

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.

MI. MEMORIA INFORMATIVA.

MI.01. CONDICIONES GEOGRÁFICAS DE LA PARCELA.

La parcela que constituye el ámbito territorial del presente Plan de Reforma Interior esta situada en la zona 1 del casco urbano de Torrevieja (Alicante), en la manzana delimitada por la calle villa de Madrid, avenida Diego Ramírez, calle san Julián y calle san Pascual, en la esquina entre las calles villa de Madrid y san Pascual.

MI.01.01. CARACTERÍSTICAS NATURALES.

- La parcela es de morfología irregular, con una superficie de 672,95 m² y una diferencia máxima de cota de 66 cm.
- Su lado oeste, lindante con la calle villa de Madrid, tiene una longitud de 30,15 m. y una diferencia máxima de cota de 62 cm.
- Su lado sur, lindante con la calle san Pascual, tiene una longitud de 17,03 m. y una diferencia máxima de cota de 31 cm.
- El encuentro entre sus lados sur y oeste está resuelto con un chaflán de 3,00 m. de longitud que tiene una diferencia máxima de cota de 4 cm.
- Sus restantes lados, con longitudes de 21,45 m., 7,79 m., 9,08 m. y 26,43 m. son colindante con otros solares y edificios.
- Sus alineaciones y rasantes están perfectamente determinadas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja.
- La parcela está dotada de todos los servicios urbanísticos.

MI.01.02. USOS DEL SUELO.

Los usos asignados en el Plan General de Ordenación Urbana a toda la zona 1 del casco urbano de Torrevieja son los siguientes:

Uso dominante o fundamental:	(RES)	Residencial.
	(Pm)	Permanente: Viviendas y apartamentos.
Usos autorizados o accesorios:	(RES)	Residencial.
	(Ev)	Eventual o estacional: hoteles y alojamientos turísticos
	(ATS)	Atención y servicios.
	(Bu)	Burocracia.
	(Co)	Comercio.
	(Ar)	Artesanía.
	(PRV)	Producción y evasión.
	(Div)	Diversión.
	(Al)	Almacenaje.
(Alg)	Garajes colectivos exclusivos	

MI.02. CONDICIONES INSTITUCIONALES DE LA PARCELA.

MI.02.01. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

1. Determinaciones de la ordenación estructural.

- . Clasificación del suelo: Urbano.
- . Zona de ordenación urbanística: Zona 1 del casco urbano.
- . Sistema de ordenación: Alineación de vial.
- . Tipología de la edificación: Manzana densa.
- . Uso global: Residencial permanente.
- . Usos autorizados: Entre otros, residencial eventual.
- . Edificabilidad residencial permanente: 3.967,39 m².

2. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

- . Superficie de la parcela: 672,95 m².

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

- . Profundidad edificable: 22,00 m.

Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma del edificio.

- a. Número de plantas sobre rasante: baja + cuatro + ático.
- b. Altura de planta baja: 3,80 m. desde la rasante.
- c. Altura de plantas altas: 2,80 m. entre caras iguales de forjados.
- d. Altura de áticos: 2,80 m. entre caras iguales de forjados.
- e. Anchura cuerpos volados: 1,20 m. en calle villa de Madrid
0,90 m. en calle san Pascual.
- f. Dimensión mínima de patios interiores: el veinte por ciento de su altura.

MI.02.02. OBRAS PROGRAMADAS.

No hay programada ninguna obra pública que pueda influir en el desarrollo del presente Plan de Reforma Interior.

MI.02.03. AFECCIONES.

La parcela no tiene ninguna afección impuesta por la legislación sectorial.

MI.03. NIVEL DE CONSOLIDACIÓN DE LA MANZANA.

La manzana delimitada por la avenida Diego Ramírez y las calles villa de Madrid, san Pascual y san Julián, tiene una superficie de 5.242 m². y una diferencia máxima de cota de 3,12 m. entre la esquina de la avenida Diego y la calle san Julián, y la esquina de las calles villa de Madrid y san Pascual, donde está ubicada la parcela ámbito territorial del presente Plan de Reforma Interior.

En la manzana únicamente quedan dos solares sin edificar, la parcela ámbito del presente Plan y su colindante en la calle san Pascual, siendo su nivel de consolidación de un ochenta y cuatro por ciento.

La mayoría de las parcelas de la manzana se han construido en los últimos años, con la volumetría permitida por los Planes Generales de Ordenación, aunque todavía subsisten algunas viviendas adosadas, de una o dos plantas, sobre todo en la calle san Pascual.

MJ. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

MJ.01. OBJETIVOS.

El presente Plan de Reforma Interior se redacta con el objetivo de facilitar la construcción de un hotel, de categoría igual o superior a cuatro estrellas, en la parcela que constituye su ámbito territorial situada en el casco urbano de Torrevieja, mediante la modificación de la ordenación pormenorizada de la parcela como consecuencia de aplicación de la Modificación 74 del Plan General de Ordenación Urbana y de la reforma de alguno de sus parámetros que regula la edificación.

MJ.02. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

1. Mantener los parámetros de la edificación contemplados en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, incluso sin aplicar los cambios introducidos con la aprobación de la Modificación 74 del Plan.

Los parámetros urbanísticos que contempla el vigente Plan General, especialmente respecto al volumen y forma de la edificación en el casco urbano, no permite la construcción de establecimientos hoteleros que cumplan las condiciones funcionales y técnicas exigidas por la legislación vigente. Por ejemplo, la altura libre de la planta baja y de las plantas altas de los edificios a construir en el casco urbano del municipio, se limita a 3,80 m. y a 2,50 m. respectivamente en su Plan General, alturas claramente insuficientes para las plantas de un hotel de alta categoría ya que las redes horizontales de sus instalaciones, que sólo pueden ejecutarse bajo los forjados, alcanzarían unas dimensiones que imposibilitaría el uso racional de dichas plantas.

2. Aumentar el aprovechamiento de la parcela, aplicando los cambios introducidos por la Modificación 74 del Plan General para fomento del uso hotelero, y modificar los parámetros de la edificación que deben reformarse para permitir la construcción de establecimientos hoteleros.

El aprovechamiento tipo de la zona 1 del casco urbano de Torrevieja queda claramente establecido en su Plan General, igual que las normas que deben aplicarse para determinar el aprovechamiento real de cada edificio. El aumento de este aprovechamiento, permitido por la Modificación 74, implicaría la aplicación de las medidas compensatorias previstas en la misma, de difícil cuantificación y materialización, lo que exigiría, con toda seguridad, la modificación de la ordenación estructural del casco urbano de Torrevieja.

3. Mantener el aprovechamiento de la parcela, aplicando los cambios introducidos en la Modificación 74, y modificar los parámetros de la edificación contemplados en el Plan General que deben reformarse para permitir la construcción de establecimientos hoteleros.

Si no se modifica el aprovechamiento permitido por el Plan General para uso residencial, no sería necesario aplicar las mediadas compensatorias previstas en su Modificación 74 y podrían adaptarse las Normas Urbanísticas vigentes para facilitar la construcción de un hotel, modificando simplemente alguno de los parámetros urbanísticos que regulan la edificación de la parcela, por lo que se selecciona esta alternativa para formalizar el presente Plan de Reforma Interior.

MJ.03. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Según el artículo 36 de la Ley Urbanística Valenciana, las siguientes determinaciones sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio y constituyen su ordenación estructural:

- Las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- La clasificación del suelo.
- La división del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas sus usos globales y tipos básicos de edificación.
- La ordenación del Suelo No Urbanizable.
- La red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada cuya función o relevancia contribuyan a la articulación de la ciudad.
- El tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
- La ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
- La expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior, los usos o intensidades de cada sector, así como su aprovechamiento tipo.
- Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial y, en su caso, urbanos, la fijación del porcentaje mínimo de edificación con destino a vivienda de protección pública.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja establece, en el ámbito territorial del presente Plan de Reforma Interior, las siguientes determinaciones de carácter estructural:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| • Clasificación del suelo: | Urbano. |
| • Zona de ordenación urbanística: | Zona 1 del casco urbano. |
| • Tipología de la edificación: | Manzana densa. |
| • Uso global: | Residencial permanente. |
| • Usos autorizados: | Entre otros, residencial eventual. |
| • Edificabilidad: | 3.967,39 m ² t., que se justifica en el apartado MJ.04.02. |

Todas estas determinaciones se mantienen en el presente Plan de Reforma Interior por lo que la ordenación pormenorizada de la parcela se adecua perfectamente a la ordenación estructural de la zona donde está situada, establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja.

MJ.04. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA.

El artículo 37 de la Ley Urbanística Valenciana especifica que la ordenación pormenorizada debe incluir las siguientes determinaciones:

- La delimitación de las Unidades de Ejecución.
- El establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
- La fijación de alineaciones y rasantes.
- La parcelación de los terrenos o el régimen para parcelarlos.

- La asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de los previstos por la ordenación estructural.
- La regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.
- Las Ordenanzas generales de edificación.
- En suelo residencial, la identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales.

Estas mismas determinaciones se contemplan en el artículo 120 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana donde, además, se indica que la ordenación pormenorizada no modificará el aprovechamiento, uso y tipología que corresponda globalmente al sector o zona.

El artículo 57 de la Ley Urbanística Valenciana indica que la ordenación pormenorizada puede ser establecida, en suelo urbano, mediante Planes de Reforma Interior, condición que se ratifica en el artículo 121 del mencionado Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Por tanto, en el presente Plan de Reforma Interior se modifica o concreta, únicamente, alguna de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de la parcela, especialmente los parámetros reguladores la edificación que se describen y justifican a continuación y que, de forma resumida, se expresan en sus Normas Urbanísticas y en su Ficha de Planeamiento.

MJ.04.01. Usos del suelo.

En el apartado 4.1.3. de la Modificación 74 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, se indica que dicha modificación será de aplicación exclusiva para uso residencial eventual en la modalidad de hoteles de categoría igual o superior a tres estrellas.

En el apartado 4.1.5. de la mencionada Modificación 74 se concreta que en las zonas 1 y 2 del casco actual del suelo urbano sólo podrá aplicarse dicha modificación cuando la totalidad de la edificabilidad del solar se destine a uso hotelero con categoría igual o superior a tres estrellas.

Por tanto, sin modificar los usos contemplados en el vigente Plan General, que admite el uso residencial eventual en todo el casco urbano de Torrevieja, se asigna a la edificación de la parcela, exclusivamente, el uso residencial eventual en su categoría de hotel de cuatro o cinco estrellas, incluyendo sus usos complementarios.

MJ.04.02. Edificabilidad.

Según se expresa en el artículo 53 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, la edificabilidad de una parcela en el casco urbano se determina en función de la zona donde esté situada, del número de plantas asignadas por el Plan y de los parámetros derivados de su tipología edificatoria.

Por tanto, sin aplicar la Modificación 74 del Plan General, la edificabilidad de la parcela ámbito del presente Plan de Reforma Interior se expresa en la siguiente tabla, con los datos obtenidos en el plano PI.07. Edificabilidad, mediante la suma de los aprovechamientos básicos de cada una de las plantas que se podrían edificar sobre rasante.

Edificabilidad de la parcela

planta	superficie interior	s. vuelos miradores	s. vuelos terrazas	superficie total
Baja	672,95 m ²			672,95 m ²
Primera	629,77 m ²	27,62 m ²	13,81 m ²	671,20 m ²
Segunda	629,77 m ²	27,62 m ²	13,81 m ²	671,20 m ²
Tercera	629,77 m ²	27,62 m ²	13,81 m ²	671,20 m ²
Cuarta	629,77 m ²	27,62 m ²	13,81 m ²	671,20 m ²
Quinta	561,45 m ²		48,19 m ²	609,64 m ²
Total edificio	3.753,48 m ²	110,48 m ²	103,43 m ²	3.967,39 m ²

El aprovechamiento básico de cada planta se ha calculado incrementando su superficie interior con la superficie de los cuerpos volados, considerando que la mitad de la superficie de dichos cuerpos se destina a miradores cerrados y la otra mitad a terrazas abiertas cuya superficie, a estos efectos, es la mitad de su superficie real. La envolvente de los cuerpos volados en el chaflán se ha determinado según el artículo 57.5.b de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Aunque en el presente Plan de Reforma Interior se aplica la Modificación 74 del Plan General a la parcela que constituye su ámbito geográfico, no se incrementa la edificabilidad que tenía inicialmente la parcela, antes de aplicarle dicha Modificación 74, que según se ha expresado en la tabla anterior asciende a 3.967,39 m²., al objeto de que no se deriven las medidas compensatorias establecidas en la misma.

Para calcular la edificabilidad del edificio destinado a hotel en su categoría de cuatro o cinco estrellas, se aplicarán los criterios establecidos en el vigente artículo 53.3.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General, rectificado con la aprobación de la mencionada Modificación 74, que se exponen a continuación:

- Se computará la superficie construida de todos los espacios privativos propios de los establecimientos hoteleros como las habitaciones.
- Se computará el cincuenta por ciento de la superficie útil de todas las terrazas cubiertas hasta un treinta por ciento de la superficie útil total.
- No computará la superficie construida de las zonas comunes generales propias de los establecimientos hoteleros como vestíbulos, salones, restaurantes, cafeterías, etc.
- No computará la superficie construida de los espacios comunes de circulación como distribuidores, escaleras, etc.
- No computará la superficie construida de los servicios generales propios de los establecimientos hoteleros como administración, cocina, lavandería, etc.
- No computará la superficie construida de los espacios que promuevan la diversificación de la oferta complementaria de los establecimientos turísticos, como piscina cubierta, gimnasio, etc.
- No computará la superficie construida de otros usos terciarios no hoteleros, que no podrá superar el tres por ciento de la superficie construida del hotel.

Aplicando estos criterios se puede calcular, aproximadamente, la edificabilidad del hotel a construir para comprobar si es posible mantener la edificabilidad de 3.967,39 m²., determinada anteriormente para uso residencial de la parcela.

En el plano de ordenación PO.01. se ha obtenido la superficie construida máxima de cada una de las plantas del edificio a construir. Teniendo en cuenta que toda la planta baja se destinaría a zonas comunes y a servicios generales del hotel, cuya superficie no computaría a efectos de edificabilidad, y que en las plantas restantes, donde se distribuirían las habitaciones del hotel, un mínimo del diez por ciento de su superficie estaría destinada a espacios comunes de circulación, cuya superficie tampoco computaría a efectos de edificabilidad, se obtiene el siguiente resultado:

Edificabilidad del hotel

planta	Superficie interior	Superficie vuelos miradores	Superficie vuelos terrazas	Superficie máxima a construir	Superficie circulaciones	Superficie computable para edificabilidad
Baja	672,95 m ²			672,95 m ²		
Primera	629,77 m ²	27,62 m ²	13,81 m ²	671,20 m ²	67,12 m ²	604,08 m ² t.
Segunda	629,77 m ²	27,62 m ²	13,81 m ²	671,20 m ²	67,12 m ²	604,08 m ² t.
Tercera	629,77 m ²	27,62 m ²	13,81 m ²	671,20 m ²	67,12 m ²	604,08 m ² t.
Cuarta	629,77 m ²	27,62 m ²	13,81 m ²	671,20 m ²	67,12 m ²	604,08 m ² t.
Quinta	542,23 m ²		57,80 m ²	600,03 m ²	60,00 m ²	540,03 m ² t.
Sexta	395,92 m ²		51,03 m ²	446,95 m ²	44,69 m ²	402,26 m ² t.
Séptima	272,33 m ²		42,86 m ²	315,19 m ²	31,52 m ²	283,67 m ² t.
Total						3.642,28 m ² t.

Por tanto, la edificabilidad del hotel a construir en la parcela, como máximo 3.642,28 m²t. será siempre inferior a la edificabilidad máxima para uso residencial, fijada en 3.967,39 m²t. en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja antes de aplicar la Modificación 74.

MJ.04.03. Altura de la edificación.

La altura de la edificación en el casco urbano de Torrevieja se regula en los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas de su Plan General de Ordenación Urbana.

- artículo 48.2.a), donde se expone que cuando la totalidad de la edificabilidad del solar se destine a hotel, se permitirá la elevación de dos plantas más para establecimientos con categoría igual o superior a cuatro estrellas. Las plantas añadidas por aplicación de esta regla quedaran por debajo de la envolvente de 45° definida en el artículo 55.3.2.c).
- artículo 55.1.3.a), donde se especifica que la altura máxima de la planta baja, medida entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado de techo de la planta baja será de 3,80 m.
- artículo 55.2.1.b), donde se expresa que la altura de coronación del edificio, medida hasta el sofito del alero o cara inferior del último forjado, se determinará mediante la suma de la altura libre de la planta baja y un múltiplo de 2,80 m. equivalente al número de plantas restantes que completan la total elevación.
- artículo 55.3.2.c), donde se determina que sin perjuicio de la edificabilidad otorgada en función de la máxima elevación, según las normas específicas del casco actual, las escalas de los edificios deberá adecuarse al perfil de las calles en la siguiente proporción:

$h(m) < 1,20 a (\pm 1,00)$

siendo:

h = altura de la fachada real

a = anchura media entre alineaciones del tramo de calle considerado.

Admitiéndose superiormente hasta una planta más, retranqueada a 45° (100%) respecto del plano de fachada real, para completar la total elevación autorizada.

- artículo 57.5.a), donde se admite que cuando las alturas reguladoras sean diferentes en cada fachada, la altura dominante se impondrá sobre la otra alineación en una longitud de quince metros (15,00 m.), con una tolerancia en más o menos de tres metros (3,00 m.)
- artículo 73.2.a), que especifica que en la en la zona 1 del casco urbano la altura máxima autorizada se establece con el siguiente criterio general:

En calles con anchura inferior a 10,00 m.:	4 plantas
En calles con anchura igual o superior a 10,00 m. e inferior a 12,00 m.:	5 plantas
En calles con anchura igual o superior a 12,00 m.:	6 plantas

Se considera como altura máxima de la planta baja, contada entre la rasante de la acera y la cara inferior del forjado superior de la planta baja, la de 3,80 m..

Dentro del máximo de plantas se considerarán incluidas la planta baja y la última planta, que deberá ir retranqueada 45° a partir de la línea de fachada en su encuentro con el forjado de la planta inmediata anterior por su cara superior.

En el presente Plan de Reforma Interior se establecen las siguientes condiciones respecto a la altura del edificio que se construirá en el parcela:

o Número de plantas.

Se mantiene el número de plantas que contempla el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja en la zona 1 del casco urbano, una vez aplicada la Modificación 74.

Teniendo en cuenta la anchura de las calles que delimitan la parcela, el número máximo de plantas que podría construirse en cada calle sería el siguiente:

- En la calle villa de Madrid: planta baja más cuatro plantas altas más tres áticos.
 - En la calle san Pascual: planta baja más dos plantas altas más tres áticos, excepto en el tramo próximo a la calle villa de Madrid donde se podría construir el mismo número de plantas que en dicha calle.

o Altura de plantas.

- Se aumenta la altura máxima de la planta baja, prevista en el vigente Plan General, desde los 3'80 m. hasta los 5,40 m., medidos desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

Este aumento de altura queda plenamente justificado por la necesidad de los actuales establecimientos hoteleros de alta categoría de disponer, bajo el forjado superior de la planta baja, de un amplio espacio para ubicar, como mínimo, las siguientes redes de instalaciones:

- La red horizontal de las instalaciones de saneamiento de las habitaciones situadas en las plantas superiores, con las dimensiones exigidas por el vigente Código Técnico de la Edificación.
- La red horizontal de las instalaciones de ventilación de todos los espacios de la planta baja, con las dimensiones exigidas por el vigente Código Técnico de la Edificación.

- La red horizontal de las instalaciones de climatización, cuyos conductos deben tener unas dimensiones suficientes para distribuir eficazmente el aire acondicionado a todos los espacios de la planta baja del hotel.

Además, en la zona inferior de dicho espacio debe instalarse luminarias suficientes para garantizar el flujo lumínico necesario en todos los espacios de la planta baja del hotel.

Teniendo en cuenta las dimensiones mínimas requeridas para las mencionadas redes de instalaciones, el aumento de altura previsto para la planta baja, de 1,60 m., es la dimensión mínima para que puedan ubicarse bajo su forjado de techo todas las redes de instalaciones que necesitaría el hotel.

- Se aumenta la altura máxima de las restantes plantas a construir sobre rasante, prevista en el vigente Plan General, desde los 2,80 m. hasta los 3,30 m., medidos entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Esa dimensión queda plenamente justificada al considerar que si se resta de los 3,30 m. el espesor que pueda tener el forjado, la altura libre de las plantas altas del hotel, normalmente destinadas a habitaciones, no superaría los 3,00 m., altura mínima necesaria sobre todo en los espacios destinados a circulaciones horizontales en cuyo techo debe instalarse las redes de ventilación, climatización e iluminación descritas en el punto anterior.

- o Altura reguladora.

La altura reguladora de la edificación se describe en el artículo 42 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana como la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura reguladora puede obtenerse mediante la suma de las alturas máximas de las plantas cuyo cerramiento exterior puede coincidir con el plano de fachada del edificio, prescindiendo de las plantas que obligatoriamente deben retranquearse como son los áticos o las plantas edificadas bajo cubierta.

Por tanto, como la altura reguladora depende del número de plantas autorizadas, será distinta en la calle villa de Madrid y en la calle san Pascual, tal como se expone a continuación:

- Altura reguladora en la fachada de la calle villa de Madrid.

La suma de las alturas de las plantas, baja más cuatro, cuyo cerramiento puede coincidir con su fachada real es la siguiente:

Planta baja	5,40 m.
Planta primera	3,30 m.
Planta segunda	3,30 m.
Planta tercera	3,30 m.
Planta cuarta	<u>3,30 m.</u>
Total	18,60 m.

La altura reguladora de la edificación en la calle villa de Madrid será 18,60 m.

Esta altura reguladora, cumple la exigencia establecida en el artículo 55.3.2.c) del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, según la siguiente fórmula:

$$h(m) < 1,20 a (\pm 1,00)$$

a = anchura de la calle villa de Madrid en el tramo de la parcela = 15,15 m.

h = altura de la fachada real = 18,60 m. < 1,20 x 15,15 + 1,00 = 19,18 m.

- Altura reguladora en la fachada de la calle san Pascual.

La suma de las alturas de las plantas, baja más dos, cuyo cerramiento puede coincidir con su fachada real es la siguiente:

Planta baja	5,40 m.
Planta primera	3,30 m.
Planta segunda	<u>3,30 m.</u>
Total	12,00 m.

La altura reguladora de la edificación en la calle san Pascual será 12,00 m.

Esta altura reguladora, cumple la exigencia establecida en el artículo 55.3.2.c) del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja, según la siguiente fórmula:

$$h(m) < 1,20 a (\pm 1,00)$$

a = anchura de la calle san Pascual en el tramo de la parcela = 9,20 m.

h = altura de la fachada real = 12,00 m. $< 1,20 \times 9,20 + 1,00 = 12,04$ m.

Como las alturas reguladoras en las fachadas de ambas calles son distintas, debe aplicarse los criterios expuestos en el artículo 57.5.a) del Plan General, donde se admite que, en el caso de fachadas en esquina con alturas reguladoras distintas, la altura reguladora mayor pueda prolongarse en la fachada de altura reguladora menor hasta una longitud de dieciocho metros (15,00 m. + 3,00 m.)

Como la fachada de la parcela en la calle san Pascual tiene una longitud de 17,03 m., la altura reguladora de la fachada de la calle villa de Madrid puede mantenerse a lo largo de toda la fachada de la calle san Pascual.

Por tanto, la altura reguladora de la edificación en la parcela será 18,60 m. tanto en su fachada a la calle villa de Madrid como en su fachada a la calle san Pascual.

MJ.04.04. Otros parámetros reguladores de la edificación.

- o Áticos.

Según se expresa en el artículo 48.2.a) de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja, cuando la totalidad de la edificabilidad del solar se destine a hotel con categoría igual o superior a cuatro estrellas, se permitirá la elevación de dos plantas más que quedarán por debajo de la envolvente de 45° definida en el artículo 55.3.2.c), donde se especifica que dicha envolvente se considera respecto a la fachada real del edificio. En el artículo 73.2.a) se puntualiza que, en la zona 1 del casco urbano, la última planta deberá retranquearse 45° a partir de la línea de fachada en su encuentro con la cara superior del forjado de techo de la planta inmediata anterior.

En la Modificación 88 del Plan General se indica que el forjado de la cubierta de la planta de ático se podrá prolongar hasta un plano vertical, paralelo a la alineación oficial del edificio, que pase por el punto medio del segmento que determina el vuelo máximo permitido de la misma.

Mediante la aplicación de estas reglas se puede concretar que el cerramiento vertical de los tres áticos, que se pueden edificar en la parcela, deberá retranquearse para quedar por debajo de un plano que tenga una pendiente del 100% (ángulo de 45°) y pase por el encuentro entre la fachada real y la cara superior del forjado de techo de la última planta no retranqueada.

Igualmente, los forjados de techo de los áticos deberán quedar por debajo de un plano que tenga una pendiente del 100% (ángulo de 45°) y pase por el encuentro entre la cara superior del for-

jado de techo del primer ático y un plano vertical, paralelo a la alineación oficial del edificio, que pase por el punto medio del segmento que determina el vuelo máximo permitido de la misma.

Estos condicionantes para la construcción de los áticos se expresan gráficamente en los planos de ordenación del presente Plan.

o Entrepanta.

El artículo 55.1.3. del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja menciona los recintos anejos, definidos como elementos espaciales para albergar los aprovechamientos marginales que no computan edificabilidad, clasificándolos en espacios subterráneos y en espacios vacíos que pueden ser compartimentados o exentos.

Aunque en dicho artículo no se menciona específicamente la tipología de entreplanta o altillo, definida en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana como la planta que tiene su forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja, en el presente Plan de Reforma Interior se autoriza la construcción de una entreplanta con las siguientes condiciones:

- Su superficie construida no podrá superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie construida de la planta baja.
- Sólo podrá destinarse a galerías y cuartos de instalaciones, almacenes, recintos para uso del personal y servicios de mantenimiento, lavandería y limpieza del hotel.

o Patios interiores.

En el artículo 48.2. se expresa que en la tipología edificatoria de manzana densa, los patios de iluminación y ventilación serán obligatorios en el uso residencial con las siguientes dimensiones:

Diámetro inscrito $\geq 0,2 H \geq 3,00$ m.

Siendo H la altura total (en metros) de las plantas servidas por el patio.

En el artículo 41.1. se especifica que la altura (H) del patio se medirá desde el nivel del piso de la vivienda más baja, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica. No computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor e instalaciones técnicas situada por encima de la última planta.

En el presente Plan de Reforma Interior se mantienen las dimensiones de los patios interiores y los criterios para medir su altura previstas para uso residencial en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, excepto en el caso de que el patio esté adosado a la medianera convergente en la calle san Ramón, donde el edificio colindante tendría una altura inferior a la del hotel por la menor anchura de dicha calle, que podría tener unas dimensiones un quince por ciento inferiores a las mencionadas.

Finalmente, como resumen de lo expuesto en los apartados anteriores, respecto a la ordenación pormenorizada de la parcela que constituye el ámbito territorial del presente Plan de Reforma Interior, se llega a las siguientes conclusiones:

1. En la ordenación pormenorizada de la parcela no se modifican las siguientes determinaciones, establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja:
 - La delimitación de las Unidades de Ejecución.

- El establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
 - La fijación de alineaciones y rasantes.
 - La parcelación de los terrenos o el régimen para parcelarlos.
 - La asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de los previstos por la ordenación estructural.
 - Las condiciones que regulan la edificación de la parcela, excepto las derivadas de la aplicación de la Modificación 74 del Plan General y las relativas a la altura de las plantas.
 - Las Ordenanzas generales de edificación, excepto la altura del edificio.
2. En la ordenación pormenorizada de la parcela sólo se modifican, amplían o concretan las siguientes condiciones de la edificación establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja o derivadas de la aplicación de su Modificación 74.
- Se asigna a la edificación de la parcela únicamente el uso residencial eventual en su modalidad de hotel de categoría igual o superior a cuatro estrellas.
 - Se mantiene el aprovechamiento urbanístico de la parcela señalado en el Plan General y se concretan los criterios para determinar la edificabilidad del hotel a construir establecidos en la Modificación 74.
 - Se incrementa el número de plantas autorizadas por el Plan General para uso residencial permanente, aplicando la mencionada Modificación 74.
 - Se aumenta la altura de la planta baja y de las plantas altas, que se había establecido en el Plan General para uso residencial permanente y, como consecuencia, la altura reguladora de la edificación, teniendo en cuenta las necesidades de los edificios destinados a hoteles de alta categoría.
 - Se concretan las condiciones para la construcción de áticos y de patios interiores, establecidas en el Plan General, y se permite la construcción de una entreplanta para usos técnicos.

MJ.05. MAGNITUDES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA PARCELA.

Como síntesis del apartado anterior, en el siguiente cuadro se expresan las magnitudes de la ordenación pormenorizada de la parcela que se han concretado o modificado en el presente Plan de Reforma Interior, indicando sus valores actuales y los que se aplicarían una vez aprobado este Plan.

Parámetros reguladores de la edificación	actuales	modificados en el PRI
Usos de la parcela	Residencial permanente	Residencial eventual
Edificabilidad	3.967,39 m ² t.	3.967,39 m ² t.
Número de plantas	baja + cuatro + un ático	baja + cuatro + tres áticos
Altura de la planta baja	3,80 m.	5,40 m.
Altura de las plantas altas	2,80 m.	3,30 m.

MJ.06. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES Y ELEMENTOS PROPIOS DE LA RED SECUNDARIA.

En el presente Plan de Reforma Interior no se aumenta el aprovechamiento urbanístico de la parcela, manteniendo el autorizado en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, por lo que no se alteran los estándares de edificabilidad previstos.

Igualmente, el limitado ámbito territorial del presente Plan impide su incidencia en los elementos dotacionales propios de la red secundaria, por lo que tampoco se modifican los estándares dotacionales definidos en el Plan General.

MJ.07. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Debido a que el ámbito territorial del presente Plan de Reforma Interior es, únicamente, una parcela con una superficie de 672,95 m², no puede delimitarse ninguna Unidad de Ejecución distinta a las previstas en el Plan General.

MJ.08. ESTUDIOS DE DETALLE.

La ordenación pormenorizada de la parcela que contempla el presente Plan de Reforma Interior, podrá completarse o modificarse mediante Estudios de Detalle.

MJ.09. ESTUDIO DE LA INCIDENCIA DEL PLAN SOBRE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EXISTENTE.

En entorno urbano de la parcela se caracteriza por un acusado fraccionamiento de la propiedad que ha originado una edificación completamente heterogénea caracterizada por:

1. La presencia de bloques de viviendas plurifamiliares, de muy variadas arquitecturas que pueden encuadrarse dentro de un racionalismo poco ortodoxo, construidas junto a viviendas unifamiliares, de una o dos plantas, de tipologías tradicionales.
2. Las diferentes alturas de los edificios derivadas de las distintas anchuras de las calles
3. El escalonamiento de las cornisas ocasionado por la pendiente de la red viaria.

Dentro de este entorno tan poco homogéneo se encuadra perfectamente el edificio a construir en la parcela, cuya cornisa no puede coincidir con las colindantes por su diferente altura reguladora. Además, las plantas construidas sobre la cornisa, no pueden visualizarse desde las calles al construirse retranqueadas respecto a la fachada real del edificio.

Igualmente, el presente Plan tampoco incide sobre la edificación residencial existente en la manzana donde se ubica su ámbito territorial, ya que sus determinaciones se limitan a regular la edificación en dicha parcela, sin que su aplicación implique la demolición de ninguno de los edificios existentes ni limite las condiciones de edificación del escaso suelo no construido en la manzana.

ANEXO A LA MEMORIA.

AM.01. SÍNTESIS ESTADÍSTICA.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA.

3. Determinaciones de la ordenación estructural.

- Clasificación del suelo: Urbano.
- Zona de ordenación urbanística: Zona 1 del casco urbano.
- Sistema de ordenación: Alineación de vial.
- Tipología de la edificación: Manzana densa.
- Uso global: Residencial permanente.
- Usos autorizados: Entre otros, residencial eventual.
- Edificabilidad residencial permanente: 3.967,39 m²t.

4. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Parámetros urbanísticos relativos al uso de la edificación.

- Uso exclusivo: Residencial eventual en la modalidad de hoteles de categoría igual o superior a cuatro estrellas.

Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

- Superficie de la parcela: 672,95 m².

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

- Profundidad edificable: 22,00 m.

Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

- Edificabilidad residencial eventual: 3.967,39 m²t.

Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma del edificio.

- Altura reguladora: 18,60 m.
- Número de plantas sobre rasante: baja + cuatro + tres áticos.
- Altura de planta baja: 5,40 m. desde la rasante.
- Altura de plantas altas: 3,30 m. entre caras iguales de forjados.
- Altura de áticos: 3,30 m. entre caras iguales de forjados.
- Anchura cuerpos volados: 1,20 m. en calle villa de Madrid.
0,90 m. en calle san Pascual.
- Dimensión mínima de patios interiores: el veinte por ciento de su altura.