

PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA MODIFICAR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE UNA PARCELA SITUADA EN LA ZONA 1 DEL CASCO URBANO DE TORREVIEJA (ALICANTE), CON OBJETO DE FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE UN HOTEL DE CATEGORÍA IGUAL O SUPERIOR A CUATRO ESTRELLAS, MEDIANTE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 74 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREVIEJA Y DE LA ADAPTACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DEL EDIFICIO.

1. DETERMINACIONES PREVIAS.

OBJETO DEL PLAN.

El presente Plan tiene por objeto adaptar las condiciones que regulan la edificación, contempladas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja y en sus modificaciones posteriores, para facilitar la construcción de un hotel de categoría igual o superior a cuatro estrellas en una parcela situada en la zona 1 del casco urbano de ese municipio.

Por tanto, en el presente Plan se modifica, amplía o concreta alguno de los parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación de la parcela o al volumen y forma del hotel a construir en la misma, sin alterar las restantes determinaciones de la ordenación pormenorizada y, sobre todo, sin modificar las determinaciones de la ordenación estructural del municipio.

ANTECEDENTES.

Las condiciones de la edificación en el municipio de Torrevieja se regulan en las Normas Urbanísticas de su Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 12 de junio de 2000.

Posteriormente, con el objetivo de fomentar y generar la implantación de establecimientos hoteleros en Torrevieja, el 7 de abril de 2006 se aprobó definitivamente la Modificación 74 de su Plan General que contempla un incremento del número de plantas autorizadas y establece un sistema específico para el cómputo de la edificabilidad, en aquellas parcelas cuyo uso exclusivo sea residencial eventual en la modalidad de hoteles de categoría igual o superior a tres estrellas.

JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EMPLEADO.

En el capítulo III de la Modificación 74 se especifica que, en las áreas urbanas consolidadas no delimitadas en dicha Modificación, entre las que se incluye el ámbito territorial del presente Plan, para poder aplicarla deberá redactarse y aprobarse un Plan de Reforma Interior de Mejora.

Igualmente, en el apartado 4.1.8.A. de la Modificación 74, se concreta que en el casco actual del suelo urbano, previamente a la concesión de las oportunas licencias, deberá aprobarse un Plan de Reforma Interior donde se delimite el ámbito territorial de su actuación y el alcance de las medidas compensatorias derivadas del aumento del aprovechamiento urbanístico.

Sin embargo, en la vigente normativa urbanística de la Comunidad Valenciana, no se contempla el Plan de Reforma Interior de Mejora como instrumento de ordenación, ya que tanto en las secciones 3ª y 4ª del capítulo V de la Ley Urbanística Valenciana como en las secciones 4ª y 5ª del capítulo IV del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, estos planes se denominan únicamente Planes de Reforma Interior.

Por tanto, para aplicar la Modificación 74 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, sin cambiar la ordenación estructural del municipio, debe redactarse un Plan de Reforma Interior no modificativo de la ordenación estructural, cuya función, determinaciones y documentación se exponen en la sección 3ª del capítulo V de la Ley Urbanística Valenciana y en la sección 4ª del capítulo IV del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

ÁMBITO TERRITORIAL DE ORDENACIÓN.

En el artículo 165.1. del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, se determina que el ámbito de ordenación de un Plan de Reforma Interior es el sector, que se delimitará con los criterios establecidos en dicho Reglamento, aunque excepcionalmente y para áreas semiconsolidadas, el sector podrá abarcar la parte no edificada de una manzana, siempre que exista una parte consolidada conforme a las alineaciones del Plan.

Respecto al ámbito territorial de la Modificación 74, en su apartado 4.1.4. se indica que será de aplicación en todo el suelo urbano en cualquiera de sus diferentes categorías.

Por tanto, el ámbito territorial del presente Plan de Reforma Interior es la parcela situada en suelo urbano, en la zona 1 del casco urbano de Torrevieja, en la manzana delimitada por calle villa de Madrid, avenida Diego Ramírez, calle san Julián y calle san Pascual, y en la esquina formada por las calles villa de Madrid y san Pascual.

DOCUMENTACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

El artículo 71 de la Ley Urbanística Valenciana y el artículo 167.1. del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, determinan que la documentación de los Planes de Reforma Interior será la propia de un Plan Parcial, y además deberá incluir:

- El estudio de su incidencia sobre la población afectada, especialmente en la edificación residencial existente.
- La documentación gráfica refundida que refleje el resultado del Plan dentro de la ordenación de su entorno.

El artículo 68 de la Ley Urbanística Valenciana especifica que los Planes Parciales estarán integrados por los siguientes documentos:

- a) Documentos sin eficacia normativa:
 - Documentos de información: Memoria y Planos.
 - Memoria justificativa.
- b) Documentos con eficacia normativa:
 - Normas urbanísticas.
 - Planos de ordenación.
 - Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos o justificación de innecesariedad.

El contenido de estos documentos se concreta en los artículos 157,158, 159, 160, 161 y 162 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

ÓRGANO COMPETENTE PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN.

En el artículo 37.2. de la Ley Urbanística Valenciana se establece que las decisiones sobre la ordenación pormenorizada corresponden al Municipio y que la competencia de la aprobación definitiva de los planes que sólo se refieran a la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento. En el artículo 57 de dicha Ley también se afirma que las decisiones sobre ordenación pormenorizada son competencia municipal aunque han de ser coherentes con la ordenación estructural y en el artículo 91 se señala que corresponde al Ayuntamiento aprobar definitivamente los Planes y Programas de iniciativa municipal o particular, siempre que no modifiquen la ordenación estructural. Igualmente, en el artículo 121.3. del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística se indica que es competencia municipal la aprobación y modificación de la ordenación pormenorizada.

Sin embargo, en el capítulo III de la Modificación 74 se expone que en las nuevas áreas no delimitadas por dicha Modificación, entre las que se incluye la parcela ámbito territorial del presente Plan, para poder aplicarla deberá redactarse un Plan de Reforma Interior de Mejora, correspondiendo la competencia de su aprobación definitiva a la Consellería de Obras Públicas puesto que se modifica la ordenación aprobada en el Plan General de Ordenación Urbana.

Durante la redacción de la Modificación 74 y en la fecha de su aprobación provisional, estaba vigente la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, normativa que fue derogada posteriormente al aprobarse la Ley Urbanística Valenciana y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, actualmente vigentes.

No obstante, tanto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística como en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, ya se contemplaba que la aprobación definitiva de los planes de Reforma Interior o de Reforma Interior de Mejora correspondía exclusivamente al Ayuntamiento, excepto cuando en dichos planes se modificara la ordenación estructural del municipio definida en su Plan General.

Por tanto, se puede suponer que la exigencia de que correspondiera a la Consellería de Obras Públicas la aprobación definitiva de los planes de Reforma Interior o de Reforma Interior de Mejora necesarios para la aplicación de la Modificación 74, se derivaba de considerar que exigía, necesariamente, la reforma de la ordenación estructural prevista en el Plan General, por suponer que siempre implicaba un aumento del aprovechamiento urbanístico de su ámbito territorial, como consecuencia del incremento del número de plantas del edificio a construir, aprovechamiento fijado en el Plan General como una de las determinaciones de la ordenación estructural cuyo aumento requería la aprobación de la Consellería de Obras Públicas.

Sin embargo, en el presente Plan de Reforma Interior, redactado según las directrices de la normativa urbanística actualmente vigente, no se incrementa el aprovechamiento de la parcela que constituye su ámbito territorial, al aplicar la Modificación 74, ni se modifica ninguna de las determinaciones de la ordenación estructural del municipio, como puede comprobarse en la Memoria Justificativa, por lo que corresponde exclusivamente al Ayuntamiento de Torrevieja su aprobación definitiva.

NORMATIVA VIGENTE DE APLICACIÓN.

En el presente Plan de Reforma Interior se cumple y aplica la siguiente normativa actualmente vigente:

1. Normativa urbanística.

- Estatal.		
	aprobación definitiva	publicación
Real Decreto Legislativo 2/2008		
Texto refundido de la Ley del Suelo	20 junio 2008	BOE 26/06/ 2008
- Autonómica.		
	aprobación definitiva	publicación
Ley 16/2005		
Ley Urbanística Valenciana	30 diciembre 2005	DOGV 31/12/ 2005
Decreto 67/2006		
Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística	12 mayo 2006	DOGV 23/05/ 2006
Orden 26/04/1999		
Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana	26 abril 1999	DOGV 05/05/ 1999
- Municipal.		
	aprobación definitiva	publicación
Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja	12 junio 2000	
Modificación 74 del PGOU de Torreveja	7 abril 2006	BOP 30/09/ 2006
Modificación 88 del PGOU de Torreveja	30 marzo 2007	BOP 21/09/ 2007

2. Normativa sectorial.

- Estatal.		
	aprobación definitiva	publicación
Real Decreto 15/06/1983		
Ordenación de los establecimientos hoteleros	16 junio 1983	BOE 17/06/ 1983
- Autonómica.		
	aprobación definitiva	publicación
Decreto 73/1989		
Requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos	15 mayo 1989	DOGV 08/06/ 1989
Decreto 153/1993		
Establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana	17 agosto 1993	DOGV 10/09/ 1993
Ley 3/1998		
Ley de turismo de la Comunidad Valenciana	21 mayo 1998	DOGV 22/05/ 1998
Decreto 22/2006		
Modificación del Decreto 153/1993 Regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana	10 febrero 2006	DOGV 14/02/ 2006