando estén cubiertos y cerrados en más de un 50% de su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, no computará su superficie. En el supuesto de cubrición parcial se aplicará la regla anterior a la parte cubierta.

**APARCAMIENTO OBLIGATORIO:** No se exige dotación mínima de aparcamiento, si bien el proyecto justificará la solución adoptada.

Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de 1,50 metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de 2'20 metros será de materiales diáfanos

### **SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DEPORTIVOS PRIVADOS (DG).**

#### **Artº80.- Caracterización y delimitación**

1.- Corresponde esta zona a la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el correspondiente PLANO REFUNDIDO DE P.P. BONALBA / P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 1 DEL P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 2 DEL P.P. BONALBA Y P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF.

#### **Artº81.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.**

- a. Superficie: existente.
- b. Lindero frontal a vía pública: existente.
- c. Circulo inscrito: existente.

#### **Artº82.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación parcela.**

- a. Ocupación: 0%
- b. Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

#### **Artº 83.- Condiciones estéticas**

1.- Los cerramientos exteriores se ajustarán a la alineación oficial. Estos cerramientos dispondrán de un basamento opaco con una altura máxima de **1,50** metros y el resto hasta alcanzar una altura máxima de **2'20** metros será de materiales diáfanos.

#### **Artº 84.- Condiciones de uso**

- 1.- El uso característico es el deportivo.
- 2.- Se admitirán como usos complementarios: casetas de transformación de energía eléctrica, depósitos de agua, almacenes de enseres de cuidado de las propias zonas y análogos.

### **SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES JARDINES - JUEGO NIÑOS (EL).**

#### **Artº85.- Caracterización y delimitación**

1.- Corresponde esta zona a la que con esta misma nomenclatura viene grafiada en el correspondiente PLANO REFUNDIDO DE P.P. BONALBA / P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 1 DEL P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF / M.P. – 2 DEL P.P. BONALBA Y P.P. AMPLIACIÓN BONALBA GOLF.

2.- se regirá por las determinaciones que para este tipo de usos se establecen en el Artº 3.2.7 de las N.N. S.S. de Mutxamel.