

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.

NORMAS URBANÍSTICAS.

NU.01. NORMAS URBANÍSTICAS.

artículo 1. Ámbito de aplicación.

Las presentes normas urbanísticas, serán de aplicación únicamente en la parcela situada en Torrevieja (Alicante), zona 1 del casco urbano, calle villa de Madrid esquina a calle san Pascual en la manzana delimitada por la avenida Diego Ramírez, calle villa de Madrid, calle san Pascual y calle san Julián.

artículo 2. Uso específico.

El total de la edificabilidad de la parcela se destinará a uso residencial eventual, en la modalidad de hoteles con categoría de cuatro y cinco estrellas, autorizándose todos los usos complementarios de dicha actividad.

En la parcela, sólo podrá destinarse a uso terciario no hotelero una superficie construida máxima del tres por ciento de la superficie construida total.

artículo 3. Uso aparcamiento.

Para cumplir las dotaciones exigidas en la vigente reglamentación sobre establecimientos hoteleros, la superficie de los sótanos y semisótano podrá destinarse, total o parcialmente, a plazas de garaje o aparcamiento.

artículo 4. Sistema de ordenación.

El sistema de ordenación urbanística aplicable es el de alineación de vial o de calle, disponiéndose la edificación de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales.

artículo 5. Condiciones de ordenación de la parcela.

La parcela es indivisible y edificable en su totalidad cumpliendo los parámetros reguladores de la edificación establecidos en el artículo 8 de las presentes normas urbanísticas.

Sus alineaciones quedan determinadas en el plano PT.2. (1:2.000), red viaria, del Plan General.

artículo 6. Tipología de la edificación.

La edificación de la parcela se adaptará a la tipología de manzana densa o compacta.

artículo 7. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela se fija en 3.967,39 m²t.

El cálculo de la edificabilidad se justificará en la memoria del proyecto básico y de ejecución del hotel, teniendo en cuenta los criterios expuestos en el apartado MJ.03.02 de la memoria justificativa del presente Plan.

artículo 8. Parámetros reguladores de la edificación.

8.01. Profundidad edificable.

La profundidad máxima edificable de la planta baja es ilimitada.

La profundidad máxima edificable de las restantes plantas será de 22,00 m.

8.02. Altura reguladora.

La altura reguladora máxima de todo el edificio, en sus dos fachadas, se fija en 18,60 m. medidos, en el plano de la fachada oficial a la calle villa de Madrid, desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado de la fachada real.

La rasante de la acera se obtendrá como la semisuma entre las cotas de la acera en ambos extremos de la fachada oficial.

8.03. Número de plantas.

Sobre la parcela se podrá construir un número máximo de ocho (8) plantas, desglosado en planta baja, cuatro plantas altas y tres áticos. Estas ocho plantas podrán construirse en la totalidad de la longitud de las fachadas oficiales de la parcela.

8.04. Altura de plantas.

La altura libre máxima de la planta baja será de 5,40 m., medidos entre la rasante de la acera y la cara inferior del forjado de techo.

La altura máxima de las restantes plantas, construidas sobre rasante, será de 3,30 m., medidos entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

No se limita la altura de los sótanos y semisótano.

8.05. Sótanos.

Se autoriza la construcción de sótanos destinados a garaje o aparcamiento, cuartos para instalaciones y almacenes, siempre que cumplan las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

8.06. Semisótano.

Se autoriza la construcción de un semisótano que cumpla las exigencias del Código Técnico de la Edificación y las siguientes condiciones:

- La cara superior de su forjado de techo no sobrepasará en más de 1,50 m. la rasante de la acera definida en el punto 8.02.
- Podrá destinarse a cualquier actividad propia de los establecimientos hoteleros, excepto a alojamiento.

8.07. Entreplanta.

En la planta baja, se autoriza la construcción de una entreplanta que cumpla 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.

8.08. Áticos.

Los áticos cumplirán las siguientes condiciones:

- Su cerramiento vertical no podrá sobrepasar exteriormente la recta intersección entre la cara inferior de su forjado de techo y 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 alta, tal como se expresa en el plano de ordenación pormenorizada de la parcela.

- Su forjado de techo no podrá sobrepasar exteriormente la recta intersección entre su cara superior y un plano que tenga una pendiente del 100% (ángulo de 45°) y pase por el encuentro entre la cara superior del forjado de techo del primer ático y un plano vertical, paralelo a la fachada oficial, que pase por el punto medio del segmento que determina el vuelo máximo permitido, tal como se expresa en el plano de ordenación pormenorizada de la parcela.
- 8.09. Construcciones realizadas sobre los áticos.
- Sobre el último ático se podrá construir una planta técnica que cumpla las exigencias establecidas en el punto anterior y las siguientes condiciones:
- Tendrá una altura máxima de 3,00 m., medidos entre las caras superiores de sus forjados de suelo y techo.
 - Sólo podrá destinarse a cuartos para instalaciones y para el personal de su mantenimiento.
- 8.10. Cuerpos volados.
- Los cuerpos volados a la calle villa de Madrid tendrán un vuelo máximo de 1,20 m.
- Los cuerpos volados a la calle san Pascual tendrán un vuelo máximo de 0,90 m.
- En cada una de las fachadas, podrá destinarse a miradores o galerías, elementos cerrados en todo su perímetro, un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie que podrían tener los cuerpos volados.
- 8.11. Patios interiores.
- Los patios interiores para iluminación y ventilación de las habitaciones del hotel, tendrán unas dimensiones que permitan que se inscriba en su interior una circunferencia de diámetro $0,20H$, siendo H la altura del patio, con un mínimo de 3,00 m.
- La altura del patio (H) se medirá verticalmente desde el pavimento de la habitación más baja que ventile a él hasta la línea de coronación de su cerramiento, sin considerar los remates de las cajas de escalera, ascensores e instalaciones técnicas situadas por encima de la última planta.
- En el caso de que los patios interiores estén adosados a la medianera de la parcela que converge en la calle san Ramón, el diámetro de la circunferencia inscrita podrá reducirse en un quince por ciento (15%) manteniendo la dimensión mínima de 3,00 m.

artículo 9. Planeamiento de rango superior.

Para el cumplimiento de cualquier otra cuestión no contemplada en las presentes normas urbanísticas, se aplicará las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja y de sus modificaciones posteriores.

NU.02. FICHA DE PLANEAMIENTO.

FICHA DE PLANEAMIENTO DE LA PARCELA SITUADA EN TORREVIEJA (ALICANTE), CALLE VILLA DE MADRID ESQUINA A CALLE SAN PASCUAL EN LA MANZANA DELIMITADA POR LA AVENIDA DIEGO RAMÍREZ, CALLE VILLA DE MADRID, CALLE SAN PASCUAL Y CALLE SAN JULIÁN.

PLANEAMIENTO VIGENTE

		Aprobación definitiva
Planeamiento de ámbito municipal	Plan General de Ordenación Urbana	12 junio 2000
Planeamiento complementario	Modificación 74 del Plan General	7 abril 2006
	Modificación 88 del Plan General	30 marzo 2007

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PARCELA

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

USOS DEL SUELO

Uso específico	Hoteles en su categoría de cuatro o cinco estrellas
Usos autorizado en sótanos	Aparcamiento, instalaciones y almacenes
Usos autorizado en semisótano	Relacionados con hostelería excepto alojamiento
Usos autorizado en entreplanta	Instalaciones, almacenes y servicios
Usos autorizado en planta técnica sobre áticos	Instalaciones

DIMENSIONES DE LA PARCELA

Superficie	672,95 m ²
Longitud de fachada a calle villa de Madrid	30,15 m
Longitud de fachada a calle san Pascual	17,03 m
Longitud de chaflán	3,00 m

EDIFICABILIDAD

Techo edificable total	3.967,39 m ² t ⁽¹⁾
Profundidad edificable en planta baja, semisótano y sótanos	ilimitada
Profundidad edificable en plantas altas y áticos	22,00 m
Retranqueo de áticos desde fachada real	Según plano a 45° ⁽²⁾
Vuelo máximo calle villa de Madrid	1,20 m
Vuelo máximo calle san Pascual	0,90 m
Vuelo máximo chaflán	Artículo 57.5.b) del PGOU
Diámetro circunferencia inscrita en patios interiores	0,20H ⁽³⁾

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

	calle villa de Madrid	calle san Pascual ⁽⁴⁾
Ancho de calles	15,15 m	9,20 m
Número máximo de plantas	Baja + 4 altas + 3 áticos	Baja + 4 altas + 3 áticos
Altura reguladora máxima	18,60 m	18,60 m
Altura máxima planta baja	5,40 m	5,40 m
Altura máxima plantas altas y áticos	3,30 m	3,30 m
Altura máxima planta técnica sobre áticos	3,00 m	3,00 m
Altura máxima de semisótano sobre rasante	1,50 m	1,50 m
Altura mínima de vuelos sobre rasante		3,60 m

(1) La edificabilidad del hotel se calculará según los criterios expresados en el apartado MJ.03.02. de la memoria justificativa del presente PRIM.

(2) Tal como se indica en el plano de ordenación pormenorizada del presente PRIM.

(3) Con la excepción indicada en el artículo 8.11. de las normas urbanísticas del presente PRIM.

(4) En toda la longitud de su fachada.