



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO MUTXAMEL

7335 APROBACIÓN DEFINITIVA TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR BONALBA.

EDICTO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 27 de mayo de 2021, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

“Resolución de alegaciones y aprobación definitiva del Texto Refundido de la Normativa Urbanística del Sector Bonalba.

Vista la propuesta de fecha 18.05.2021, objeto de este expediente, dictaminada por la comisión del Área de Territorio, Ambiental y Ciudad de fecha 19.05.2021, que dice:

“ANTECEDENTES

1º. Por Providencia del Concejal delegado de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha **6 de marzo de 2020**, se dispone que, en relación con las normas del Plan Parcial Bonalba y tras las modificaciones nº 1(BOP nº277 de 21.02.00) y nº 2 (BOP nº17 de 23.01.08), se redacte por el Arquitecto municipal Refundido de la Normativa existente al objeto de proceder a su publicación.

2º. El **28 de mayo de 2020**, el Arquitecto municipal elabora un Documento Inicial Estratégico y un Borrador del “Texto Refundido de la Normativa Urbanística del Sector Bonalba”, como determinan los artículos 50.1 y 2, 41 y Anexos VII y VIII de la LOTUP.

El objeto y justificación de la propuesta es:



- 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.

3º. El **8 de julio de 2020**, el Arquitecto municipal emite informe técnico por el que ratifica los extremos expuestos en el documento inicial estratégico y la TAG Jefa del Servicio Jurídico Administrativo de Urbanismo emite informe jurídico relativo al procedimiento, competencia y legislación aplicable para la tramitación del "Texto Refundido de la Normativa Urbanística del Sector Bonalba".

- **FASE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

4º. Tras la entrada en vigor de la Ley 10/2015 de 20 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat Valenciana, que establece que el órgano ambiental y territorial será el Ayuntamiento del término municipal del ámbito de planeamiento objeto de evaluación ambiental, en los tres supuestos en el artículo 115 de la Ley, y constituida la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas, como órgano colegiado dependiente de la Alcaldía-Presidencia, se acordó en la sesión ordinaria celebrada el pasado **14 de julio de 2020**, la admisión de los informes municipales emitidos y, en consecuencia, admitir a trámite el inicio del expediente de evaluación ambiental, por el procedimiento simplificado, al considerar no tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Asimismo se propone el sometimiento de los documentos a Consultas del público



interesado. Propuesta ratificada por Decreto nº 2020/914 del Concejal Delegado de Planeamiento y Gestión de fecha **30 de julio de 2020** (DOGV nº 8887 de 20.08.20).

5º. Consultas. Siendo el objeto de la propuesta refundir la normativa existente del Sector Bonalba, actualizando y subsanando disfunciones detalladas en el documento inicial estratégico, se somete a Consultas del público interesado, publicándose edicto en el **DOGV nº 8887 de 20.08.20**.

6º. Consta en el expediente Certificado de **21.12.20** la Secretaria Acctal. de la Corporación en el que se hace constar la presentación de una alegación en fecha 15.09.20 con RGE nº 7962 por D. Daniel Torregrosa Serra y D. José María Marco Rodríguez, en representación de las mercantiles Alibuilding XII, Alibuilding XIII y Urbanizadora Playa, S.L.

7º. Evacuados los trámites anteriores, el expediente se eleva a resolución de la Comisión de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de Planes y Programas Municipal, convocada para el día **13 de enero de 2021**, a fin de la emisión de informe ambiental, haciendo constar en el Acta la siguiente conclusión:

“CONCLUSIÓN. A la vista de cuanto antecede y considerando que, según establece el artículo 51 de la LOTUP de acuerdo con los criterios del anexo VIII de la citada Ley, el –Texto Refundido de la Normativa Urbanística Sector Bonalba-; no tiene incidencia significativa en el modelo territorial vigente en el municipio, no produce incremento significativo en el consumo de recursos; no modifica los objetivos de calidad en relación con la gestión urbanística; por lo que, se puede concluir que el procedimiento de evaluación ambiental simplificada es suficiente para determinar que la propuesta - Texto Refundido de la Normativa Urbanística Sector Bonalba - no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente, emitiendo INFORME AMBIENTAL FAVORABLE.

A LA VISTA DE LOS ANTECEDENTES Y DEL INFORME EVACUADO, LA COMSIÓN CONCLUYE:

I. Desestimar la alegación presentada por D. Daniel Torregrosa Serna, en representación de la mercantil ALIBUILDING XII, S.L (15.09.20 RGE nº 7962), por considerar que la misma no formula objeción alguna de carácter ambiental.

II. Emitir Informe Ambiental FAVORABLE y, con ello, concluir la fase ambiental del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, al considerar que el –Texto Refundido de la Normativa Urbanística Sector Bonalba- no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

III. Elevar el presente informe a Resolución del órgano ambiental y territorial, Alcalde-Presidente a fin de acordar su emisión y publicación en el DOGV, conforme establece el artículo 51.7 de la LOTUP.”

8º. Por Decreto del Concejal Delegado de Planeamiento y Gestión Urbanística nº 2021/65 de **19 de enero de 2021** se resuelve admitir a trámite y desestimar la alegación presentada por D. Daniel Torregrosa Serna, en representación de



ALIBUILDING XII, S.L., en fecha 15.09.20 (RGE Nº 7962), ratificar y aprobar el Informe ambiental emitido por la Comisión en fecha 13.01.21, y en consecuencia, resolver favorablemente la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta –Texto Refundido de la Normativa Urbanística del Sector Bonalba-, sometiéndose a Información Pública la Versión final del Texto Refundido durante 45 días hábiles (**DOGV nº 9014 de 05.02.21**).

9º. El pasado **15 de abril** finalizó el plazo para presentar alegaciones.

10º. Mediante Certificado emitido el **19 de abril de 2021** por la Secretaria Accidental de la Corporación se hace constar que durante el periodo de consultas realizadas en el DOGV Nº 9014 de 05.02.21 y en la web municipal, se ha presentado una alegación en fecha de RGE 06.04.21 nº 3423 por Daniel Torregrosa Serra y José María Marco Rodríguez en representación de las mercantiles Alibuilding XII S.L, Alibuilding XIII, S.L y Urbanizadora Playa, S.L.”

11º. El Arquitecto municipal emite informe en fecha **19 de abril de 2021** relativo a la alegación presentada.

12º. Consta informe jurídico preceptivo de la Secretaria Accidental de la Corporación emitido en fecha **18 de mayo de 2021** por el que presta su conformidad a la presente propuesta.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA. NORMATIVA APLICABLE.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU)
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP)
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL)
- Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP)

SEGUNDA. ANÁLISIS ALEGACIÓN.

Siendo la alegación presentada de carácter técnico, la misma se analiza por el Arquitecto municipal en su informe de fecha 19.04.21, el cual se transcribe:

.../...



“INFORMA:

Escrito en fecha de Registro ENTRA - 06/04/2021 – 3423; por D. Daniel Torregrosa Serra y José María Marco Rodríguez, en representación de las mercantiles Alibuilding XII S.L, Alibuilding XIII, S.L y Urbanizadora Playa, S.L.

Se deduce la siguiente ALEGACIÓN:

UNICA. Se modifique el Artículo 34 del Texto refundido en el sentido siguiente:

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

a. Retranqueo absoluto **DE LOS ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EDIFICACIÓN A** alineaciones oficiales: 4 m **MÍNIMO** ó 1/2 altura **DEL ELEMENTO.**

b. Retranqueo de **LA EDIFICACIÓN** (cuerpos computables) **A** alineaciones oficiales: 5m

c. Retranqueo absoluto **DE LOS ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EDIFICACIÓN A** linderos: 4 **MÍNIMO** m ó 1/2 altura **DEL ELEMENTO.**

d. Retranqueo de **LA EDIFICACIÓN** (cuerpos computables) **A** linderos: 5 m

La alegación presentada puede ser desestimada.

El texto de la Revisión y adaptación del Plan Parcial Bonalba a las Normas Subsidiarias de Mutxamel, aprobado, no publicado, en su artículo 0.9.- Alineaciones y retranqueos, apartado b), define el retranqueo absoluto como la distancia libre desde las alineaciones o linderos a cualquier elemento construido sobre la parcela incluso voladizos, separaciones, pérgolas de construcción, etc. La restricción en la aplicación del retranqueo absoluto únicamente a los elementos complementarios, sin definición por la norma, y el retranqueo de la edificación únicamente a los cuerpos computables es contraria a la norma original; además genera complejidad e indefinición en relación a los elementos cubiertos no computables.

La redacción propuesta del Texto Refundido no supone menoscabo alguno en las posibilidades de posición de la edificación en la parcela respecto a la normativa original.

PARCELA REF.CAT.:	SUPERFICIE CATASTRAL (m2)	Superficie libre de retranqueos (Máximo / 6,5 m)	% Superficie libre de retranqueos (Máximo / 6,5 m)
3885102YH2538S	8.768	6.279	71,61% > 60%
4290801YH2549S	35.132	29.756	84,70%> 60%



Nada impide la aproximación de la construcción a los linderos hasta el mínimo definido por la norma mediante soluciones de retranqueo de las plantas superiores.

A mayor abundamiento, tal cual se recoge en el apartado “e” del mismo artículo, la edificación podrá situarse junto al lindero, previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.

A los efectos procedentes, en Mutxamel, a la fecha de la firma

El Arquitecto Municipal”

TERCERA. DETERMINACIONES LEGALES PARA LA APROBACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR BONALBA.

Atendiendo al objeto sometido a aprobación, Texto Refundido de la Normativa Urbanística del Sector Bonalba, considerando que el mismo tiene naturaleza de <<Ordenanza Integrada>> en los instrumentos y planes urbanísticos, en concreto, en el Plan Parcial de Bonalba aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 10 de julio de 1975, con sus posteriores modificaciones, resultando que tal documentación forma parte del propio Plan, resulta necesario para su aprobación seguir los mismos trámites contemplados en las normas urbanísticas para su elaboración y aprobación.

En este sentido, conforme dispone la **Sentencia del Tribunal Constitucional 109/2017, de 21 de septiembre**, todo el planeamiento urbanístico -tanto en el general como el de desarrollo, incluidas las modificaciones- está sometido a Evaluación Ambiental. (F.J. 3º):

“Por su parte, en relación con dicha exigencia, el artículo 8.1 de la Ley 21/2013 solo permite excluir de evaluación ambiental estratégica los planes y programas que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia; y los de tipo financiero o presupuestario. De este modo, los preceptos estatales fijan una regla general: el sometimiento a evaluación ambiental estratégica, sea ordinaria o simplificada, de todo plan o programa y sus modificaciones relativos a sectores materiales con incidencia medioambiental, admitiendo solamente excepciones tasadas en función del objeto del plan o programa.”

El alcance de la refundición de la normativa recae en elementos contenidos entre las determinaciones de la ordenación pormenorizada prevista en la LOTUP, arts. 19.3 y 35.1 y sus concordantes. No obstante, como se desprende del DIE y de la Memoria descriptiva y justificativa que obra en el expediente, se trata de una refundición de la normativa existente en el Sector Bonalba, actualizándola a la normativa vigente y subsanando las disfunciones señaladas en los documentos referidos, por lo que en



ningún caso se altera la ordenación aprobada. Se ha seguido el procedimiento previsto en los artículos 50, 51 y 57 de la LOTUP. Concluidas las actuaciones contempladas en la normativa referenciada, la versión final del -Texto Refundido de la Normativa Urbanística del Sector Bonalba- procede que se someta a aprobación por el Ayuntamiento Pleno.

El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

CUARTA. EFECTOS REFUNDICIÓN NORMATIVA ÚRBANÍSTICA.

Como se ha expuesto en la Memoria Informativa, uno de los objetivos de la presente actuación es *subsanan la ausencia de publicación de la normativa del plan parcial* a fin de dotarla de eficacia. La falta de publicación de las disposiciones administrativas origina su ineficacia, y no su invalidez. El artículo 39.1 de la LPACAP es muy claro al respecto al prescribir que los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa. Y continúa señalando que si bien su eficacia quedará demorada cuando así lo exija el contenido del acto o esté supeditada a su publicación, como ocurre en el presente caso.

Partiendo de este escenario, habiéndose omitido la publicidad material de las normas urbanísticas referidas, las licencias otorgadas hasta la fecha en el Sector Bonalba requieren la subsanación del vicio del que adolecen conforme permite el artículo 52.1 de la LPACAP mediante la convalidación de las mismas.

Con todo ello, se permite el conocimiento de las normas de planeamiento por sus destinatarios, así como satisfacer el principio de seguridad jurídica la Constitución Española en el artículo 9.3.

QUINTA. CRISTALIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR.

Con la adopción del presente acuerdo, junto con el expediente administrativo que da cumplimiento a las obligaciones urbanísticas pendientes -no asumidas por el Urbanizador requerido mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria del 22.02.13 "3.4.1. Deficiencias obras del Plan Parcial Bonalba en orden a su recepción definitiva"- encomendadas a la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Mutxamel (EMSUVIM, S.L.U) mediante acuerdo Plenario de 25.05.17, actualmente



pendiente de aprobación, siendo objeto del mismo: 1) Proyecto de obras de subsanación de deficiencias Colector General de Saneamiento Sector Bonalba (presentado el 30.07.19 RGE nº 7891), 2) Proyecto de Ampliación de la Red de Agua Potable a Bonalba (presentado el 01.08.19 RGE nº 7979), y 3) Proyecto de Reparcelación Económica y Ampliación Golf (presentado el 12.03.20 RGE nº 666) expuestos al público por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 21.05.20 (DOGV nº 8824 de 01.06.20) se completaría la gestión urbanística del Sector Bonalba.

SEXTA. COMPETENCIA ORGÁNICA.

La competencia para la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística corresponde al Ayuntamiento Pleno, conforme a los arts. 22.2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local y el art. 57.1 d) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Por todo ello, **SE ACUERDA:**

PRIMERO: Ratificar el informe emitido por el Arquitecto municipal de fecha 19.04.21 relativo a la alegación presentada en fecha 15.09.20 (RGE Nº 7962).

SEGUNDO: Admitir a trámite y desestimar la alegación presentada por D. Daniel Torregrosa Serna, en representación de ALIBUILDING XII, SL., en fecha 15.09.20 (RGE Nº 7962) conforme a lo expuesto por el Arquitecto municipal en su informe de fecha 19.04.21, dando traslado del presente acuerdo al interesado.

TERCERO: Aprobar definitivamente la versión final del Texto Refundido de la Normativa Urbanística del Sector Bonalba que consta como Anexo a este acuerdo.

CUARTO: Publicar el presente acuerdo y el Texto Refundido de la Normativa Urbanística del Sector Bonalba en el Boletín Oficial de la Provincia, previa remisión de una copia digital a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.



QUINTO: Convalidar las licencias otorgadas hasta la fecha en el Sector Bonalba y Ampliación Bonalba Golf una vez entre en vigor el Texto Refundido de la Normativa Urbanística del Sector Bonalba conforme establece el artículo 70.2 de la LRBRL.

ANEXO I. Normativa Urbanística.

TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SECTOR BONALBA

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:

1. Se podrá pasar de tipología "Vivienda plurifamiliar (PL)" a tipología "Vivienda unifamiliar agrupada (UG)" o a tipología "Vivienda unifamiliar aislada (UA)" en parcela completa.
2. Se podrá pasar de tipología "Vivienda unifamiliar agrupada (UG)" a tipología "Vivienda unifamiliar aislada (UA)" en parcela completa.



3. Los parámetros urbanísticos relativos a 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:
 1. Superficie: 500 m²
 2. Lindero frontal a vía pública: 15 m
 3. Circulo inscrito: 12 m
 4. 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.



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

1. Ocupación: 35%
2. Edificabilidad: 0,25 m²/m²

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

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

Artº 11.- 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.



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

USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
residencial	despachos profesionales	resto

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
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
INTENSIDAD de la edificación		VOLUMEN y FORMA	
Ocupación:	35	A.M.R.:	7
Edificabilidad:	0,25	Número de plantas	2

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: 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:
 1. Superficie: 1000 m²
 2. Lindero frontal a vía pública: 15 m
 3. Circulo inscrito: 12 m
 4. 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.

1. Ocupación: 35%
2. Edificabilidad: 0,30 m² / m²

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



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

Artº 19.- 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.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZONA 8:		CÓDIGO: UG
BONALBA VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA		
MUTXAMEL		P. P. BONALBA
SISTEMA	DE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA
		USO GLOBAL



ORDENACIÓN			
EDIFICACIÓN AISLADA		BLOQUE EXENTO	
RESIDENCIAL			
USOS PORMENORIZADOS			
USO DOMINANTE		USOS COMPATIBLES	
USOS INCOMPATIBLES			
residencial		despachos profesionales	
resto			
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Superficie mínima:	1000	Retranqueo absoluto	4 ó 1/2 altura
Lindero frontal a vía pública:	15	alineaciones oficiales:	
Círculo inscrito:	12	Retranqueo de cuerpos computables	5
Angulo linderos / fachada:	mínimo 80º	alineaciones oficiales:	
		Retranqueo absoluto linderos:	4 ó 1/2 altura
		Retranqueo de cuerpos computables linderos:	5
INTENSIDAD de la edificación		VOLUMEN y FORMA	
Ocupación:	35	A.M.R.:	7
Edificabilidad:	0,30	Número de plantas	2
OTRAS CONDICIONES			
<p>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.</p>			
<p>APARCAMIENTO OBLIGATORIO: Una plaza por cada - 100 metros cuadrados de vivienda o apartamento, como mínimo. - 100 metros cuadrados de oficina, como</p>			



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 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:

1. Superficie: 2000 m²
2. Lindero frontal a vía pública: 20 m
3. Circulo inscrito: 24 m
4. 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.

1. Ocupación: 60%
2. Edificabilidad: 0,40 m² / m²

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

1. Retranqueo absoluto alineaciones oficiales: 4 m ó 1/2 altura
2. Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales: 5m
3. Retranqueo absoluto linderos: 4 m ó 1/2 altura



4. Retranqueo de cuerpos computables linderos: 5 m
5. La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.
6. 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.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZONA 8: BONALBA VIVIENDA PLURIFAMILIAR SUBZONA 1 (LADERA)	CÓDIGO: PL1
--	--------------------



MUTXAMEL		P. P. BONALBA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES	
residencial	terciario en planta baja o en edificio completo	terciario en planta piso; industrial.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
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 80º	Retranqueo de cuerpos computables linderos:	5
INTENSIDAD de la edificación		VOLUMEN y FORMA	
Ocupación:	60	A.M.R.:	13
Edificabilidad:	0,40	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: 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:
 1. Superficie: 2000 m²
 2. Lindero frontal a vía pública: 20 m
 3. Circulo inscrito: 24 m
 4. 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.

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



1. Ocupación: 60%
2. Edificabilidad: 0,58 m² / m²

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

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

Artº 35.- 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.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZONA 8: BONALBA VIVIENDA PLURIFAMILIAR SUBZONA 2 (PUEBLO)		CÓDIGO: PL2	
MUTXAMEL		P. P. BONALBA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES	
residencial	terciario en planta baja o en edificio completo	terciario en planta piso; industrial.	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
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 80º	Retranqueo de cuerpos computables linderos:	5
INTENSIDAD de la edificación		VOLUMEN y FORMA	
Ocupación:	60	A.M.R.:	13 + (3*)



Edificabilidad:	0,58	Número de plantas	4 + a
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.			
En tipología VIVIENDA PLURIFAMILIAR SUBZONA 2 (PUEBLO) se admite ático retranqueado 3 m de la línea de fachada y con una altura de planta. *A.M.R. 13 + (3 m en caso de ático)			
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 ² , es de una plaza por cada 25 m ² 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:

1. Superficie: Existente
2. Lindero frontal a vía pública: Existente
3. Circulo inscrito: Existente

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

1. Ocupación: 60%
2. Edificabilidad: 2 m² / m²

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

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

Artº 43.- 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.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:			CÓDIGO: HT
ZONA 8: BONALBA USO HOTELERO			
MUTXAMEL			P. P. BONALBA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES	
establecimientos hoteleros	terciario vinculado al uso hotelero	resto	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
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



INTENSIDAD de la edificación		VOLUMEN y FORMA	
Ocupación:	60	A.M.R.:	21
Edificabilidad:	2	Número de plantas	6
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: 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:
 1. Superficie: Existente
 2. Lindero frontal a vía pública: Existente
 3. Circulo inscrito: Existente



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

1. Ocupación: 80%
2. Edificabilidad: 0,80 m² / m²

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

1. 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%.
2. Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales: 3 m
3. Retranqueo absoluto linderos: 3 m
4. Retranqueo de cuerpos computables linderos: 3 m
5. La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.
6. El garaje, en longitud máxima de 6,00 m, podrá estar en línea de fachada.

Artº 51.- 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.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZONA 8: BONALBA USO COMERCIAL		CÓDIGO: CM	
MUTXAMEL		P. P. BONALBA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES	
terciario comercial	oficina / recreativo	resto	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
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
INTENSIDAD de la edificación		VOLUMEN y FORMA	



Ocupación:	80	A.M.R.:	14
Edificabilidad:	0,80	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.

* 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 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.

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:

1. Superficie: Existente m²



2. Lindero frontal a vía pública: Existente
3. Circulo inscrito: Existente

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

1. Ocupación: 20%
2. Edificabilidad: 0,06 m² / m²

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

1. Retranqueo absoluto alineaciones oficiales: 5 m
2. Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales: 5 m
3. Retranqueo absoluto linderos: 5 m
4. Retranqueo de cuerpos computables linderos: 5 m
5. La edificación podrá situarse junto al lindero previo compromiso en escritura pública del colindante de obrar de igual forma.
6. El garaje, en longitud máxima de 6,00 m, podrá estar en línea de fachada.

Artº 59.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

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

Artº 60.- 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.

Artº61.- 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

Artº62.- 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.



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ZONA 8: BONALBA USO DEPORTIVO		CÓDIGO: DP	
MUTXAMEL		P. P. BONALBA	
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL	
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL	
USOS PORMENORIZADOS			
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES	
deportivo	terciario vinculado al uso deportivo	resto	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
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
INTENSIDAD de la edificación		VOLUMEN y FORMA	
Ocupación:	20	A.M.R.:	7
Edificabilidad:	0,06	Número de plantas	2
OTRAS CONDICIONES			



A efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad, terrazas, balcones, pérgolas, garajes y *pistas deportivas en parcela 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.

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).

Artº63.- 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.

Artº64.- 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:

1. Superficie: Existente
2. Lindero frontal a vía pública: Existente
3. Circulo inscrito: Existente

Artº65.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación parcela.

1. Ocupación: 30%
2. Edificabilidad: 0,20 m² / m²

Artº66.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

1. Retranqueo absoluto alineaciones oficiales: 5 m
2. Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales: 5 m
3. Retranqueo absoluto linderos: 5 m
4. Retranqueo de cuerpos computables linderos: 5 m



Artº 67.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

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

Artº 68.- 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.

Artº69.- Condiciones de uso

1.- El uso característico es el docente.

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

Artº70.- 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.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:		CÓDIGO: DC
ZONA 8: BONALBA EQUIPAMIENTO DOCENTE		
MUTXAMEL		P. P. BONALBA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Docente	Art. 3.2.7 NN.SS.	-
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA	POSICIÓN de la edificación	



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
INTENSIDAD de la edificación		VOLUMEN y FORMA	
Ocupación:	30	A.M.R.:	7
Edificabilidad:	0,20	Número de plantas	2

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

EQUIPAMIENTO SOCIAL (SC).

Artº71.- 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.

Artº72.- 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:

1. Superficie: Existente
2. Lindero frontal a vía pública: Existente
3. Circulo inscrito: Existente

Artº73.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación parcela.

1. Ocupación: 80%
2. Edificabilidad: 2 m² / m²

Artº74.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

1. Retranqueo absoluto alineaciones oficiales: 3 m
2. Retranqueo de cuerpos computables alineaciones oficiales: 3m
3. Retranqueo absoluto linderos: 3m
4. Retranqueo de cuerpos computables linderos: 3m

Artº 75.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

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

Artº 76.- 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.

Artº77.- Condiciones de uso

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

Artº78.- 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.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:	CÓDIGO: SC
ZONA 8: BONALBA EQUIPAMIENTO SOCIAL	
MUTXAMEL	P. P. BONALBA



SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Art. 3.2.7 NN.SS.	-	-

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
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
INTENSIDAD de la edificación		VOLUMEN y FORMA	
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).

Artº79.- 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.

Artº80.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

1. Superficie: existente.
2. Lindero frontal a vía pública: existente.
3. Circulo inscrito: existente.

Artº81.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación parcela.

1. Ocupación: 0%
2. Edificabilidad: 0 m² / m²

Artº 82.- 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 83.- 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).

Artº84.- 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.”

En Mutxamel a fecha de la firma electrónica

El Concejal delegado de Planeamiento y Gestión urbanística

Fdo. Vicente Gomis Domenech