

# **PLAN DE REFORMA INTERIOR SECTORES SN-6 Y SN-7 (ROJALES)**

Julio 2.018



Arquitecto  
MIGUEL ÁNGEL CANO CRESPO

Promotor  
EXCMO. AYUNTAMIENTO ROJALES

**PLAN DE REFORMA INTERIOR  
SECTORES SN-6 Y SN-7**

**(ROJALES)**

**MEMORIA**

## ÍNDICE

### **1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

- 1.1.- Antecedentes.
- 1.2.- Justificación de la conveniencia de formular el presente Plan de Reforma Interior.
- 1.3.- Solicitud de redacción del Plan Especial de Reforma Interior por la iniciativa privada.
- 1.4.- Encargo.
- 1.5.- Objetivo y Ámbito del Plan Especial de Reforma Interior

### **2.- MEMORIA INFORMATIVA**

- 2.1.- Características naturales del territorio.
- 2.2.- Características actuales del territorio.
- 2.3.- Condiciones establecidas por el planeamiento vigente.
- 2.4.- Estructura de la Propiedad.

### **3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

- 3.1.- El marco legal de la adecuación del Plan Especial de Reforma Interior al objetivo pretendido
- 3.2.- Consideraciones legales sobre los Planes de Reforma Interior
- 3.3.- Ámbito del Sector
- 3.4.- Descripción de la propuesta del Plan Especial de Reforma Interior.
- 3.5.- Justificación de la propuesta del Plan Especial de Reforma Interior.
- 3.6.- Descripción y justificación de la Normativa del Plan de Reforma Interior.
- 3.7.- Justificación del cumplimiento del cómputo de estándares.

**4.- INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR****5.- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA****6.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR****6.1.- Memoria de Sostenibilidad Económica del Plan de Reforma Interior**

6.1.1 El marco legal de la Memoria de Sostenibilidad Económica.

6.1.2 Metodología de la Memoria de Sostenibilidad Económica.

6.1.3 Evaluación de la Sostenibilidad Económica del Plan de Reforma Interior.

**6.2.- Estudio de Viabilidad Económica del Plan de Reforma Interior**

6.2.1 El marco legal del Estudio de Viabilidad Económica.

6.1.2 Metodología del Estudio de Viabilidad Económica.

6.1.3 Evaluación de la Viabilidad Económica del Plan de Reforma Interior.

**PLANOS**

- IU- 1 Situación en el modelo territorial
- IU-2.1 Planeamiento vigente. Sector SN-6
- IU-2.2 Planeamiento vigente. Sector SN-7
- IU-2.3 Planeamiento vigente. Ámbito del PRI
- IU-3 Propiedades catastrales
- O -1 Ámbito y Calificación del suelo

## **1.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR**

### **1.1.- Antecedentes.**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Rojales fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el día 12 de julio de 2.000. En este planeamiento, en la zona denominada Lo Marabú, se delimitan tres sectores (SN/6, SN/7 y SN/8) y una red adscrita a todos ellos (RA/7), constituyendo el área de reparto M, estando clasificados como Suelo Urbanizable No Ordenado Pormenorizadamente. Todos estos sectores forman una unidad, tanto en el contexto territorial como urbanístico, debiéndose la sectorización únicamente a efecto de reducir la superficie de la actuación, a fin de facilitar su gestión y ejecución. Esta circunstancia puede verse con la simple observación del plano IU-1, *Situación en el modelo territorial*, en el que aparecen los sectores y la red adscrita referidos y, además, se grafía la situación en donde se localiza el ámbito del Plan de Reforma Interior (en adelante PRI).

El Plan Parcial del Sector Lo Marabú Este (SN/6) fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Rojales en sesión celebrada el 3 de agosto de 2001 y el Plan Parcial del Sector Lo Marabú Oeste-Superior (SN/7) fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Rojales en sesión celebrada el 13 de diciembre de 2001, aprobándose en esas mismas fechas los Programas de Actuación Integrada correspondientes y las designaciones de los agentes urbanizadores para sus desarrollos. En la actualidad ambos Sectores están totalmente ejecutados, teniendo aprobados los correspondientes proyectos de urbanización y reparcelación y estando recibidas las obras de urbanización, si bien el porcentaje de edificación realizada en ellos es diferente, siendo mucho más alta la consolidación del Sector SN/6.

### **1.2.- Justificación de la conveniencia de formular el presente Plan de Reforma Interior.**

Como se ha dicho en el apartado anterior, todos estos sectores tienen las mismas características urbanísticas, quedando fijadas en las Fichas de Planeamiento del Plan General, en donde puede verse que sus parámetros son idénticos en los tres sectores: uso característico residencial, tipología de

vivienda unifamiliar aislada y agrupada, densidad de 31 viv/ha, índice de edificabilidad bruta de 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y aprovechamiento tipo de 0,228 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Además, al conformar un área de reparto, tienen unos condicionantes comunes para sus desarrollos, que no sólo se refiere a la cesión de los suelos de la red adscrita, sino que, además, deben compartir el costo de las infraestructuras comunes: un depósito de agua potable y la ampliación de la depuradora.

Las ordenaciones pormenorizadas de cada uno de los sectores (SN/6, SN/7 y SN/8) cumplieron con las exigencias de los estándares de calidad urbana, por lo que, además de las reservas de suelos para dotaciones públicas, calificaron suelo para usos terciarios-comerciales. Pasados más de dieciséis años desde las aprobaciones de los planes parciales correspondientes, la situación en la actualidad es que las zonas comerciales y terciarias se han situado únicamente con fachada a la autovía CV-905, que conecta la autopista AP-7 con Torrevieja, mientras que las zonas comerciales situadas en el interior de los sectores no han tenido ningún desarrollo.

Ante la situación descrita, el objetivo del presente Plan de Reforma Interior es recalificar dos manzanas de uso terciario-comercial situadas en el Sector SN/6 que pasarían a ser de uso residencial, una en su totalidad y la otra parcialmente, y una manzana del Sector SN/7 que pasaría de uso residencial a uso terciario comercial, de manera que no se variarían ni las edificabilidades residenciales ni terciarias del conjunto.

### **1.3.- Solicitud de redacción del Plan Especial de Reforma Interior por la iniciativa privada**

Los suelos afectados son prácticamente en su totalidad del mismo propietario, que, ante la imposibilidad de que se establezcan actividades comerciales en los suelos así calificados en el sector SN/6, solicita al Ayuntamiento de Rojales, mediante la presentación de un Avance de Plan de Reforma Interior de los Sectores SN-6 y SN-7, que promueva la redacción del referido planeamiento a propuesta de una iniciativa privada, considerando, como más tarde se justificará, que la propuesta mejora la situación urbanística actual y, por lo tanto, es de interés público.

El promotor del Plan Especial de Reforma Interior debe ser el Ayuntamiento, según establece el art. 44.5 de la LOTUP, que dice: *Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.*

No obstante, todo ciudadano tiene el derecho de participar en los

procedimientos de elaboración de instrumentos de ordenación mediante, entre otras maneras, la formulación de propuestas (art.4.3 del TRLS, *La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada*); este derecho igualmente se recoge en la LUV en su art. 6 *Participación de los particulares*, que, en su punto 1, establece que *Las personas privadas podrán formular iniciáticas y propuestas para el desarrollo de la actividad urbanística y colaborar en ella en los términos de la presente Ley*. Aunque en la LOTUP no se diga nada expresamente, es evidente que en la legislación urbanística existe la voluntad de la participación de la iniciativa privada en el planeamiento, y, en cualquier caso, es de aplicación la ley básica estatal, en donde es manifiesta la idea de participación y colaboración de la iniciativa privada en el planeamiento.

Por tanto, el propietario de suelo puede formular una propuesta del Plan de Reforma Interior al Ayuntamiento mediante la presentación de un Borrador o Avance del Plan de Reforma Interior de tres manzanas ubicadas en los Sectores SN/6 y SN/7 del PGOU de Rojas. Así se hizo. La mercantil Quesada y Quesada S.A., con fecha 27 de febrero de 2018, solicita al Ayuntamiento que asuma la propuesta de la iniciativa privada contenida en el documento “Avance del Plan de Reforma Interior de los Sectores SN/6 y SN/7”, que se acompañaba a la solicitud, y promueva la redacción del referido planeamiento.

#### **1.4.- Encargo.**

Tras el estudio de la propuesta contenida en el documento “Avance del Plan de Reforma Interior de los Sectores SN/6 y SN/7”, que se acompañaba a la solicitud de la iniciativa privada, el Ayuntamiento de Rojas, visto el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales en sentido favorable a la propuesta, que considera acertada y conveniente para los intereses generales del municipio, sin que tenga implicaciones a terceras personas, mediante Resolución de la Alcaldía 2018-0571 de 20 de junio de 2018, resuelve “Que el Ayuntamiento sea el promotor del PRI a propuesta de la iniciativa privada presentada, siendo todos los gastos derivados de la redacción del Plan de Reforma Interior a cargo de la mercantil Quesada y Quesada SA”.

#### **1.5.- Objetivo y Ámbito del Plan Especial de Reforma Interior**

El objetivo básico del presente Plan de Reforma Interior es recalificar dos manzanas situadas en el Sector SN/6 que pasarían de uso comercial a uso residencial, una en su totalidad y la otra parcialmente, manteniendo el resto la calificación actual, y una manzana del Sector SN/7 que pasaría de uso residencial a uso terciario comercial, de manera que en conjunto no se variarían

ni las edificabilidades residenciales ni las terciarias.

Así pues, el ámbito del P.R.I es discontinuo, ya que consta de una parte, que en adelante denominaremos Zona SN/6, situada al sur de este Sector, y otra parte, que en adelante denominaremos Zona SN/7, situada al norte de este Sector.

Todo ello conlleva cambios en las calificaciones de suelo de las manzanas afectadas por el P.R.I. en los Sectores SN/6 y SN/7, la redistribución de las edificabilidades de las mismas (las manzanas TO y TC en el Sector SN/6 y UG-6.3/14 en el Sector SN/7), sin que se varíe ninguna de las alineaciones. Las Normas Urbanísticas del P.R.I. modifican los índices de edificabilidad de las manzanas afectadas, para mantener las mismas edificabilidades residenciales y terciarias del conjunto, pero sin variar el resto de sus determinaciones (condiciones de parcelación, de volumen y estéticas), de manera que se mantenga la coherencia de las ordenaciones en las que están ubicadas.



## 2.- MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1.- Características naturales del territorio.

Como se ha dicho anteriormente en el apartado 1.1 *Antecedentes*, en la actualidad el ámbito del Plan de Reforma Interior está urbanizado. El análisis de los aspectos naturales del territorio se realizó en la redacción de los planes parciales correspondientes, en los que se señalaba, en síntesis, lo siguiente:

Geológicamente, la zona de Lo Marabú se emplaza en la Unidad morfodinámica central del término municipal de Rojasles, compuesta de materiales detríticos (básicamente, limos negros y arcillas con cantos encostrados), la fuerte antropización que existe en estos terrenos, dedicados anteriormente y desde tiempos muy antiguos al cultivo, ha contribuido a modificar estos afloramientos naturales, estando alterada su orografía natural por los abancalamientos para cultivos de regadío. El término municipal de Rojasles se encuentra en una zona de riesgo sísmico muy alto, lo que obliga al estricto cumplimiento de la normativa sismorresistente en todas las edificaciones y construcciones que se realicen en el mismo. La hidrología superficial en esta zona resulta irrelevante en el marco del territorio municipal. En cuanto a la hidrología subterránea se refiere, las posibilidades hidrológicas de la zona son muy limitadas, como consecuencia de las condiciones de sedimentación de las rocas que la componen.

El clima del municipio es típicamente mediterráneo, árido, de precipitaciones escasas y temperatura media anual de 15°. El régimen de lluvias se caracteriza por períodos de sequía en verano con intensas precipitaciones torrenciales en determinadas fechas del otoño.

Desde la perspectiva medioambiental, el sector se encuentra incurso en la Unidad Meridional (Subunidad Cultivos), así denominada en la Evaluación de Impacto Ambiental del municipio y descrita como una "*serie homogénea de gran extensión, cuyo uso predominante es el agrícola, principalmente cítricos, si bien existen algunas zonas no cultivadas. No presenta impactos graves de riesgo ambientales importantes*". La valoración ambiental que el citado documento otorga a la unidad territorial antes dicha es Media-Baja.

## **2.2.- Características actuales y afecciones del territorio.**

Como ya se ha dicho en repetidas ocasiones, en la actualidad el ámbito del Plan de Reforma Interior está totalmente urbanizado, contando con todos los servicios e infraestructuras urbanas, por lo que tiene las condiciones de solar de los suelos urbanos.

Los Sectores SN/6 y SN/7, a los que pertenecen las manzanas que constituyen el ámbito del P.R.I., están totalmente desarrollados, teniendo los correspondientes planes parciales aprobados, así como sus proyectos de urbanización y reparcelación, y estando recibidas las obras de urbanización, si bien el porcentaje de edificación realizada en ellos es diferente, siendo mucho más alta la consolidación del Sector SN/6.

Por lo que se refiere al ámbito del Plan de Reforma Interior se trata de unas manzanas urbanizadas que cuentan con todos los servicios urbanos y en las que solo existe una edificación, de un gran establecimiento comercial, en la manzana UG-6.3/14 del sector SN/7 (ver capítulo 4 de esta Memoria). Por otra parte, al tratarse de un ámbito, urbanísticamente ya desarrollado, no existen nuevas afecciones de la legislación sectorial que no estuvieran ya consideradas en sus correspondientes planes parciales.

## **2.3.- Condiciones establecidas por el planeamiento vigente.**

### **2.3.1 Zona SN/6**

La "Zona SN/6" del ámbito del Plan de Reforma Interior se sitúa en el Plan Parcial del Sector Lo Marabú Este (SN/6), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Rojales en fecha 3 de agosto de 2001, si bien la ordenación vigente es la correspondiente a la Modificación Puntual nº1, aprobada el 2 de octubre de 2008, aunque en lo que se refiere a la zona incluida en el ámbito del P.R.I. no sufrió ninguna variación, por lo que se mantienen las condiciones establecidas por el planeamiento inicial (ver plano *IU-2.1 Planeamiento vigente. Sector SN-6*).

La "Zona SN/6" comprende dos manzanas: Terciario Comercial (TC) y Otros Terciarios (OT). Los parámetros más significativos de la manzana TC son: una superficie de 10.204 m<sup>2</sup>, un índice de edificabilidad de 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 7.142,80 m<sup>2</sup>t. Los parámetros más significativos de la manzana OT son: una superficie de 8.582 m<sup>2</sup>, un índice de edificabilidad de 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 6.007,40 m<sup>2</sup>t. (ver plano *IU-2.3 Planeamiento vigente. Ámbito PRI*).

Las Normas Urbanísticas específicas que le son de aplicación a estas manzanas son las establecidas en el Capítulo 11, *Normas particulares para cada zona*, Sección 3ª, *Comercial*, en concreto los artículos 163 y 164, que dicen lo siguiente:

### *Sección 3ª. Comercial*

#### *Artículo 163. Normativa.*

- *Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>*
- *Los locales de exposición y venta al público no tendrán una superficie mayor de 600 m<sup>2</sup>*
- *Edificabilidad máxima: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*
- *Altura máxima:*
  - *2 plantas (7 m.) en general.*
  - *3 plantas (10 m.) para uso hotelero.*
- *Ocupación máxima : 60 %*
- *Retranqueos mínimos: 4 metros a linderos.*
- *Usos permitidos: Comercial, Burocrático y Hotelero.*

*Artículo 164. Se autorizará la agrupación de la edificación siempre que su construcción se lleve a cabo al unísono, formando parte de una sola promoción.*

Por lo que se refiere a la Normativa de las zonas residenciales del Sector SN/6, está regulada en el mismo capítulo, en la Sección 1ª, *Residencial agrupada*, en concreto en los artículos 158 a 160 y en la Sección 2ª, en los artículos 161 y 162, que dicen lo siguiente:

### *Sección 1ª. Residencial agrupada*

#### *Artículo 158. Normativa.*

##### *Usos permitidos:*

- *Residencial unifamiliar adosada.*
- *Residencial en vivienda colectiva.*
- *Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano, sótano o al aire libre.*

##### *Parcela mínima:*

- *Superficie 1000 m<sup>2</sup>.*
- *Fachada 30 m.*

##### *Altura máxima: 2 plantas (7 m.).*

##### *Edificabilidad máxima total:*

- *0,59 m<sup>2</sup>/ms en las manzanas nº 5, 13 y 26.*
- *0,53 m<sup>2</sup>/ms en las manzanas nº 15, 24, 25 y 31.*
- *0,50 m<sup>2</sup>/ms en las manzanas nº 16 y 17.*
- *0,45 m<sup>2</sup>/ms en las manzanas nº 2, 3, 4, 6, 7, 10, 12, 20, 22, 27 y 30.*
- *0,316 m<sup>2</sup>/ms en la manzana nº 32.*

##### *Ocupación máxima: 50 %*

##### *Retranqueos mínimos: 3 m. a calles y linderos.*

*Aparcamientos: Una plaza en el interior de cada parcela por cada 100 m<sup>2</sup>, o fracción, de superficie construida. El 2% tendrá como mínimo 4,50 x 3,30 m. para su utilización por minusválidos. Se permite semisótano para uso exclusivo de aparcamientos, siempre que la cara inferior del forjado no supere 1 m de la rasante de la acera.*

*Artículo 159. La ordenación de grandes conjuntos deberá disponer la edificación de manera que la imagen resultante no sea monótona ni redundante, evitando la formación de largas alineaciones de fachada en un mismo plano.*

*Artículo 160. Se podrán formular Estudios de Detalle, comprendiendo como mínimo una manzana, cuyo objeto sea la reordenación de volúmenes, a fin de redistribuir en diferentes parcelas o actuaciones la superficie construida y número de viviendas máximas asignadas por el plan parcial. También podrá utilizarse este instrumento para el señalamiento de alineaciones de calles interiores en las manzanas, que permitirán el acceso a parcelas internas, siempre que éstas formen parte de actuaciones que se desarrollen en parcelas que tengan la condición legal de solar y que las calles interiores y, en su caso, las partes comunes sean elementos proindivisos del mismo, sin que ello pueda originar incrementos de la superficie construida y número de viviendas asignadas por el plan parcial a la manzana.*

### *Sección 2ª. Residencial Unifamiliar*

*Artículo 161. Normativa.*

*Usos:*

- Residencial unifamiliar aislada.*
- Residencial unifamiliar pareada.*
- Garaje-aparcamiento, exclusivamente en planta baja, semi-sótano, sótano o al aire libre.*

*Parcela mínima:*

- superficie 400 m<sup>2</sup>.*
- fachada 15 m.*

*Altura máxima: 2 plantas (7 m).*

*Edificabilidad máxima total: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*Ocupación máxima: 25 %*

*Retranqueos mínimos: 3 m. a calles y linderos.*

*Aparcamientos: 1 para cada vivienda en el interior de cada parcela.*

*Artículo 162. Se autorizará la agrupación de viviendas de dos en dos formando parejas, y la agrupación de estas parejas por los testeros posteriores para formar grupos de cuatro viviendas como máximo, siempre que su construcción se lleve a cabo al unísono, formando parte de una sola promoción, y que a cada vivienda correspondan 400 m<sup>2</sup> de parcela como mínimo.*

*Se podrán formular Estudios de Detalle, comprendiendo como mínimo una manzana, cuyo objeto sea la reordenación de volúmenes, a fin de redistribuir en diferentes parcelas o actuaciones la superficie construida y número de viviendas máximas asignadas por el plan parcial. También podrá utilizarse este instrumento para el señalamiento de alineaciones de calles interiores en las manzanas, que permitirán el acceso a parcelas internas, siempre que éstas formen parte de actuaciones que se desarrollen en parcelas que tengan la condición legal de solar y que las calles interiores y, en su caso, las partes comunes sean elementos proindivisos del mismo, sin que ello pueda originar incrementos de la superficie construida y número de viviendas asignadas por el plan parcial a la manzana.*

### **2.3.2 Zona SN/7**

La "Zona SN/7" del ámbito del Plan de Reforma Interior se sitúa en el Plan Parcial del Sector Lo Marabú Oeste-Superior (SN/7), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Rojas en fecha 13 de

diciembre de 2001, si bien la ordenación vigente es la correspondiente a la Modificación Puntual nº1, aprobada el 2 de octubre de 2008, aunque en lo que se refiere a la ordenación de la zona incluida en el ámbito del P.R.I. no sufrió ninguna variación, por lo que se mantienen las condiciones establecidas por el planeamiento inicial (ver plano *IU-2.2 Planeamiento vigente. Sector SN/7*), y la variación en la Normativa se recoge en la transcripción que de la misma que se realiza posteriormente.

La "Zona SN/7" afecta a una manzana (UG-6.3/14), calificada como de uso residencial de Vivienda Unifamiliar Agrupada (UG). Los parámetros más significativos de esta manzana son: una superficie de 13.718 m<sup>2</sup>, un índice de edificabilidad de 0'475 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 6.516,05 m<sup>2</sup>t.

Las Normas Urbanísticas específicas que le son de aplicación a esta manzana son las establecidas en el Título IV, *Condiciones particulares de la edificación y uso del suelo*, en concreto el artículo 20, que dice lo siguiente:

**Art. 20 Zona de Vivienda Unifamiliar Agrupada (clave UG)**

**1. Caracterización.**

*Esta zona corresponde a las edificaciones de viviendas unifamiliares en las que se disponen varias viviendas por parcela, teniendo cada una de ellas algún paramento común con las colindantes, por lo que corresponde a una tipología de edificación adosada, estando el conjunto retranqueado de los linderos y de otras edificaciones. El acceso se realizará desde el espacio libre privado de cada vivienda o desde una calle privada o espacio común de la parcela, debiendo tener éstos un lindero con la vía pública.*

*La delimitación de las zonas de viviendas unifamiliares a las que es de aplicación este artículo están grafiadas en el Plano O-1 Calificación del Suelo, viniendo designadas con la clave UG. Además de las referidas siglas, tras un guión, figura un número que expresa el grado o edificabilidad.*

*En esta zona se considera compatible la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada (UA), en la que se dispone una vivienda por parcela, correspondiendo a una tipología de edificación abierta e independiente, con todas sus fachadas exentas y retranqueadas en todos sus linderos. El acceso a la vivienda se realizará desde el espacio libre de la parcela y ésta debe tener un lindero con la vía pública.*

**2. Condiciones de parcelación.**

*Las parcelas resultantes de nuevas segregaciones o parcelaciones serán edificables si tienen una superficie de, al menos, 1.000 m<sup>2</sup>, una fachada mínima a vía pública de 10 m. y puede inscribirse en las mismas un círculo de 30 m. de diámetro. Si las parcelas se van a destinar a viviendas unifamiliares aisladas, los parámetros mínimos serán: superficie de 500 m<sup>2</sup>, fachada de 5 m y 15 m de diámetro. En cualquier caso, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.*

**3. Condiciones de volumen.**

- a) *La edificación se retranqueará de la alineación exterior o de vial y del resto de linderos una distancia no menor de 3,00 m. La separación mínima entre dos cuerpos de edificación independiente dentro de una misma parcela será la semisuma de las alturas, con un mínimo de 5,00 m.*

- b) *La ocupación máxima de la edificación respecto de la superficie de la parcela no excederá del 50%.*
- c) *La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja y piso) y la de cornisa no excederá de 7,00 m.*
- d) *La edificabilidad máxima será, según el grado establecido:*
  - *Grado 6.3: 0'475 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*
  - Se permite una planta sótano, según la definición de la misma contenida en el artículo 28.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., considerándose su edificabilidad como no computable siempre que su superficie no exceda de la ocupada por la planta baja y se destine a piezas no vivideras, como garajes, trasteros, etc.*
- e) *El techo edificable de un ámbito territorial se calculará multiplicando su superficie por la edificabilidad máxima.*
- f) *El número máximo de viviendas en una parcela no podrá exceder del resultante de dividir los m<sup>2</sup> construidos máximos permitidos entre 80, pudiéndose redondear a la cifra entera superior.*
- g) *Será obligatoria la previsión de, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de cada parcela, al aire libre o cubierta, computándose en este último caso a efectos de ocupación y edificabilidad, salvo que se ubique en sótano, según se indica en el apartado d) anterior.*

#### *4. Condiciones estéticas.*

*La composición y tratamiento de fachadas y cubiertas será libre.*

*No se permiten cuerpos volados cerrados ni terrazas dispuestas sobre los espacios de retranqueo mínimos establecidos.*

#### *5. Condiciones de uso.*

*El uso característico de esta zona es el residencial, en tipología de vivienda unifamiliar agrupada predominantemente, aunque se admite también la vivienda unifamiliar aislada.*

*Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hostelero, comercio y oficinas), limitados a aquellas actividades calificadas como inocuas, y siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos.*

Por lo que se refiere a la Normativa de las zonas comerciales, está regulada en el mismo título, en concreto en el artículo 21, que dice lo siguiente:

### *Art. 21 Zona Comercial (Clave ZC)*

#### *1. Caracterización.*

*Esta zona corresponde a edificaciones destinadas a usos terciarios. La tipología edilicia corresponde en su conjunto a la de una edificación abierta retranqueada de todos sus linderos, si bien es posible adosar locales independientes formando un conjunto edificatorio. El acceso a cada local se realizará desde los espacios libres de la parcela, debiendo ser éstos accesibles desde la vía pública.*

*La delimitación de las zonas comerciales a las que es de aplicación este artículo están grafiadas en el Plano O-1 Calificación del Suelo, viniendo designadas con la clave ZC.*

#### *2. Condiciones de parcelación.*

*Las parcelas resultantes de nuevas segregaciones o parcelaciones serán edificables si tienen una superficie de, al menos, 600 m<sup>2</sup>. Ello, independientemente de que en una misma parcela se pueda dividir su edificación en locales independientes.*

3. *Condiciones de volumen.*
  - a) *La edificación se retranqueará de la alineación de vial y del resto de linderos con suelos dotacionales una distancia igual a 3,00 m.*
  - b) *La ocupación máxima de la edificación en la parcela viene establecida por la aplicación de las condiciones de retranqueo.*
  - c) *La altura máxima de la edificación será de una planta (baja) y la de cornisa no excederá de 4,00 m.*
  - d) *El techo edificable es el resultante de la aplicación de las condiciones de retranqueo y la altura máxima, correspondiendo a 1.300 m<sup>2</sup> para cada zona comercial de 1.918 m<sup>2</sup>.*

*Se permite una planta sótano, según la definición de la misma contenida en el artículo 28.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., considerándose su superficie como no computable siempre que no exceda de la ocupada por la planta baja y se destine a garajes, almacenes, etc.*
  - e) *Las condiciones de volumen precedentes podrán reajustarse mediante un Estudio de Detalle, cuyo ámbito sea la totalidad de la zona comercial calificada, y con las condiciones establecidas en el art. 10 de estas Normas Urbanísticas, sin que puedan incrementarse el aprovechamiento ni la altura.*

4. *Condiciones estéticas.*

*La composición y tratamiento de las fachadas y cubiertas será libre.*

5. *Condiciones de uso.*

*El uso característico es el comercial.*

*Como usos compatibles se admiten el resto de los usos terciarios, el dotacional y el industrial en sus categorías de producción artesanal y talleres de reparación.*

#### **2.4.- Estructura de la Propiedad.**

El parcelario del ámbito del presente Plan de Reforma Interior proviene, inicialmente, de los proyectos de reparcelación del Sector SN/6 y de la Unidad de Ejecución nº 2 (UE-2) del Sector SN/7. No obstante, desde la inscripción de las referidas reparcelaciones, se han realizado segregaciones y ventas de parcelas en ambas zonas, por lo que, tanto el parcelario como los titulares de las parcelas han sufrido variaciones.

En el Sector SN/6 la parcela correspondiente a la manzana TC/M19 se vendió por el titular inicial, y el nuevo propietario la fragmentó en dos parcelas (M-19.1 y M-19.2), una de las cuales, la situada al oeste, fue posteriormente vendida. En el Sector SN/7, en la manzana UG-6.3/14 había inicialmente 3 parcelas (A, B y C), la parcela B sufrió una segregación, conformándose la Parcela B1 y el Resto, que se mantiene como parcela B. Con posteridad se ha vendido a un mismo propietario las parcelas B1 y C, aunque catastralmente no se ha producido la agrupación de las mismas en un sola.

Como consecuencia de todo lo anteriormente expuesto vemos que en el ámbito del presente Plan de Reforma Interior, la Zona SN/6 consta de dos manzanas y existen 3 parcelas, y la Zona SN/7 consta de una manzana en la

que existen 4 parcelas catastrales (ver plano IU-3 *Propiedades catastrales*).

A partir de la documentación correspondiente a la Sede Electrónica del Catastro, mediante la consulta de datos catastrales de bienes inmuebles, y de la información facilitada por algunos propietarios se ha elaborado el cuadro con la *Relación de Propietarios afectados*, en el que se indica, además de los titulares de las fincas, la denominación registral y las referencias catastrales. En la identificación de cada parcela catastral aparecen 14 dígitos, los cinco primeros corresponden a la manzana y los dos siguientes corresponden a la parcela (en el cuadro de Relación de Propietarios están en negrita para una más fácil identificación y correspondencia con el plano de *Propiedades catastrales*).

Hay que hacer notar que no se ha indicado el domicilio de los titulares de las fincas por lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, si bien los interesados podrán tener acceso a los mismos en el Ayuntamiento de Rojales.

### RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS		PROPIETARIOS
Ref Registral	Ref. Catastral	
A	<b>94527/ 02</b> / XH9195S0001KO	Quesada y Quesada S-A.
B	<b>94527/ 03</b> / XH9195S0001RO	Quesada y Quesada S-A.
B1	<b>94527/ 08</b> / XH9195S0001EO	Lidl Supermercados SAU
C	<b>94527/04</b> / XH9195S0001DO	Lidl Supermercados SAU
M-9	<b>08391/ 20</b> / YH0104S0001PX	Quesada y Quesada S-A.
M-19.1	<b>06402/01</b> / YH0104S0001KX	VIS S.A.
M-19.2	<b>06402/ 02</b> / YH0104S0001RX	Rentalía 2002 S.L.



### **3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR**

#### **3.1.- El marco legal de la adecuación del Plan Especial de Reforma Interior al objetivo pretendido**

Como hemos dicho (1.1 *Antecedentes*), los Sectores SN/6 y SN/7 están clasificados en el PGOU como suelo urbanizable. No obstante, al estar los Sectores totalmente desarrollados y recibidas las obras de urbanización, debe considerarse que estos ámbitos han perdido la condición de suelo urbanizable y tienen que ser considerados como suelos urbanos, por lo que cualquier modificación de un contenido del Plan Parcial puede e incluso debe realizarse mediante un Plan de Reforma Interior (PRI).

En efecto, el art. 40, *Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación*, de la Ley de Ordenación del Territorio y Paisaje (LOTUP) dice lo siguiente:

*1. Los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 (Determinaciones de la ordenación pormenorizada) y 72 (Actuaciones integradas y actuaciones aisladas. Unidades de Ejecución) de esta ley.*

*2. Los planes parciales se desarrollarán, en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. Los planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y criterios de equidistribución previstos por el plan general estructural y esta ley; y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.*

En los Sectores SN/6 y SN/7, con las condiciones de desarrollo y ejecución señaladas, todas sus parcelas son solares, ya que cuentan con todos los servicios exigidos para que tengan la condición jurídica de solar, de acuerdo a lo establecido en el art. 177.2 de la LOTUP; además, el art. 28, *Clasificación del suelo*, en su punto 3 establece que son suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de esta ley. Por tanto, los Sectores SN/6 y SN/7, en los momentos presentes, deben ser considerados como suelos urbanos,

habiendo “perdido” la clasificación de urbanizables, ya que, en el punto 4 de este mismo artículo, se define como tales los terrenos que el plan general zonifique como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, situación que en la actualidad está ya superada.

En nuestro caso, el ámbito en el que queremos actuar está urbanizado y la modificación pretendida afecta a la ordenación pormenorizada, por lo que el instrumento de ordenación a utilizar debe ser un Plan de Reforma Interior.

### **3.2.- Consideraciones legales sobre los Planes de Reforma Interior**

Como hemos visto en el apartado anterior, en nuestro caso el instrumento urbanístico para la ordenación pormenorizada en ámbitos de actuación en medio urbano, ya urbanizados, es el Plan de Reforma Interior (PRI), ya que la modificación que se pretende afecta a la ordenación pormenorizada, de acuerdo a lo señalado en el art. 35 *Determinaciones de la ordenación pormenorizada* de la LOTUP, que, en su punto 1, establece que las delimitaciones de las zonas, así como su regulación detallada de usos y sus determinaciones son propias de la ordenación pormenorizada.

Por lo que se refiere a la delimitación del ámbito de la actuación, en principio, debe ser el propio PRI el que delimite el ámbito del mismo y defina las manzanas que se vean afectadas por las modificaciones que se pretenden llevar a cabo. Si es el propio Plan de Reforma Interior el que fija la delimitación de su ámbito de actuación, nada impide que este ámbito sea discontinuo, es decir, que afecte únicamente a las manzanas de los sectores SN/6 y SN/7 que queremos modificar su calificación, que son las señaladas anteriormente en los apartados 1.3 *Objetivo y Ámbito del Plan Especial de Reforma Interior* y 2.3 *Condiciones establecidas por el planeamiento vigente*.

Es conveniente dejar constancia que al tratarse de un planeamiento en el que no existe incremento de edificabilidad residencial no es preciso realizar ningún incremento de la superficie dotacional pública a que se refiere el Anexo IV de la LOTUP (apartado 8, puntos 2 y 3) que exige, que la ordenación modificada tenga un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Por otra parte, como el PRI no conlleva ningún incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, no es preciso realizar ninguna cesión de aprovechamiento a la administración actuante, que hubiera sido el cinco por cien respecto del incremento del aprovechamiento (art. 77.1.d de la LOTUP).

Por lo que respecta a la competencia para la formulación o redacción, tramitación y aprobación de los planes de ámbito municipal que fijen o

modifiquen la ordenación pormenorizada deben ser los Ayuntamientos (art.44.5 de la LOTUP). Tal y como se dijo en el apartado 1.4 *Encargo*, de esta Memoria, mediante Resolución de la Alcaldía 2018-0571 de 20 de junio de 2018, resuelve que el Ayuntamiento sea el promotor del PRI a propuesta de la iniciativa privada presentada.

Previamente a la redacción definitiva del Plan de Reforma Interior, es imprescindible realizar un Estudio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica (EATE) de acuerdo a lo establecido en el art. 46 de la LOTUP, que, en su punto 1, dice que *Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando sea relativo a ..... ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.*

La Ley 10/2015 modifica el art.48.c) LOTUP, flexibilizándolo, estableciendo que *el órgano ambiental y territorial será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental,....., en los siguientes casos:*

*1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en la presente ley.*

Como en el presente caso el Plan de Reforma Interior afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, el órgano ambiental y territorial será el Ayuntamiento de Rojales.

La tramitación de un plan o programa que requiere un estudio de EATE, *se iniciará con la presentación por el órgano promotor ante el órgano sustantivo de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañada de un borrador del plan o programa y un Documento Inicial Estratégico (DIE), de acuerdo a lo establecido en los art. 48 y 49 de la LOTUP.* Junto al presente Plan de Reforma Interior se acompaña el Documento Inicial Estratégico correspondiente, en el que se concluye la inexistencia de efectos ambientales negativos sobre el territorio del ámbito del PRI.

### **3.3.- Ámbito del Sector**

Como se ha dicho en el apartado 1.5 *Objetivo y Ámbito del Plan Especial de Reforma Interior*, el objetivo básico del presente Plan de Reforma Interior es recalificar dos manzanas situadas en el Sector SN/6, que pasan de uso comercial a uso residencial, una en su totalidad y la otra parcialmente, manteniendo el resto la calificación actual, y una manzana del Sector SN/7, que

pasa de uso residencial a uso terciario comercial, de manera que en conjunto no se varían ni las edificabilidades residenciales ni terciarias.

Por tanto, el ámbito del presente Plan de Reforma Interior comprende las manzanas afectadas, dos en el Sector SN/6 y una en el Sector SN/7, por lo que se trata de un Sector discontinuo, que consta de una parte, que en adelante denominaremos Zona SN/6, situada al sur de este Sector, y otra parte, que en adelante denominaremos Zona SN/7, situada al norte de este Sector.

Aunque una parcela de la manzana del Sector SN/6, calificada como Comercial (TO), no sufra variación en su calificación ni en sus condiciones de edificación, se ha considerado adecuado que esté incluida en el ámbito del P.R.I., a fin de que su delimitación tenga una mayor claridad y coherencia y, por la misma razón, también se incluye algún tramo de viario.

La superficie total de ámbito del PRI es de 35.352 m<sup>2</sup>, de los que a la Zona SN/6 corresponden 21.634 m<sup>2</sup> y a la Zona SN/7 13.718 m<sup>2</sup>.

La descomposición de estas superficie es la siguiente: de la Zona SN/6, la manzana TO tiene 8.582 m<sup>2</sup>, la manzana TC, 10.204 m<sup>2</sup> y el viario, 2.848 m<sup>2</sup>; de la zona SN/7 su superficie corresponde, exactamente, a la de la manzana UG-6.3/14.

### **3.4.- Descripción de la propuesta del Plan Especial de Reforma Interior.**

Como se ha dicho repetidas veces en esta Memoria, la propuesta contenida en el presente Plan de Reforma Interior consiste en recalificar dos manzanas situadas en la Zona SN/6 (TC y TO) que pasarían de uso comercial a uso residencial, una en su totalidad (TO) y la otra parcialmente, manteniendo el resto la calificación actual (TC), y una manzana de Vivienda Unifamiliar Agrupada de la Zona SN/7 (UG-6.3/14) que pasaría de uso residencial a uso terciario comercial, de manera que no exista variaciones ni en las edificabilidades residenciales ni en las terciarias del conjunto.

La exclusión de una parte de la manzana TC de la Zona SN/6 (TC-1) se debe a una doble motivación: por un lado mantener una pequeña zona comercial en esta Zona y por otra, más importante, no afectar a terceros propietarios, diferentes a los que han solicitado al Ayuntamiento la redacción del Plan de Reforma Interior, ya que el resto de las parcelas afectadas pertenecen a un mismo grupo empresarial o son parcelas ya destinadas al uso pretendido, como es el caso del establecimiento comercial recientemente instalado en la manzana UG-6.3/14 de la Zona SN/7.

Los parámetros de estas manzanas y/o parcelas, según los planeamientos vigentes (Sectores SN/6 y SN/7), son los que figuran en el *Cuadro de Superficies y Edificabilidades en los Planeamientos Vigentes*

Del análisis de los datos de este cuadro se desprende que las dos manzanas de Terciario-Comercial de la Zona SN/6 (TC y TO) tienen mayor superficie que la de la manzana Residencial UG-6.3/14 del Zona SN/7 (137%) y su edificabilidad es el doble (202%). Como hemos dicho que queremos que no exista variaciones ni en las edificabilidades residenciales ni en las terciarias del conjunto, ello implica que tendremos que bajar el índice de edificabilidad en las manzanas de la Zona SN/6 y subirlo en la manzana de la Zona ZN/7.

### Cuadro de Superficies y Edificabilidades en los Planeamientos Vigentes

ZONA	PARCELA	USO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	Ind. Edif. m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t
SN/6	TO/M9	Comercial	8.582,00	0,70	6.007,40
SN/6	TC/M19-1	Comercial	6.321,64	0,70	4.425,15
SN/6	TC/M19-2	Comercial	3.882,36	0,70	2.717,65
	TOTAL	<b>Comercial</b>	<b>18.786,00</b>		<b>13.150,20</b>
SN/7	UG-6.3/14	<b>Residencial</b>	<b>13.718,00</b>	0,475	<b>6.516,00</b>

Como hemos dicho, no vamos a modificar las condiciones actuales de la parcela TC/M19-2, por lo que mantenemos su calificación actual (TC) y su índice de edificabilidad (0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>), y, consiguientemente su edificabilidad (2.717,65 m<sup>2</sup>t). Por tanto, la edificabilidad residencial (6.516 m<sup>2</sup>t) se reparte entre las parcelas TC/M19-2 y TO (14.903,64 m<sup>2</sup>), lo que nos da un índice de edificabilidad de 0,4372 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>, y la edificabilidad comercial (13.150,20 m<sup>2</sup>t - 2.717,65 m<sup>2</sup>t = 10.432,55 m<sup>2</sup>t) se traslada a la manzana UG-6.3/14 (13.718 m<sup>2</sup>), lo que nos da un índice de edificabilidad para esta manzana de 0,7605 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.

Si comparamos el índice de edificabilidad residencial resultante para la Zona SN/6 (0,4372 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>) con los índices de edificabilidad existentes en la Modificación Puntual n<sup>o</sup>1 del Plan Parcial del Sector SN/6 (0,59, 0,53, 0,50, 0,45 y 0,316 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>) vemos que es algo inferior al predominante (0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>) y similar al índice medio (0,433 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>), por lo que es coherente con la ordenación vigente para este Sector.

Si comparamos el índice de edificabilidad comercial resultante para la Zona SN/7 ( $0,7605 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) con los índices de edificabilidad deducidos de la edificabilidad y superficie de las zonas comerciales ( $0,6778 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) del Plan Parcial del Sector SN/7 vemos que, aunque es algo superior, es igualmente coherente con la ordenación vigente para este Sector.

A fin de homogeneizar la propuesta de calificación del Plan de Reforma Interior con las de los planeamientos vigentes en los que están ubicados (Sectores SN/6 y SN/7), se mantendrán las mismas condiciones de la edificación de estos sectores (caracterización, condiciones de parcelación, volumen, estéticas y de uso), modificando, únicamente, los parámetros correspondientes al índice de edificabilidad.

Igualmente mantendremos la nomenclatura utilizada en los planes parciales correspondientes, con las lógicas variaciones debidas a los cambios sufridos, pero sin alterar las siglas y colores en los planos correspondientes a las calificaciones.

Así, para la Zona SN/6 la nomenclatura utilizada es las siglas de la calificación / número de la manzana. Por tanto, la manzana Comercial Otros Terciarios –TO/M9- pasa a ser la manzana Residencial Unifamiliar Agrupada –UG/M9-; la parcela comercial TC/M19-1 pasa a ser la parcela residencial UG/M19-1 y la parcela comercial TC/M19-2, que mantiene la calificación comercial, mantiene las siglas. Si redondeamos por abajo los índices de edificabilidad resultantes, calculados anteriormente, el índice de edificabilidad de las viviendas Unifamiliares Agrupadas (UG) se fija en  $0,437 \text{ m}^2/\text{m}^2$  y para la Terciaria Comercial se mantiene el  $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (ver plano O-1 Ámbito y Calificación del suelo).

Para la Zona SN/7 la nomenclatura utilizada es las siglas de la calificación – el Grado de edificabilidad / número de la manzana. Por tanto, la manzana Residencial de Vivienda Unifamiliar Agrupada UG-6.3/14 pasa a ser la manzana de Zona Comercial ZC/14. Si redondeamos por abajo los índices de edificabilidad resultantes, calculados anteriormente, el índice de edificabilidad de la Zona Comercial (ZC) se fija en  $0,760 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (ver plano O-1 Ámbito y Calificación del suelo).

Los parámetros de estas manzanas y/o parcelas, según la propuesta del Plan de Reforma Interior, son los siguientes:

### Cuadro de Superficies y Edificabilidades en el Plan de Reforma Interior

ZONA	PARCELA	USO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	Ind. Edif. m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t
SN/6	UG/M9	Residencial	8.582,00	0,437	3.750,33
SN/6	UG/M19-1	Residencial	6.321,64	0,437	2.762,55
	TOTAL	<b>Residencial</b>	<b>14.903,64</b>		<b>6.512,88</b>
SN/6	TC/M19-2	Comercial	3.882,36	0,70	2.717,65
SN/7	ZC/14	Comercial	13.718,00	0,760	10.425,68
	TOTAL	<b>Comercial</b>	<b>17.600,36</b>		<b>13.143,33</b>

Si comparamos los cuadros de Superficies y Edificabilidades en la situación actual de los planeamientos vigentes y la propuesta realizada por el Plan de Reforma Interior vemos que las edificabilidades comerciales y residenciales son ligeramente inferiores, pero, en la práctica, podemos afirmar que se mantienen las edificabilidades residenciales y terciarias del conjunto.

### 3.5.- Justificación de la propuesta del Plan Especial de Reforma Interior.

Como ya se dijo en el apartado 1.2.- *Justificación de la conveniencia de formular el presente Plan de Reforma Interior*, los Sectores SN/6 y SN/7 pertenecen a un misma área de Reparto (M) y, como queda reflejado en sus Fichas de Planeamiento, tienen las mismas características urbanísticas (uso característico residencial en tipología de vivienda unifamiliar aislada y agrupada, densidad, índice de edificabilidad, aprovechamiento tipo etc.). Las ordenaciones pormenorizadas de cada uno de los sectores cumplieron con las exigencias de los estándares de calidad urbana, por lo que, además de las reservas de suelos para dotaciones públicas, calificaron suelo para usos terciarios-comerciales.

Pasados más de dieciséis años desde las aprobaciones de los planes parciales correspondientes, la situación actual es que las zonas comerciales y terciarias se han situado únicamente con fachada a la autovía CV-905, que conecta la autopista AP-7 con Torre Vieja, mientras que las zonas comerciales situadas en el interior de los sectores no han tenido ningún desarrollo.

La causa de que no exista demanda para la localización de establecimientos comerciales en las zonas calificadas para estos usos en el interior de los sectores, es debido a varios motivos:

En primer lugar, al tratarse de unas urbanizaciones con un tipo de edificación muy extensiva (viviendas unifamiliares), es difícil la creación de centros sociales y de actividad, ya que las distancias son relativamente grandes, por lo que sus habitantes se mueven preferentemente en sus vehículos, y una vez que están en ellos les es lo mismo ir a un establecimiento comercial que esté más o menos próximo, prefiriendo realizar sus compras en grandes establecimientos comerciales que en los pequeños establecimientos de su propia urbanización.

En segundo lugar, una gran parte de sus habitantes usan sus viviendas únicamente en temporadas, más o menos largas, por lo que no se sienten identificados con su entorno más próximo, y no tiene necesidad de utilizar centros de relación. Además, la edad media de los habitantes es muy elevada, por lo que no necesitan algunos equipamientos, como colegios, que fomentan la relación social de sus usuarios.

En definitiva, los habitantes de estas urbanizaciones llevan un tipo de vida muy individualista, sin relación con sus vecinos, y realizan sus compras en grandes establecimientos comerciales, que tienen una gran oferta de productos y precios competitivos y, fundamentalmente, con una fácil accesibilidad vehicular desde las carreteras.

El resultado de la situación descrita, es que no existe ninguna demanda de zonas comerciales situadas en las partes interiores de las urbanizaciones y, por el contrario, existe demanda para la localización de grandes establecimientos comerciales en las zonas que tengan fachada a las carreteras y con fácil accesibilidad vehicular. Así, la propuesta descrita en el apartado anterior está en concordancia con la demanda de zonas comerciales que hemos analizado, trasladando la edificabilidad comercial de la zona SN/6 a una manzana de la zona SN/7 con fachada a la autovía CV-905, en donde ya existe un gran establecimiento comercial.

En otro orden de cosas, la propuesta mejora las condiciones de vida de los usuarios de las zonas residenciales. En efecto, las viviendas unifamiliares que estuvieran situadas con fachada a la carretera CV-905 (zona SN/7) estarán sometidas a unos niveles de ruido elevados y a unos mayores índices de contaminación atmosférica, por los gases de combustión de los coches que circulen por la carretera, que las viviendas que se sitúen en las manzanas de la zona SN/6, que se localizan junto a un gran parque de 385.072 m<sup>2</sup> y con vista a la laguna de La Mata, y que, por tanto, tiene unos niveles de confort y salubridad muy superiores a los que puedan tener unas zonas residenciales con fachada a la carretera CV-905.

Por todo lo expuesto, queda plenamente justificada la bondad de la propuesta contenida en el Plan Especial de Reforma Interior, ya que está en concordancia con la demanda existente de establecimientos comerciales, que



se están localizando con fachada a la carretera CV-905 y la ubicación de las zonas residenciales con fachada al parque público de 385.072 m<sup>2</sup> es más adecuada que si estuvieran situadas con fachada a la referida carretera.

### **3.6.- Descripción y justificación de la Normativa del Plan de Reforma Interior.**

Dado que el objetivo básico del presente Plan de Reforma Interior es la recalificación de dos manzanas situadas en el Sector SN/6 y una en el Sector SN/7, como es visto en el apartado 1.5 *Objetivo y Ámbito del Plan Especial de Reforma Interior*, sin que se pretenda variar ni los conceptos generales ni las características tipológicas ni las condiciones de volumen y de uso contempladas en las normativas de los Sectores en que se insertan, las Normas Urbanísticas del P.R.I. respeta los conceptos, términos y parámetros definidos y utilizados en las normativas de los Planes Parciales de los Sectores SN/6 y SN/7, salvo los que expresamente se derivan de los índices de edificabilidad que hemos calculado y fijado en el apartado anterior. Por ello, en todo lo no previsto en estas Normas Urbanísticas le será de aplicación lo establecido en los referidos Planes Parciales y en el Plan General de Ordenación Urbana de Rojas.

### **3.7.- Justificación del cumplimiento del cómputo de estándares.**

Las ordenaciones pormenorizadas de los Sectores SN/6 y SN/7 cumplieron con las exigencias de los estándares de las reservas de suelos para dotaciones públicas y el Plan de Reforma Interior no incrementa las edificabilidades ni residenciales ni terciarias respecto a estos planeamientos.

Como ya vimos en el apartado 3.2, *Consideraciones legales sobre los Planes de Reforma Interior*, al no existir incremento de edificabilidad residencial no es preciso realizar ningún incremento de la superficie dotacional pública a que se refiere el Anexo IV de la LOTUP (apartado 8, puntos 2 y 3) que exige, que la ordenación modificada tenga un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.

Por otra parte, como el PRI no conlleva ningún incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior, no es preciso realizar ninguna cesión de aprovechamiento a la administración actuante, que hubiera sido el cinco por cien respecto del incremento del aprovechamiento (art. 77.1.d de la LOTUP).

#### 4.- INVENTARIO DE EDIFICACIONES EXISTENTES

Como hemos dicho en el apartado 2.2, *Características actuales y afecciones del territorio*, en la actualidad el ámbito del Plan de Reforma Interior está totalmente urbanizado, contando con todos los servicios e infraestructuras urbanas.

En las dos manzanas incluidas en el ámbito de la Zona SN/6 no existe ninguna edificación y en la manzana de la Zona SN/7 hay una sola edificación correspondiente a un gran establecimiento comercial de reciente construcción. Esta situación puede apreciarse en las fotografías adjuntas



Zona SN/6



Zona SN/7

## 5.- ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

La LOTUP, en su art. 40 *Planes parciales y planes de reforma interior: función, ámbito y documentación*, establece que entre los documentos sin eficacia normativa deberá contener un *Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I*, que se refiere al art. 6 *El paisaje: definición, objetivos e instrumentos*, que, en su punto 3, establece que *El paisaje condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales, mediante la incorporación en sus planes y proyectos condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje.*

Como parte integrante del Plan de Reforma Interior se ha elaborado un Estudio de Integración Paisajística (EsIP), que dada su extensión y al hecho de estar redactado un por un técnico especialista en la materia, se presenta como documento separado del PRI, aunque forme parte de los documentos del mismo sin eficacia normativa.

Cabe señalar que el Estudio de Integración Paisajística (EsIP) concluye, en síntesis, que a los efectos de medidas de integración paisajística específicas del PRI, se mantienen las recomendaciones operativas indicadas en las directrices 18 y 22 del PAT en materia de Paisaje e Infraestructura Verde; directriz 52 de la ETCV y, finalmente, artículo 8 de la Ley 5/2014 (apartado 8.2). Por lo que se refiere al cumplimiento de lo establecido en el documento de ordenación paisajística de rango superior, en el municipio de Rojales, ámbito en el que se circunscribe el PRI, no existe documento de ordenación paisajística de rango superior que afecte al suelo afectado por las determinaciones del PRI, ni tan siquiera a las cuencas visuales definidas al efecto en el presente EsIP (apartado 8.3). Por último, respecto al Programa de implementación, se indica que la ejecución de cada manzana se realizará mediante las preceptivas licencias de edificación. Así pues, no se está en disposición de programar las medidas de integración paisajística puesto que éstas dependen de la última fase de ejecución de las determinaciones del PRI, una vez que éstas sean aprobadas por la administración competente y, al mismo tiempo, los agentes económicos actuantes propongan el desarrollo de las manzanas afectadas (apartado 9.1).

## **6.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR**

### **6.1.- Memoria de Sostenibilidad Económica del Plan de Reforma Interior**

#### **6.1.1 El marco legal de la Memoria de Sostenibilidad Económica.**

El 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 (TRLRDU) establece, el apartado cuarto del artículo 22, lo siguiente:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3.1, que dice:

*1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, adaptándose a lo establecido en el TRLRDU, exige para los Planes de Reforma Interior una Memoria

de Sostenibilidad Económica, como documento sin eficacia normativa ( art. 40).

### **6.1.2 Metodología de la Memoria de Sostenibilidad Económica.**

El objetivo perseguido por el legislador es, en definitiva, ponderar el impacto que la Actuación urbanística pretendida va a representar en las Haciendas Públicas por ella afectadas, tanto por el mantenimiento de las infraestructuras que se implanten como por la prestación de servicios resultantes (gastos), que, para que haya un equilibrio económico, deben ser compensados por la capacidad que tiene la Actuación pretendida de generar los ingresos suficientes para atender a los gastos que pueden ocasionar.

La metodología para determinar la sostenibilidad económica de una Actuación consiste en aplicar los tradicionales estudios de ingresos-gastos. Los ingresos que generan la Actuación, en el presente caso los ingresos municipales, serán los derivados de los tributos locales y demás recursos que componen las haciendas locales. Los gastos procederán de los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes. Para garantizar un resultado cierto, este análisis no debe quedarse con una situación fija temporalmente (análisis estático), sino que debe hacerse un análisis dinámico, es decir, que evalúe el impacto en la Hacienda Local a lo largo del tiempo, partiendo de una situación racional de la producción inmobiliaria.

La estimación de ingresos, principalmente, se realiza por los ingresos derivados los tributos directamente relacionados con la actividad inmobiliaria que produce la Actuación, como el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y, además, se tiene que tener en cuenta los Ingresos de Transferencias Corrientes, provenientes, fundamentalmente, de las Transferencias de la Administración del Estado, que se realiza en base al parámetro de repercusión por habitante por el incremento poblacional de la Actuación.

La estimación de los gastos se determinará, en principio, en función de la población calculada, aplicando a la misma la repercusión, actualmente prevista en el presupuesto municipal, de gastos por operaciones corrientes que previsiblemente ocasionarán el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, así como de la prestación de servicios públicos a la nueva población derivada de la Actuación.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la Actuación determinará la sostenibilidad económica de la mencionada Actuación urbanística a largo plazo.

Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil asunción y mantenimiento por la Administración Pública Local, pues la coherencia del planeamiento municipal debe de estar amparada por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

Hay que tener en cuenta que el coste de implantación de las infraestructuras está sufragado en su totalidad por los propietarios beneficiarios de la Actuación urbanística, que incluyen todos los costes necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos, por lo que nada afecta a la Hacienda Pública Local.

Así pues, el estudio de Sostenibilidad Económica se diferencia de los tradicionales Estudios Económico Financieros, en que estos tenían por finalidad analizar la suficiencia de los recursos (públicos y privados) para garantizar la financiación de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva Actuación, mientras que el nuevo Informe de Sostenibilidad Económica, además de lo anterior, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un análisis que trasciende de la fase de ejecución urbanizadora y se ocupa del coste público que comporta el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas constituyentes de las nuevas áreas, una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

En el análisis dinámico de la Sostenibilidad Económica se incorpora la variable tiempo, obteniendo los valores futuros por extrapolación de los valores actuales y el estableciendo de diferentes escenarios temporales, con diferentes etapas y ritmos edificatorios en el desarrollo de la Actuación, tanto en las estimaciones de las edificaciones a construir como en el incremento previsible de habitantes, etc. Para la estimación de los ingresos y gastos futuros se parte de la situación actual de la hacienda municipal a fin de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

En definitiva, para determinar la sostenibilidad económica de la Actuación tendremos que determinar cuáles son los costes de mantenimiento que tendría que soportar la Administración municipal una vez finalizadas y recibidas las obras de urbanización, así como los ingresos que se obtendrían como consecuencia de que se habite esta Actuación urbanística, lo que sucederá de forma paulatina, por lo que además del análisis estático, debemos plantear un escenario dinámico para determinar la diferencia de gastos y de ingresos. Será el saldo resultante de la diferencia de ambos el que nos permita concluir si la Actuación resulta sostenible.

### **6.1.3 Evaluación de la Sostenibilidad Económica del Plan de Reforma Interior.**

La situación actual en el ámbito del Plan de Reforma Interior, como se ha repetido en repetidas ocasiones en esta Memoria, es dos manzanas situadas calificadas como uso terciario en el Sector SN/6, que está urbanizado, contando con todos los servicios urbanos, y una manzana calificada como residencial de vivienda unifamiliar agrupada en el Sector SN/7, y que, igualmente, está completada toda su urbanización.

La propuesta de P.R.I. es recalificar las dos manzanas situadas en el Sector SN/6 pasando de uso comercial a uso residencial, una en su totalidad y la otra parcialmente, manteniendo el resto la calificación actual, y la manzana del Sector SN/7, pasa de uso residencial a uso terciario comercial, de manera que en conjunto no se varían ni las edificabilidades residenciales ni terciarias.

Por tanto, en lo que respecta a la Sostenibilidad Económica, la situación previa al Plan de Reforma Interior es idénticamente igual a la resultante tras la aprobación del P.R.I. ya que tanto los ingresos como los gastos derivados de la Actuación son los mismos que lo que se derivarían de la situación actual aunque no se llevase a cabo el P.R.I,

En efecto, los ingresos derivados los tributos directamente relacionados con la actividad inmobiliaria que produce la Actuación, como el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) son los mismos al no existir diferencias en la edificabilidades ni residenciales ni comerciales y lo mismo pasa con las Transferencias Corrientes, ya que la población tampoco varía al tener la misma edificabilidad y, por tanto, el mismo número de viviendas.

Por lo que se refiere a los gastos la situación se repite. Al estar realizada la urbanización, los gastos que puedan ocasionar su mantenimiento y conservación no varían y los derivados de la prestación de servicios públicos a la población tampoco se modifican, ya que como hemos dicho en el párrafo precedente, al tener la misma edificabilidad, el número de viviendas y sus correspondientes habitantes son los mismos.

En consecuencia, el presente Plan de Reforma Interior no puede implicar ninguna variación en la Sostenibilidad Económica respecto a la situación actual, y por tanto, no producirá ningún efecto negativo en la Hacienda Pública Local.

## 6.2.- Estudio de Viabilidad Económica del Plan de Reforma Interior.

### 6.2.1 El marco legal del Estudio de Viabilidad Económica.

El 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 (TRLRUR) establece, el apartado quinto del artículo 22, lo siguiente:

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

*a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

*b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

*c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.*

*El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

*d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

*e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del



Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, adaptándose a lo establecido en el TRLS, exige para los Planes de Reforma Interior una Memoria de Viabilidad Económica, como documento sin eficacia normativa (art. 40).

### **6.2.2 Metodología de la Memoria de Viabilidad Económica.**

El objetivo perseguido por el legislador es, en definitiva, asegurar la viabilidad económica, en términos de rentabilidad de la Actuación urbanística pretendida, de manera que se garantice a los propietarios incluidos en la misma un adecuado equilibrio entre los beneficios que se obtienen con la Actuación y las cargas derivadas de la misma, debiendo resultar el saldo positivo a fin de poder garantizar su viabilidad económica.

Para determinar la viabilidad económica del Plan de Reforma Interior procede aplicar la metodología tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado. Para ello, se partirá de la determinación de los Costes y de los Ingresos derivados de la Actuación.

Los costes totales de producción de la Actuación se obtienen de la suma del valor del suelo inicial, del importe de las cargas de urbanización y de los costes de la edificación. En efecto, mediante los dos primeros obtendremos los solares edificables; para las cargas de urbanización habrá que considerar, no sólo los costes correspondientes a las obras de urbanización, sino todos los costes que son necesarios realizar en todo el proceso del desarrollo urbanístico de la Actuación. Los costes de la edificación los obtendremos al multiplicar las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos contemplados en la Actuación por el coste total de su ejecución (construcción y gestión), obteniendo el coste total de la edificación de la Actuación del sumatorio de todos ellos.

La suma de los costes de las cargas de urbanización y los costes de ejecución de la edificación, representa el total de inversión asociada a la Actuación urbanística, que junto con el valor inicial del suelo, será el total de costes de la Actuación, que deberán ser compensados por los ingresos generados, es decir, por la venta de todas las edificaciones con los usos lucrativos previstos en la misma, habiendo determinado el valor de venta de las edificaciones, según su uso, mediante un Estudio de Mercado.

La manera usual de realizar el análisis de coste-beneficio es utilizando valores unitarios. El planeamiento nos habrá ponderado los distintos usos previstos respecto al uso característico, con los que convertiremos las edificabilidades en aprovechamientos; al dividir las cargas de urbanización por el total de aprovechamiento nos dará la repercusión de las cargas de urbanización

respecto al aprovechamiento (€/ua). Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son las edificabilidades totales de cada uno de los usos previstos en el ámbito de la Actuación (que vienen fijadas por el planeamiento que le es aplicable a la Actuación y que homogeneizadas tendremos los aprovechamientos), y el valor de repercusión del suelo que se asigna a cada uno de los usos, cuya determinación del valor se realiza mediante un Estudio de Mercado, que debemos homogeneizar si operamos con aprovechamientos. Partiendo de estos valores podemos calcular el valor de repercusión de suelo urbanizado; si a este valor restamos la repercusión de las cargas de urbanización obtendremos el valor de repercusión del suelo antes de urbanizar.

En definitiva, a fin de comprobar la viabilidad económica de la Actuación, una vez cuantificados los ingresos previsibles de la Actuación nos resta comprobar si su importe es suficiente para financiar las cargas de urbanización de la Actuación y retribuir a la propiedad del suelo con un valor razonable,

Para el análisis dinámico de la viabilidad económica de la Actuación hay que introducir la variable tiempo, lo que nos permitirá disponer de un análisis más acorde con la realidad de la actividad económica objeto de evaluación. Para ello, debemos realizar unas hipótesis de ventas a lo largo del tiempo y considerar un tipo de interés para la financiación de las cargas de urbanización.

Con la realización de lo expuesto se pondrá de manifiesto la viabilidad económica de la Actuación objeto del análisis

### **6.2.3 Evaluación de la Viabilidad Económica del Plan de Reforma Interior.**

La situación actual en el ámbito del Plan de Reforma Interior, como ya hemos dicho, es de unas manzanas situadas en dos Sectores totalmente urbanizados que cuentan con todos los servicios urbanos (SN/6 y SN/7). La propuesta del P.R.I. es recalificar las dos manzanas situadas en el Sector SN/6 pasando de uso comercial a uso residencial, una en su totalidad y la otra parcialmente, y una manzana del Sector SN/7, que pasa de uso residencial a uso terciario comercial, de manera que en conjunto no se varían ni las edificabilidades residenciales ni terciarias.

Por tanto, en lo que respecta a la Viabilidad Económica, la situación previa al Plan de Reforma Interior es idénticamente igual a la resultante tras la aprobación del P.R.I. ya que tanto los costes totales de producción de la Actuación, que ya están realizados, como los ingresos generados por la venta de todas las edificaciones con los usos lucrativos previstos en la misma, son los

mismos que lo que se derivarían de la situación actual, aunque no se llevase a cabo el P.R.I.

En todo caso, puede afirmarse que la Viabilidad Económica resulta más favorable con la aprobación del P.R.I., ya que, aunque numéricamente los resultados puedan ser los mismos, las expectativas de venta mejorarían, dado que la nueva ubicación de los usos incrementará su demanda, con lo que se facilitará las posibles ventas de las edificaciones previstas, que en la actualidad no han tenido acogida en el mercado.

En consecuencia, el presente Plan de Reforma Interior no implica ninguna variación en lo que respecta a factores numéricos a considerar en la Viabilidad Económica respecto a la situación actual, aunque en la práctica mejorará su Viabilidad al ajustarse más a la demanda actual del mercado inmobiliario.

Rojales, julio de 2.018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Miguel Ángel Cano Crespo', with a horizontal line extending to the right and a vertical line extending downwards from the center.

Fdo.: Miguel Ángel Cano Crespo

**PLAN DE REFORMA INTERIOR  
SECTORES SN-6 Y SN-7**

**(ROJALES)**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

## ÍNDICE

### **TÍTULO I      NORMAS GENERALES**

- Art. 1    Ámbito espacial de aplicación
- Art. 2    Alcance del Plan de Reforma Interior
- Art. 3    Contenido e interpretación del Plan de Reforma Interior
- Art. 4    Terminología y conceptos básicos
- Art. 5    Obligatoriedad y vigencia del Plan de Reforma Interior

### **TÍTULO II     RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

- Art. 6    Calificación del Suelo
- Art. 7    Régimen de propiedad del suelo y cesiones
- Art. 8    Gestión urbanística del Plan de Reforma Interior
- Art. 9    Estudios de Detalle
- Art. 10   Obras de edificación

### **TÍTULO III    CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

- Art. 11   Concepto y alcance
- Art. 12   Conceptos y condiciones de los parámetros generales de la edificación
- Art. 13   Terminología y compatibilidad de los usos
- Art. 14   Concepto y clases de uso residencial
- Art. 15   Concepto y clases de los usos terciarios

### **TÍTULO IV     CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

- Art. 16   Concepto y ámbito de aplicación
- Art. 17   Zona de Vivienda Unifamiliar Agrupada
- Art. 18   Zona Comercial
- Art. 19   Red Viaria

## **TÍTULO I NORMAS GENERALES**

### **Art. 1 Ámbito espacial de aplicación**

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en el ámbito del Plan de Reforma Interior de los Sectores SN/6 y SN/7 delimitado en el plano de Ordenación O-1. *Ámbito y Calificación del Suelo.*

### **Art. 2 Alcance del Plan de Reforma Interior**

El presente Plan de Reforma Interior se integra dentro de la normativa urbanística en vigor y respeta el principio de jerarquía urbanística de los planes, de modo que le es de aplicación la legislación urbanística de la Generalitat Valenciana, especialmente: la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (Ley 5/2014, de 25 de julio), la legislación urbanística del Estado que sea de aplicación en la Comunidad Valenciana y el Plan General de Ordenación Urbana de Rojales.

### **Art. 3 Contenido e interpretación del Plan de Reforma Interior**

1. El Plan de Reforma Interior lo integran los documentos siguientes:
  - A. Documentos sin eficacia normativa
    - Memoria informativa y justificativa
    - Estudio de integración paisajística
    - Planos de Información
    - Inventario de edificaciones existentes
    - Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica
  - B. Parte con eficacia normativa
    - Plano de Ordenación
    - Normas Urbanísticas
2. En caso de discrepancia entre documentos, el orden de prevalencia

será: Plano de Ordenación y Normas Urbanísticas, constituyendo la Memoria Justificativa un documento consultivo para la interpretación del Plan de Reforma Interior en ausencia de referencia en la documentación con eficacia normativa.

#### **Art. 4 Terminología y conceptos básicos**

1. Los conceptos y términos utilizados en las presentes Normas Urbanísticas corresponden a los definidos y utilizados en los Planes Parciales de los Sectores SN/6, para la Zona SN/6, y SN/7, para la Zona SN/7, y el Plan General de Ordenación Urbana de Rojasles, salvo los que expresamente se definan en los artículos siguientes, por lo que su sentido e interpretación serán, por tanto, coincidentes.

2. En todo lo no previsto en estas Normas Urbanísticas le será de aplicación lo establecido en los Planes Parciales de los Sectores SN/6, para la Zona SN/6, y SN/7, para la Zona SN/7, y el Plan General de Ordenación Urbana de Rojasles.

#### **Art. 5 Obligatoriedad y vigencia del Plan de Reforma Interior**

1. El presente Plan de Reforma Interior vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada.

2. El Plan de Reforma Interior entrará plenamente en vigor tras la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia, siendo su vigencia indefinida.

3. Cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan de Reforma Interior será tramitada, conforme a lo legalmente establecido, como modificación del Plan de Reforma Interior, sin perjuicio de variaciones mediante Estudios de Detalle, si fueran necesarios, conforme a lo establecido en el Art. 9 de estas Normas Urbanísticas.

4. No constituirán modificación del Plan de Reforma Interior la adición de nuevos viarios públicos complementarios de la red viaria secundaria, cuando éstos han sido creados mediante la redacción de un Estudio de Detalle, ni la creación de viarios privados cuando éstos sean necesarios para un conjunto de viviendas en una parcela, quedando fijados en los correspondientes Proyectos de Edificación. Todo ello según lo establecido en el art. 9 de estas Normas.

## TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### Art. 6 Calificación del Suelo

1. La calificación pormenorizada del suelo del Plan de Reforma Interior, esto es, las diferentes zonas que la ordenación del plan prevé en su ámbito, está definida en el plano O-1 Ámbito y Calificación del Suelo. En él se define el límite del ámbito del suelo afectado y las diferentes calificaciones establecidas.

2. Las calificaciones de suelo contenidas en el presente Plan de Reforma Interior son las siguientes:

#### A. Viario

Son los suelos de la red viaria existente en el ámbito del Plan, que se respetan, y que son de dominio y uso públicos. Está integrado tanto por el viario de tránsito, que pertenece a la red secundaria, como por los aparcamientos anexos a la red viaria. Está denominado por la clave RV

#### B. Zonas Residenciales

Son los suelos edificables cuyo uso predominante es el residencial, siendo el dominio y uso privados. En ellas el tipo de edificación previsto es el de Vivienda Unifamiliar Agrupada. Las edificaciones son viviendas unifamiliares que se sitúan adosadas unas a otras, por uno o varios lados, formando parte de un conjunto edificatorio -por lo que pueden tener elementos comunes-, que debe disponerse retranqueado de la alineación y linderos. En esta zona también podrán realizarse viviendas unifamiliares aisladas, es decir, viviendas exentas retranqueadas de alineaciones, linderos y otras edificaciones. Está denominada por la clave **UG**.

#### C. Zonas Terciarias-Comerciales

Son suelos edificables, cuyo uso característico es el terciario, siendo el dominio y uso privados. En esta Zona Comercial las edificaciones se dispondrán retranqueadas de la alineación y linderos, si bien se permite la agrupación de edificaciones, formando un conjunto edificatorio, independientemente de las particiones en locales diferentes de cada una de



ellas. El uso predominante será el comercial, admitiéndose también el hostelero, y oficinas.

3. Las condiciones particulares de edificabilidad, volumen y usos de cada una de estas zonas se describirán en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

#### **Art. 7 Régimen de propiedad del suelo y cesiones**

1. Los suelos de la Red Viaria son en la actualidad de dominio y uso públicos y seguirán manteniendo este régimen de propiedad.

2. Los suelos de las Zonas Residenciales y Zonas Terciarias son en la actualidad de titularidad privada y conservarán este régimen de propiedad, sin perjuicio del estricto cumplimiento de las condiciones particulares establecidas en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

3. Al tratarse de un suelo urbano no existen más cesiones de las ya realizadas con el desarrollo de los sectores iniciales.

#### **Art. 8 Gestión urbanística del Plan de Reforma Interior**

Al ser un suelo que ha finalizado el proceso de desarrollo urbanístico y estar dotado de todos los servicios e infraestructuras urbanas tienen la consideración de suelo urbano.

#### **Art. 9 Estudios de Detalle**

1. Las disposiciones referentes a las normas de uso y edificación para las distintas zonas, contenidas en los Títulos III y IV, son suficientes para definir con exactitud la ordenación pretendida en el ámbito del Plan de Reforma Interior, por lo que no podrán variarse, salvo con los objetivos previstos en el artículo 41 y con el procedimiento establecido en el artículo 57 de la LOTUP, siéndole de aplicación, además, lo dispuesto en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Rojales.

2. En ningún caso podrá utilizarse un Estudio de Detalle para alterar el destino del suelo, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico, ni las alturas máximas permitidas.

3. Podrán formularse Estudios de Detalle cuyo objeto sea señalar las alineaciones y/o rasantes completando y adaptando las establecidas por el Plan de Reforma Interior, o bien modificar el trazado de la red viaria o incluso crear nuevos viales que suplementen esta red viaria, pero en ningún caso se podrá reducir la superficie de los viarios previstos en el Plan.

Los trazados de las nuevas vías que se integren en el viario público no podrán tener secciones menores de 10,00 m. ni longitudes en fondo de saco superiores a 75 m, que deberán rematarse mediante una rotonda de al menos 16 m de diámetro, ni estar situadas sus conexiones al viario público a menos de 30 m. de los cruces viarios previstos en la red viaria proyectada en el Plan de Reforma Interior.

Los viarios interiores particulares de acceso a las edificaciones se señalarán en los Proyectos de Edificación correspondientes y, al no formar parte del viario público, su creación, modificación o supresión no será objeto de Estudio de Detalle, sino de la variación del Proyecto de Edificación.

4. También podrán formularse Estudios de Detalle cuyo objeto sea la ordenación de volúmenes, a fin de redistribuir en diferentes parcelas o actuaciones la superficie construida asignadas por el Plan de Reforma Interior y/o modificar los retranqueos de la edificación, siempre que esta alteración no signifique reducir la distancia entre edificaciones por debajo de las dimensiones mínimas de los patios establecidas en el artículo 35 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Rojales.

5. El ámbito mínimo para la formulación de un Estudio de Detalle será la manzana o la zona tipológica completa en la que esté incluido el objeto del Estudio de Detalle, a fin de que se pueda apreciar la coherencia de la modificación propuesta respecto a la ordenación general del Plan.

#### **Art. 10 Obras de edificación**

1. La documentación y tramitación de los Proyectos de Edificación se ajustarán a lo establecido en el Capítulo 2º del Título II de las Normas Urbanísticas del Plan General de Rojales.

2. La intervención administrativa para garantizar el cumplimiento por los propietarios de inmuebles de su deber de edificar se regirá por lo establecido en el art. 179 de la LOTUP.

## **TÍTULO III   CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

### **Art. 11 Concepto y alcance**

1. Las determinaciones del presente Título regulan las exigencias mínimas que deben reunir las edificaciones, tanto en sus parámetros edificatorios como del uso al que van destinadas, de forma que puedan satisfacer adecuadamente su función.

2. Estas determinaciones tienen un carácter general y serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras que se realicen en las edificaciones existentes por ampliación, reforma, cambio de uso o adecuación de sus condiciones a las mínimas exigibles.

3. En todo lo no regulado en el presente Título en cuanto a las condiciones generales de la edificación y uso del suelo, será de aplicación lo establecido en el Título III del Plan General de Rojales.

### **Art. 12 Conceptos y condiciones de los parámetros generales de la edificación**

1. Son aquellos que se refieren a volumen, ubicación e integración de la edificación en su entorno, a fin de conseguir una adecuada imagen del conjunto.

2. Las alineaciones exteriores son las definidas por la urbanización ejecutada, que quedan reflejadas en el plano O-1 *Ámbito y Calificación del Suelo*, que establece el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

3. Los conceptos de rasantes, retranqueos, manzana, parcela, ocupación, altura máxima, edificabilidad, techo edificable, y cualquier otro parámetro de la edificación que se apliquen en las Zonas SN/6 y SN/7 serán los establecidos en las Normas Urbanísticas de los Sectores SN/6 y SN/7, respectivamente.

### **Art. 13 Terminología y compatibilidad de los usos**

1. **Uso Característico.** Es aquel que el Plan de Reforma Interior asigna a una manzana o zona con el carácter de predominante y, por tanto, definidor de la función que ésta desempeña en la ordenación general.

2. **Uso Compatible.** Es aquel que puede implantarse en una manzana o zona coexistiendo con el uso característico sin que se pierda su carácter, pudiendo incluso reforzar la función que debe cumplir ésta en la ordenación del sector.

3. **Uso Prohibido o Incompatible.** Es aquel que impide el normal desarrollo del uso característico, debido a que su presencia impediría que el sector desempeñase la función que le ha sido asignada en la ordenación general del municipio. El Plan General de Rojales, y consecuentemente este Plan de Reforma Interior, consideran como uso incompatible el industrial, en sus clases de producción, almacenaje y comercio mayorista.

4. Todo lo no especificado en esta Normas Urbanísticas respecto a los usos en las Zonas SN/6 y SN/7 les será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas de los Sectores SN/6 y SN/7, respectivamente.

### **Art. 14 Concepto y clases del uso residencial**

1. El uso residencial comprende las actividades propias del alojamiento de personas. El tipo de vivienda, establecido por el Plan General en la ficha de Planeamiento para los sectores en los que están ubicados el ámbito de este Plan de Reforma Interior, es el de unifamiliar, entendiéndose como tal aquella edificación de uso exclusivo para una sola familia.

2. La tipología de las viviendas unifamiliares puede ser:

- a) **Vivienda Unifamiliar Aislada:** cuando la vivienda tiene todas sus fachadas exentas y, por tanto, se trata de una edificación que está separada o retranqueada de todos sus linderos o de otras edificaciones. Su acceso se realizará desde espacios libres de la propia parcela o privativos en un conjunto de viviendas dispuestas en una parcela.
- b) **Vivienda Unifamiliar Agrupada:** cuando la vivienda tiene algún paramento común con otras colindantes, estando retranqueado el conjunto de los

linderos. Su acceso se realizará desde espacios privativos o comunes del conjunto de viviendas.

3. Se consideran complementarios del uso residencial los despachos profesionales y talleres artesanales cuyo titular forme parte del grupo familiar que reside en la vivienda, siempre que la superficie de la edificación destinada a estos usos sea menor que la correspondiente a la vivienda.

### **Art. 15 Concepto y Clases de los Usos Terciarios**

1. Los usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios a personas físicas o jurídicas.

2. A los efectos de su regulación en estas Normas, los usos terciarios se dividen en:

- a) Comercial: Son las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público mediante venta al detalle. Se incluyen también en este grupo las actividades destinadas a la prestación de servicios a particulares (peluquerías, tintorerías, videoclubs, etc.) así como las de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta. Se admiten como usos complementarios del comercial el almacenaje de mercancías propias de la actividad y las oficinas de administración del establecimiento.
- a) Hostelero: son los establecimientos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, así como los dedicados a expender comidas y bebidas para consumo en el propio establecimiento (bares, cafeterías, restaurantes, pubs, discotecas, etc.). Se incluyen también dentro de esta categoría las actividades relacionadas con espectáculos públicos. Se admiten como usos complementarios del hostelero el almacenaje de mercancías propias de la actividad y las oficinas de administración del establecimiento.
- c) Oficinas: Son las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, tanto sean de carácter público como privado.

3. Las condiciones que deben cumplir las edificaciones de uso terciario son las establecidas con carácter general en el artículo 39 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sin perjuicio de las particulares para la zona comercial establecidas en el artículo 18 de estas Normas y las normativas sectoriales que le sean de aplicación en función del uso específico que se trate.

## **TÍTULO IV   CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

### **Art. 16 Concepto y ámbito de aplicación**

1. Las condiciones particulares de la edificación y uso del suelo contenidas en este Título son las que regulan, junto a la normativa general contenida en el Título III, los parámetros correspondientes a las distintas zonas grafiadas en el Plano O-1 *Ámbito y Calificación del Suelo*.

2. Según las obras de edificación de que se trate, para la aplicación de las presentes condiciones particulares, se observarán las siguientes reglas:

- En obras de nueva planta o ampliación, la edificación cumplirá las condiciones de la zona, no pudiendo superar los límites máximos señalados para ella.
- Las condiciones relativas a los usos serán de aplicación tanto a los nuevos usos que se implanten como a los cambios de uso que se realicen.

### **Art. 17   Zona de Vivienda Unifamiliar Agrupada**

#### **1. Caracterización.**

Esta zona corresponde a las edificaciones de viviendas unifamiliares en las que se disponen varias viviendas por parcela, teniendo cada una de ellas algún paramento común con las colindantes, por lo que corresponde a una tipología de edificación adosada, estando el conjunto retranqueado de los linderos y de otras edificaciones. El acceso se realizará desde el espacio libre privado de cada vivienda o desde una calle privada o desde espacio común de la parcela, debiendo tener éstos un lindero con la vía pública.

La delimitación de las zonas de viviendas unifamiliares a las que es de aplicación este artículo están grafiadas en el plano O-1 *Ámbito y Calificación del Suelo*, viniendo designadas con la clave UG.

En esta zona se considera compatible la tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada, en la que se dispone una vivienda por parcela, correspondiendo a una tipología de edificación abierta e independiente, con todas sus fachadas exentas

y retranqueadas en todos sus linderos. En ellas el acceso a la vivienda se realizará desde el espacio libre de la parcela o privativos en un conjunto de viviendas dispuestas en la parcela, que debe tener un lindero con la vía pública.

## 2. Condiciones de parcelación y de volumen.

Las parcelas resultantes de nuevas segregaciones o parcelaciones serán edificables si tienen una superficie de, al menos, 1.000 m<sup>2</sup> y una fachada mínima a vía pública de 30 m. Si las parcelas se van a destinar a viviendas unifamiliares aisladas, los parámetros mínimos serán: superficie de 400 m<sup>2</sup>, fachada de 15 m. En cualquier caso, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

## 3. Condiciones de volumen.

- a) La edificación se retranqueará de la alineación exterior o de vial y del resto de linderos una distancia no menor de 3,00 m
- b) La ocupación máxima de la edificación respecto de la superficie de la parcela no excederá del 50%.
- c) La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja y piso) y la de cornisa no excederá de 7,00 m.
- d) La edificabilidad máxima será de 0,437 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>  
Se permite una planta sótano, según la definición de la misma contenida en el artículo 28.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., considerándose su edificabilidad como no computable siempre que su superficie no exceda de la ocupada por la planta baja y se destine a piezas no vivideras, como garajes, trasteros, etc.
- e) Será obligatoria la previsión de, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela, por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida. Los aparcamientos podrán situarse en planta baja, semisótano, sótano o al aire libre.
- f) Las condiciones de volumen precedentes podrán reajustarse en estas zonas mediante un Estudio de Detalle, con las condiciones establecidas en el art. 9 de estas Normas Urbanísticas, sin que puedan incrementarse el aprovechamiento ni la altura.

## 4. Condiciones estéticas.

La composición y tratamiento de fachadas y cubiertas será libre.

La ordenación de grandes conjuntos deberá disponer la edificación de manera que la imagen resultante no sea monótona ni redundante.

### **5. Condiciones de uso.**

El uso característico de esta zona es el residencial, en tipología de vivienda unifamiliar agrupada, aunque se admite también la vivienda unifamiliar aislada, adosada y la vivienda colectiva (formando un edificio colectivo de viviendas constituido por varias vivienda con uno o varios accesos desde la vía pública, comunes a aquellas).

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario (hostelero, comercio y oficinas), siempre que se ejerzan en edificio y parcela exclusivos.

## **Art. 18 Zona Comercial**

### **1. Caracterización.**

Esta zona corresponde a edificaciones destinadas a usos terciarios. La tipología edilicia corresponde a la de una edificación abierta retranqueada de todos sus linderos, si bien se permite la agrupación de edificaciones, formando un conjunto edificatorio, independientemente de las particiones en locales diferentes de cada una de ellas. El acceso a cada local se realizará desde los espacios libres de la parcela, debiendo ser éstos accesibles desde la vía pública.

La delimitación de las zonas comerciales a las que es de aplicación este artículo están grafiadas en el Plano O-1 Ámbito y Calificación del Suelo, viniendo designadas con las claves TC y ZC.

### **2. Condiciones de parcelación.**

Las parcelas resultantes de nuevas segregaciones o parcelaciones serán edificables si tienen una superficie de, al menos, 500 m<sup>2</sup>. Ello, independientemente de que en una misma parcela se pueda dividir su edificación en locales independientes.

### **3. Condiciones de volumen.**

- a) La edificación se retranqueará de la alineación exterior o de vial y del resto de linderos una distancia no menor de 4,00 m en la zona TC y de 3,00 m en la zona ZC.
- b) La ocupación máxima de la edificación respecto de la superficie de la parcela no excederá del 60% en la zona TC y de 67% en la zona ZC
- c) La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja y piso) y la de cornisa no excederá de 7,00 m. En la zona TC, si el uso es hotelero, la altura máxima será de 3 plantas (baja y dos pisos) y 10 m.
- d) La edificabilidad máxima será: para la zona TC de 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> y para la zona ZC de 0,76 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>



Se permite una planta sótano, según la definición de la misma contenida en el artículo 28.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., considerándose su edificabilidad como no computable siempre que su superficie no exceda de la ocupada por la planta baja y se destine a piezas no vivideras, como garajes, almacenes, etc.

- e) Las condiciones de volumen precedentes podrán reajustarse en estas zonas mediante un Estudio de Detalle, con las condiciones establecidas en el art. 9 de estas Normas Urbanísticas, sin que puedan incrementarse el aprovechamiento ni la altura.

#### **4. Condiciones estéticas.**

La composición y tratamiento de las fachadas y cubiertas será libre.

#### **5. Condiciones de uso.**

El uso característico es el comercial.

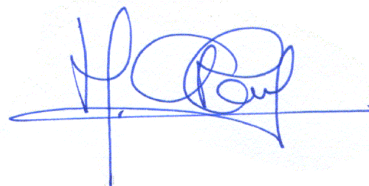
Como usos compatibles se admiten el resto de los usos terciarios (hostelero y oficinas), y el dotacional.

### **Art. 19 Red Viaria**

Son los terrenos en los que se prevén usos públicos o servicios generales, por lo que tienen siempre el carácter de público.

La Red Viaria pública contemplada por el Plan de Reforma Interior, queda grafiada en el Planos O-1 Ámbito y Calificación del Suelo y en la que se incluyen las áreas destinadas al tránsito de vehículos y peatones y los aparcamientos, viniendo designada por la clave RV.

Rojales, julio de 2.018



Fdo.: Miguel Ángel Cano Crespo

**PLAN DE REFORMA INTERIOR  
SECTORES SN-6 Y SN-7**

**(ROJALES)**

**PLANOS**