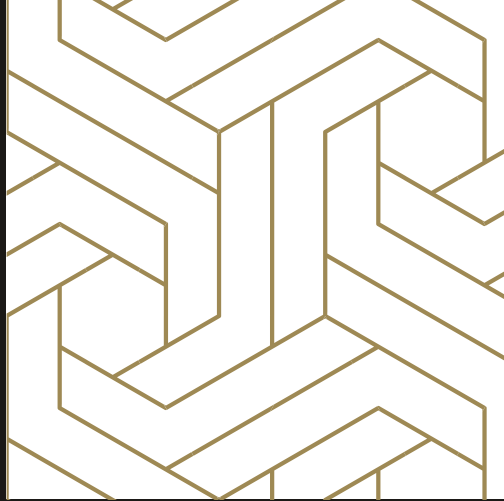
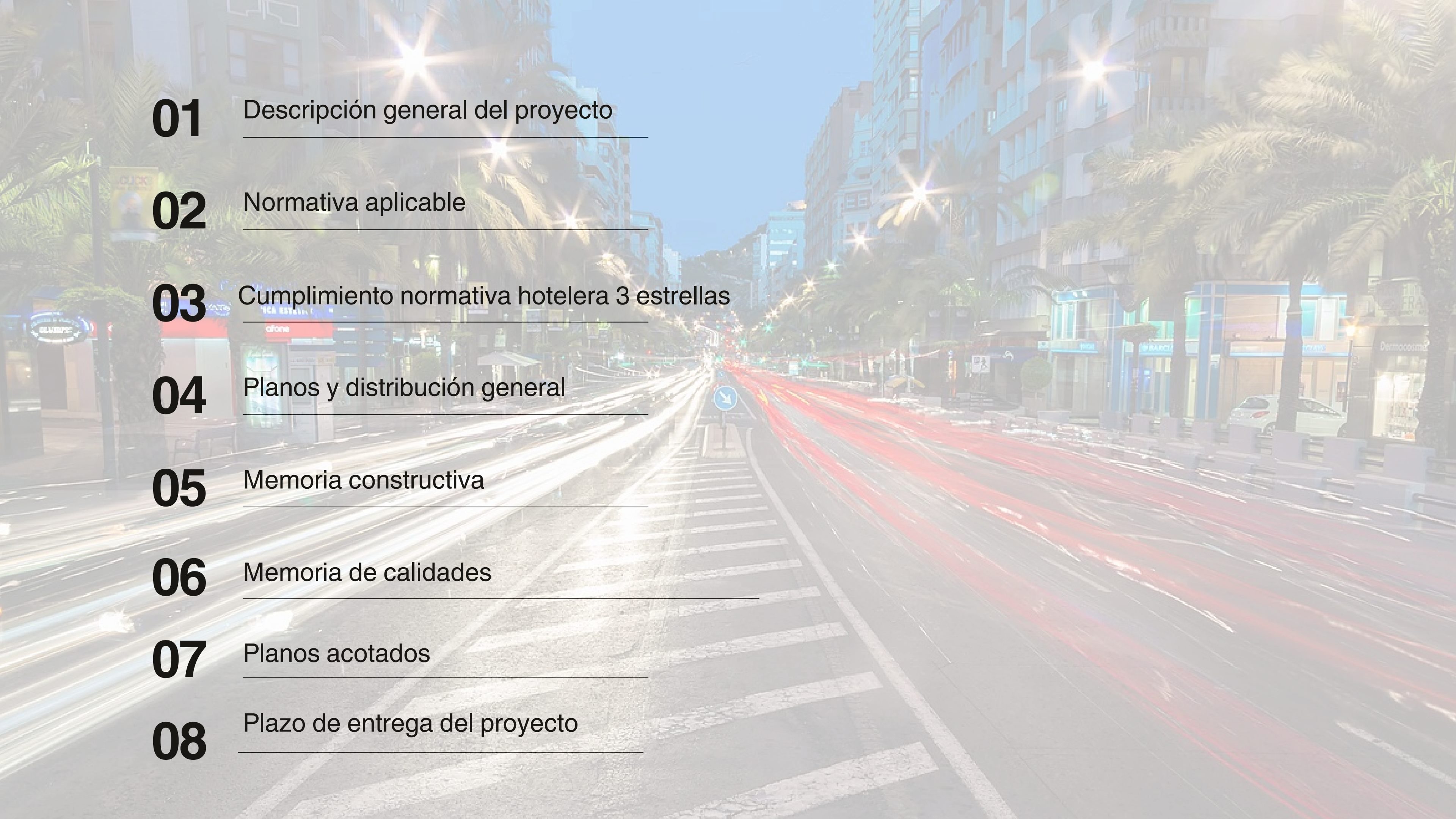




PROYECTO HOTEL 3 ESTRELLAS

UBICACIÓN: AVDA. ALFONSO X EL SABIO 41
REDACTOR: ANA PÉREZ, AINHOA
HERNÁNDEZ
FECHA: NOVIEMBRE 2025



01

Descripción general del proyecto

02

Normativa aplicable

03

Cumplimiento normativa hotelera 3 estrellas

04

Planos y distribución general

05

Memoria constructiva

06

Memoria de calidades

07

Planos acotados

08

Plazo de entrega del proyecto



01 Descripción general del proyecto

Objetivo y concepto de diseño

OBJETIVO

Adecuación integral de un edificio existente para crear un establecimiento hotelero moderno de categoría 3★, adaptado a las exigencias de confort, sostenibilidad y normativa hotelera vigente.

CONCEPTO DE DISEÑO

Un hotel urbano, funcional y acogedor, pensado para el viajero moderno, con un diseño contemporáneo, empleo de materiales cálidos y un enfoque sostenible que transmite equilibrio y bienestar

Estado actual y tramitación administrativa

01 ESTADO ACTUAL

Actualmente el edificio se encuentra diáfano, sin compartimentación interior, lo que permite una total flexibilidad para implantar la nueva distribución hotelera. Su estructura y condiciones constructivas lo hacen idóneo para iniciar de inmediato las obras de adecuación, reduciendo tiempos y costes de ejecución.

02 ESTADO DE TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

El edificio dispone de informe APTO para el cambio de uso a establecimiento hotelero, y se han solicitado las compatibilidades urbanísticas correspondientes, garantizando la viabilidad técnica y legal del proyecto.

Ubicación y entorno

- El edificio se encuentra en pleno centro de Alicante, en una de las avenidas más representativas y transitadas de la ciudad.
- Su ubicación destaca por su valor estratégico y turístico, situándose junto al Mercado Central y el Casco Antiguo, en un entorno dinámico y con una amplia oferta comercial y gastronómica.
- A tan solo unos minutos de la estación de tranvía y muy próximo al paseo marítimo, el edificio goza de una excelente conexión y visibilidad, lo que refuerza su atractivo para un uso hotelero.



02 Normativa aplicable

Normativa



El proyecto se desarrolla conforme a la normativa estatal, autonómica y municipal en materia de urbanismo, edificación, accesibilidad y calidad constructiva, así como a los reglamentos técnicos sectoriales vigentes. El ámbito está regulado por el PGOU de Alicante y el Plan Especial del Centro Tradicional, junto con la LOTUP y la normativa específica aplicable al diseño y a las instalaciones del edificio.





03 Cumplimiento normativa hotelera 3 estrellas

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV ALFONSO EL SABIO 41

03001 ALICANTE/ALACANT [ALICANTE]

Clase: URBANO

Uso principal: Oficinas

Superfície construída: 2.026 m²

Año construcción: 1970

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
OFICINA		1.544
APARCAMIENTO		241
OFICINA		241

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

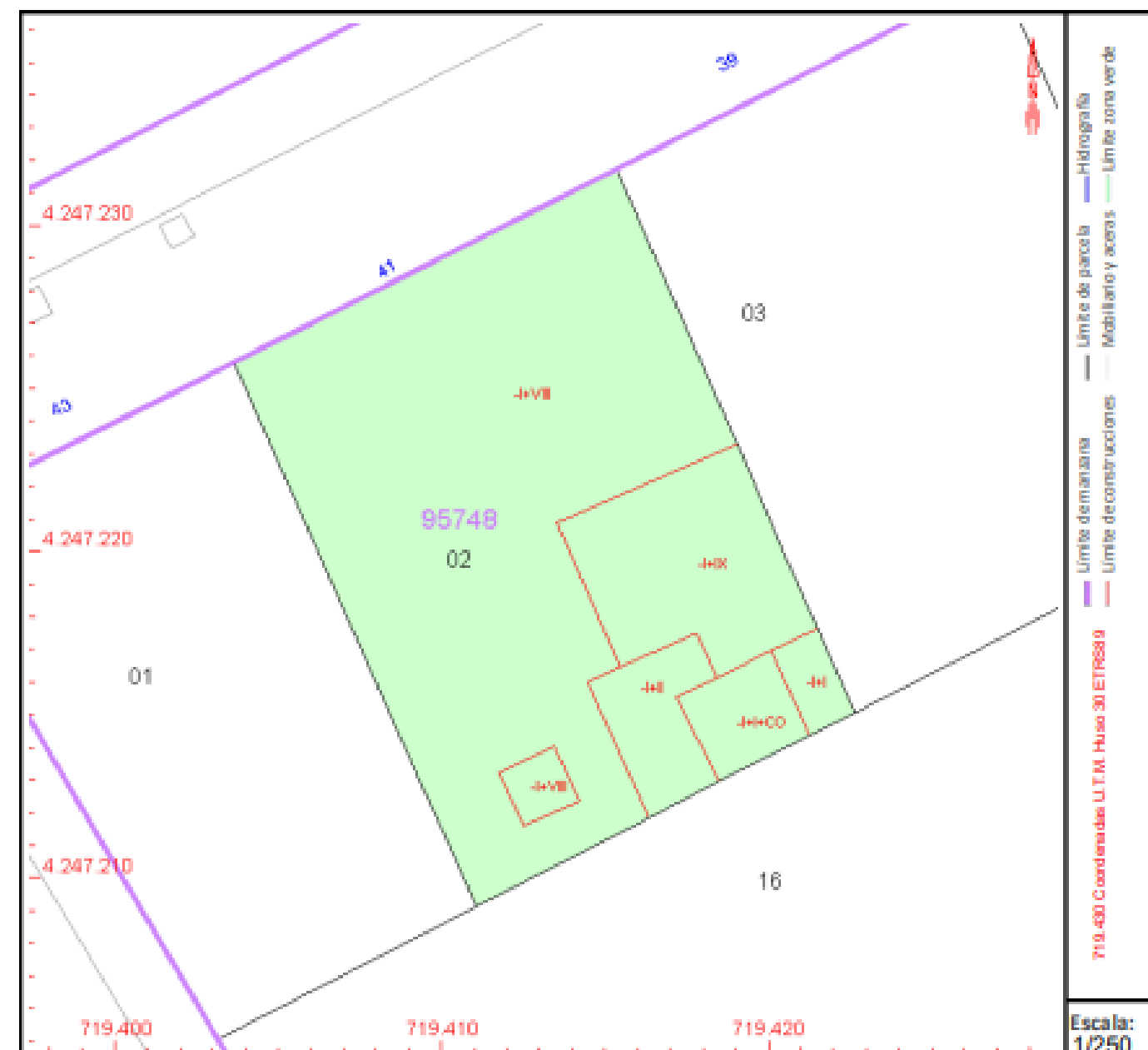
Referencia catastral: 9574802YH1497D0001WG

PARCELA

Superficie gráfica: 234 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 29 de Abril de 2025

El Vicesecretario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante,

CERTIFICA:

Que, con fecha 03 de noviembre de 2025, el Departamento Técnico de Control de Obras, ha emitido el siguiente informe de Compatibilidad Urbanística:

*“Se emite el siguiente informe relativo a la **Actividad de Hotel** atendiendo a lo establecido en el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (en adelante PGMOA), a las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección del centro tradicional y demás Normas Urbanísticas en vigor.*

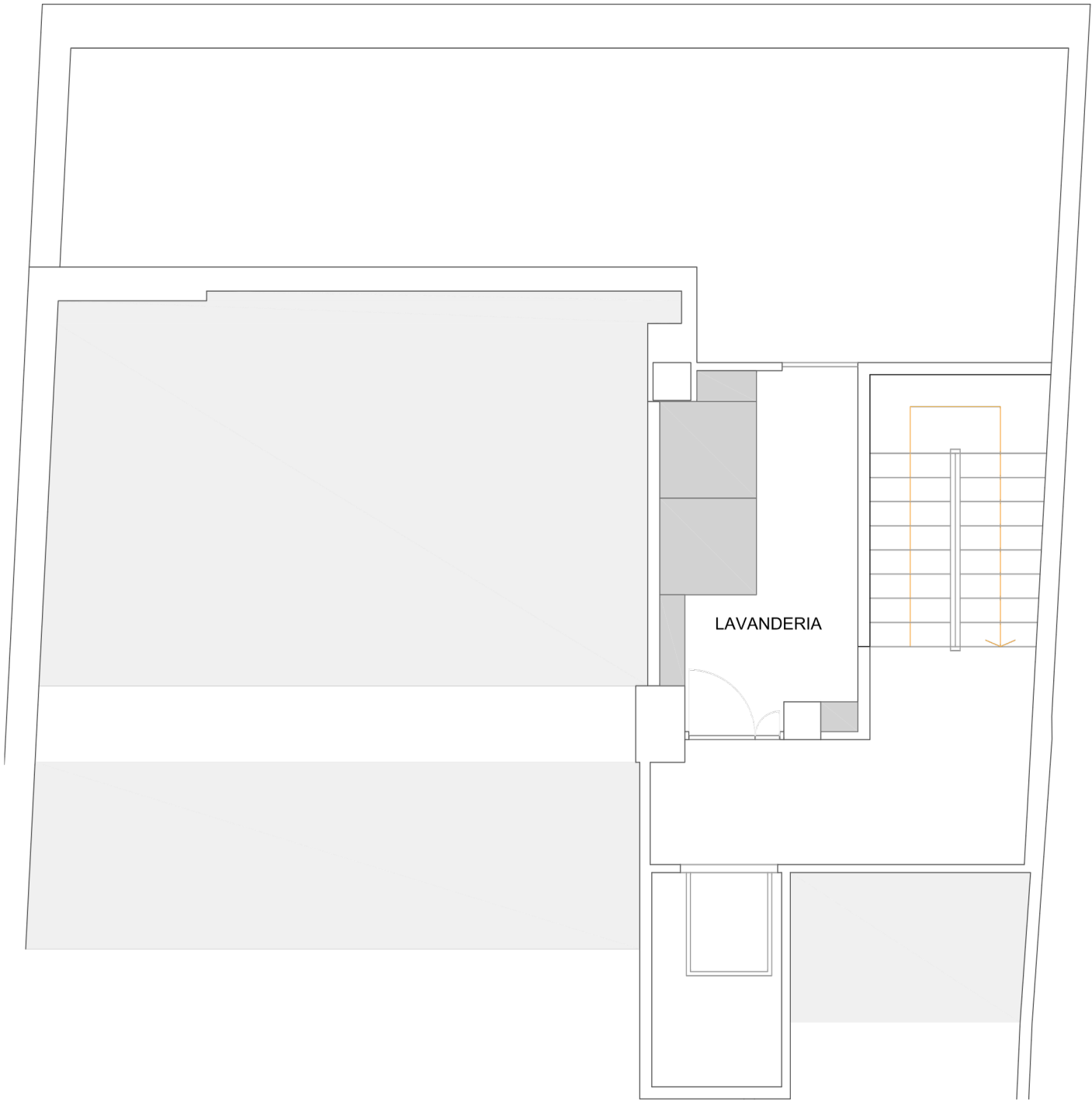
La actividad de hotel corresponde al uso Terciario Alojamiento temporal, definido en el artículo 94. del PGMOA. Se realizará en edificio exclusivo situado en la Avda. Alfonso X el Sabio, n.º 41, que se encuentra en suelo URBANO y calificado como Residencial. Por lo cual, será de aplicación el artículo 22.3 de las Normas Particulares del Plan Especial de Protección del centro tradicional, que a continuación transcribe.

Link: Compatibilidad urbanística



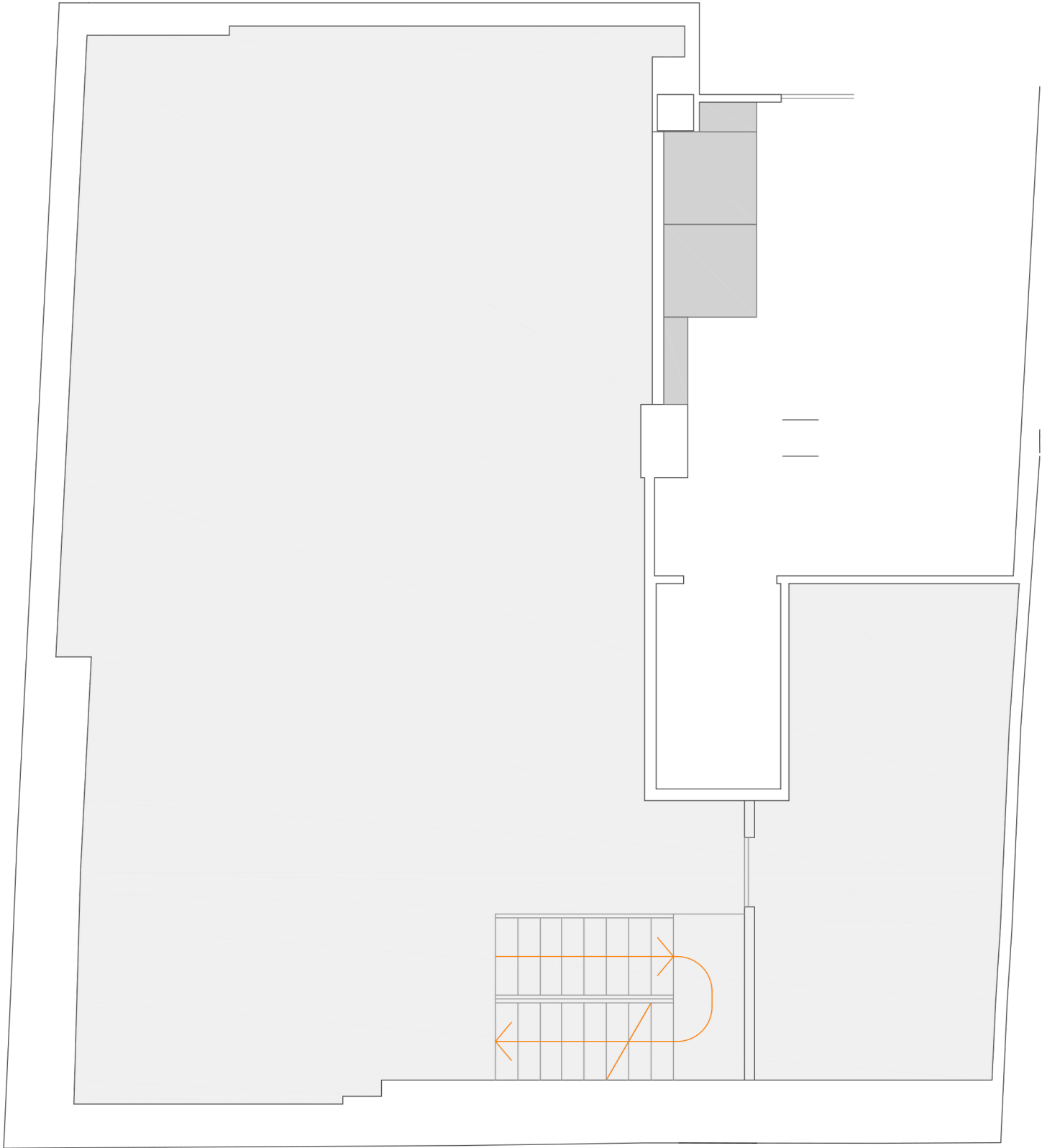
04 Planos y distribución general

PLANTA SÓTANO



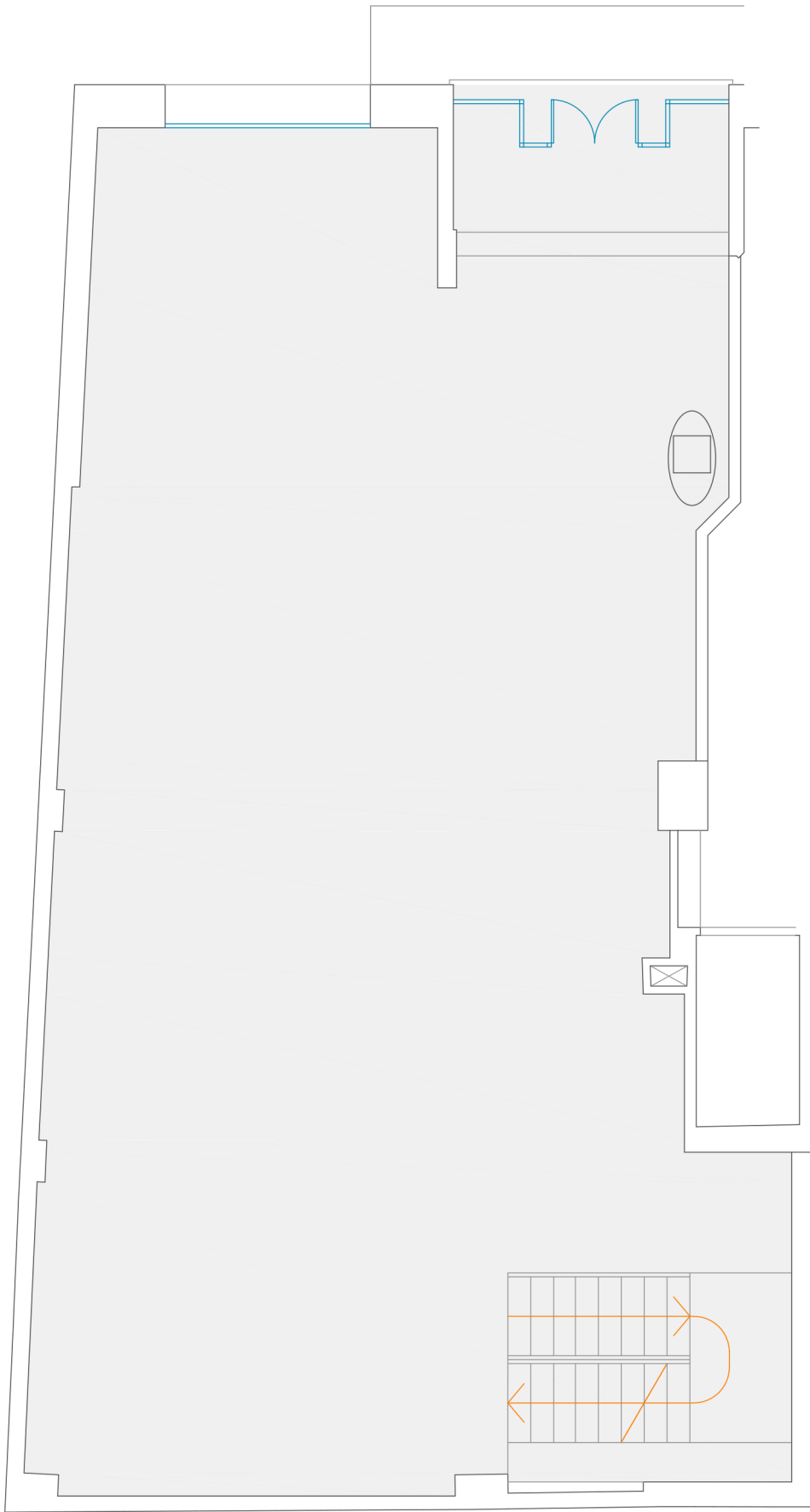
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA SÓTANO		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	DISTRIBUIDOR	10,00	
	NÚCLEO COMUNICACIÓN VERTICAL	8,00	
	LAVANDERÍA	11,00	
	INSTALACIONES	39,00	
	TOTAL HOTEL	68,00	80,00

PLANTA SÓTANO LOCAL



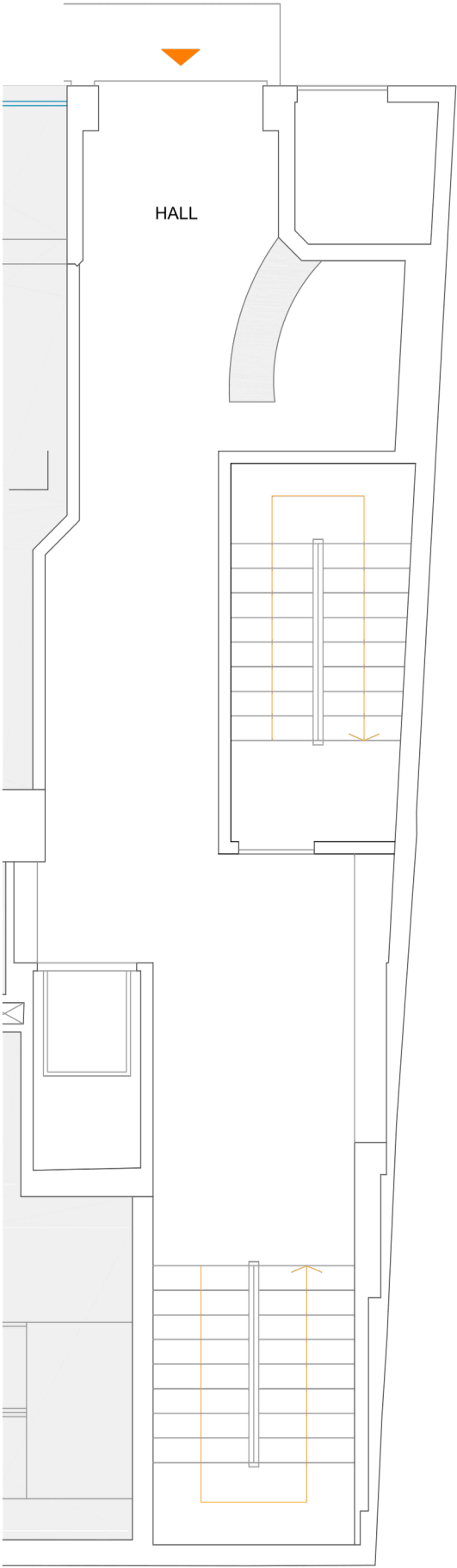
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA SÓTANO		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
LOCAL COMERCIAL	PLANTA DIÁFANA	127,00	
	TOTAL LOCAL COMERCIAL	127,00	151,00

PLANTA BAJA LOCAL



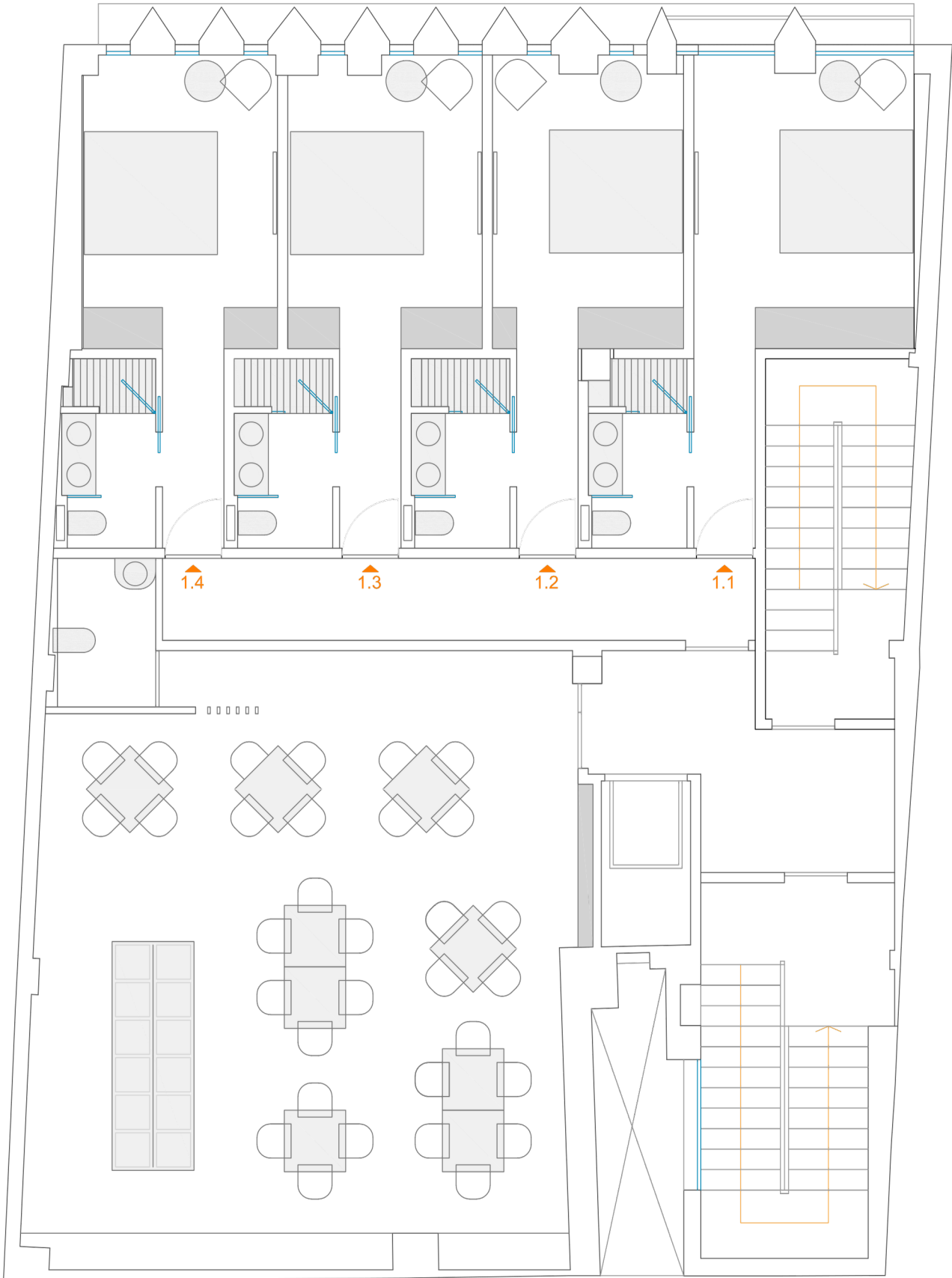
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA BAJA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
LOCAL COMERCIAL	PLANTA DIÁFANA	147,00	
	TOTAL LOCAL COMERCIAL	147,00	160,00

PLANTA BAJA- HALL



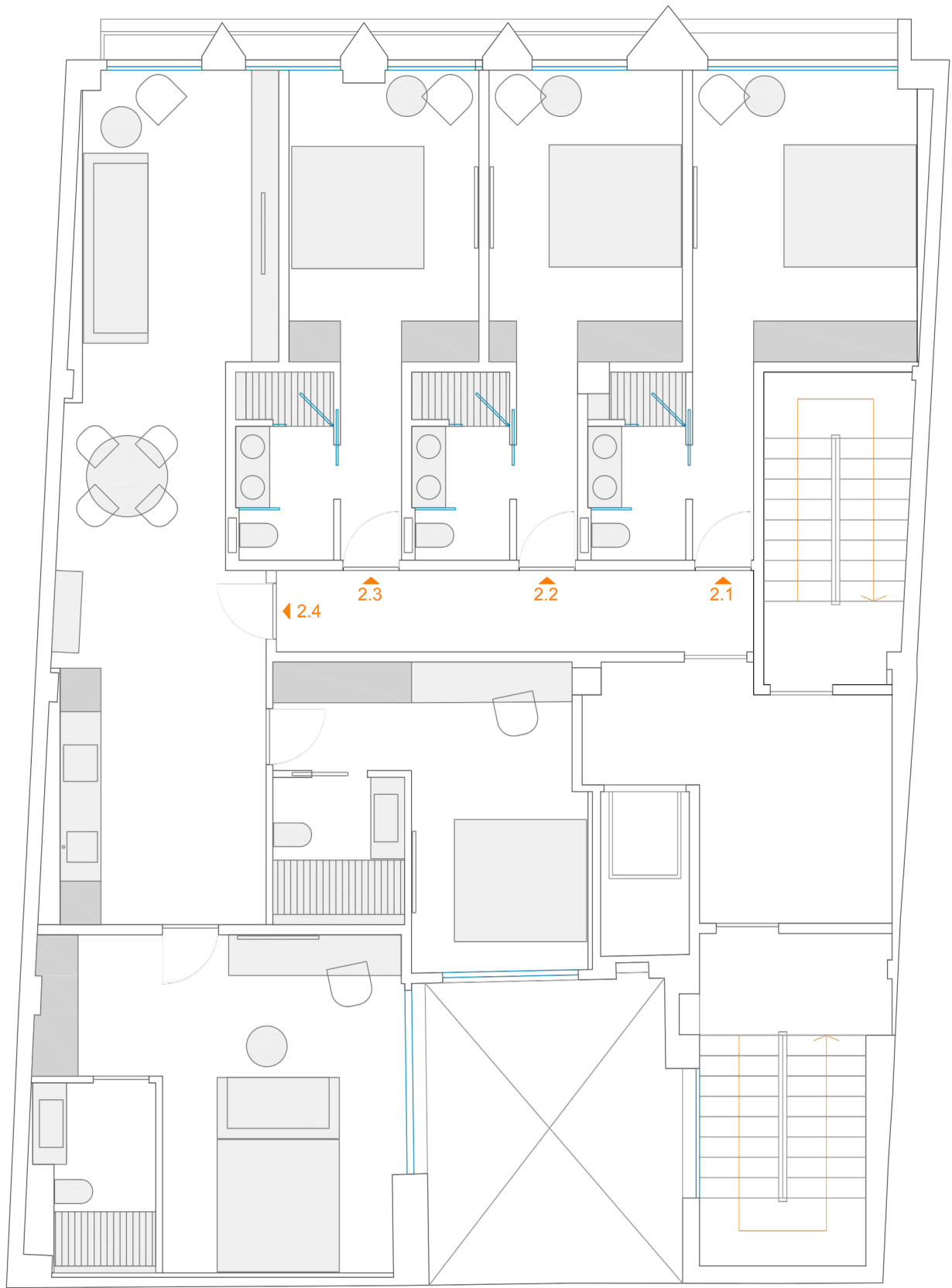
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA BAJA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	RECEPCIÓN	14,00	
	DISTRIBUIDOR	26,00	
	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	19,00	
	TOTAL HOTEL	59,00	70,00

PRIMERA PLANTA



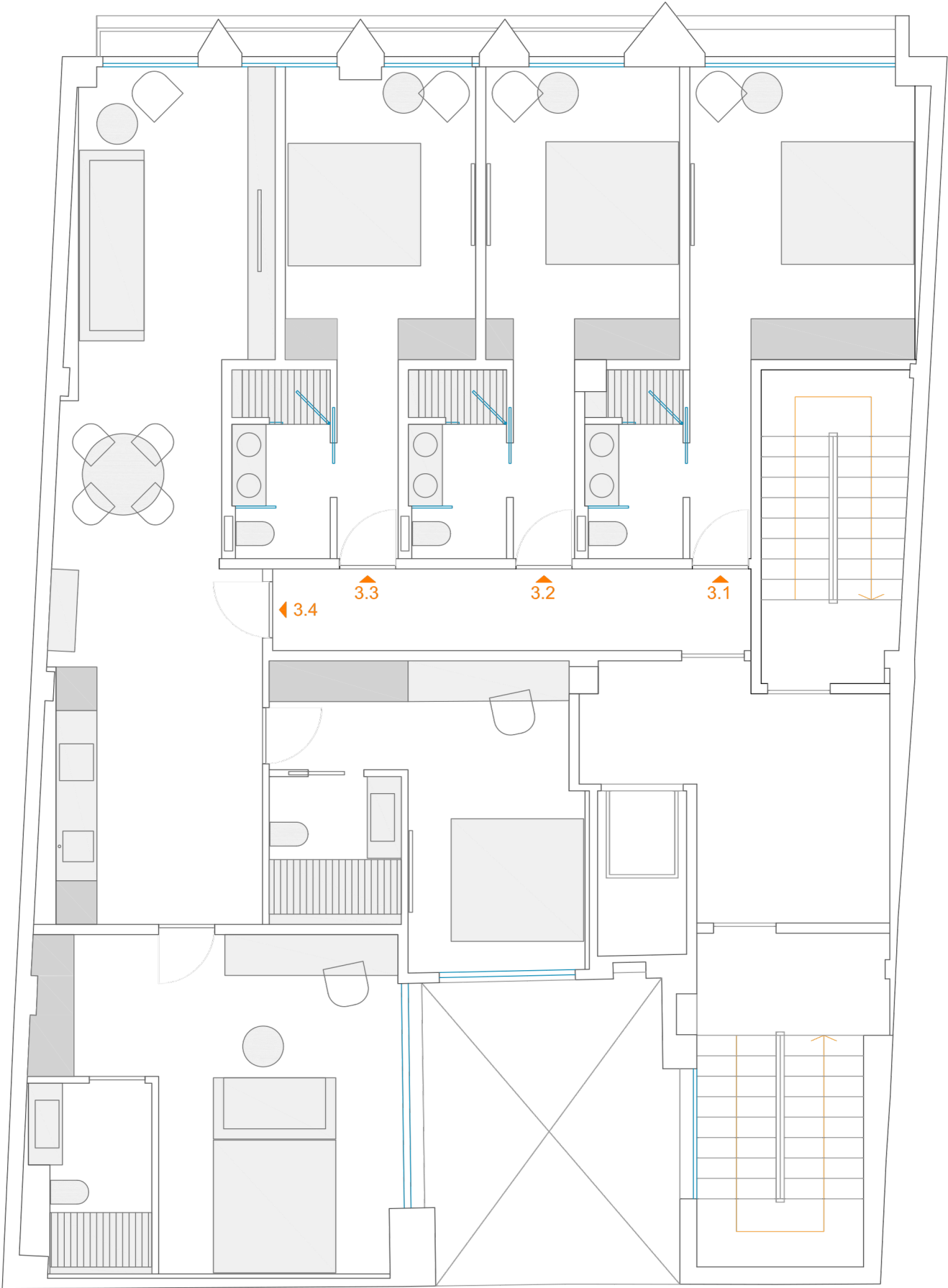
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA PRIMERA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	17,00	
	PASILLOS Y DISTRIBUIDORES	21,00	
	SALA BUFFET	70,00	
	ASEO COMÚN	4,00	
	HABITACIÓN 1.1	21,00	
	HABITACIÓN 1.2	19,00	
	HABITACIÓN 1.3	19,00	
	HABITACIÓN 1.4	19,00	
	TOTAL HOTEL	190,00	229,00

SEGUNDA PLANTA



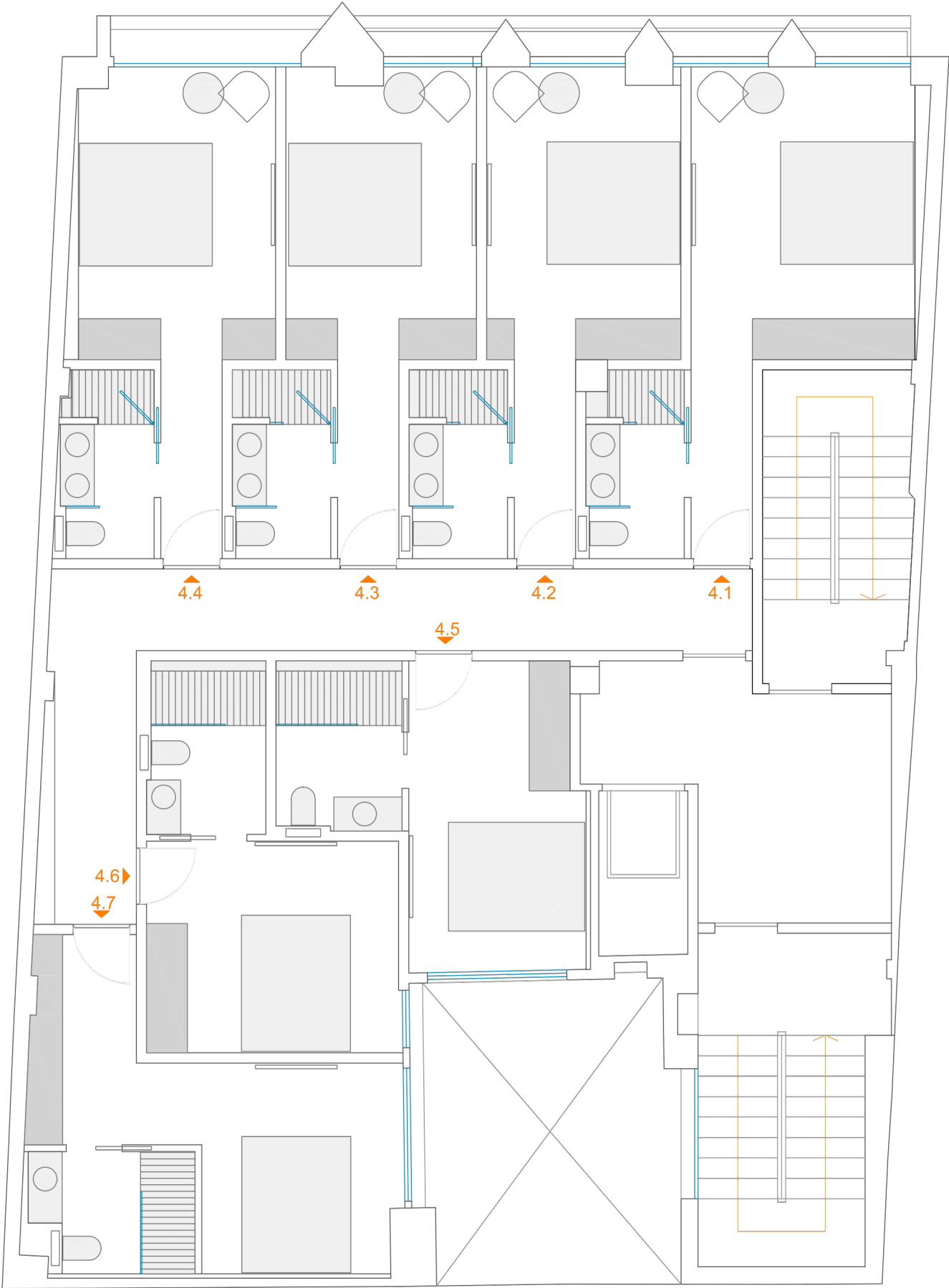
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA SEGUNDA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	23,00	
	PASILLOS Y DISTRIBUIDORES	22,00	
	HABITACIÓN 2.1	21,00	
	HABITACIÓN 2.2	19,00	
	HABITACIÓN 2.3	19,00	
	SUITE 2.4	81,00	
	TOTAL HOTEL	185,00	214,00

TERCERA PLANTA



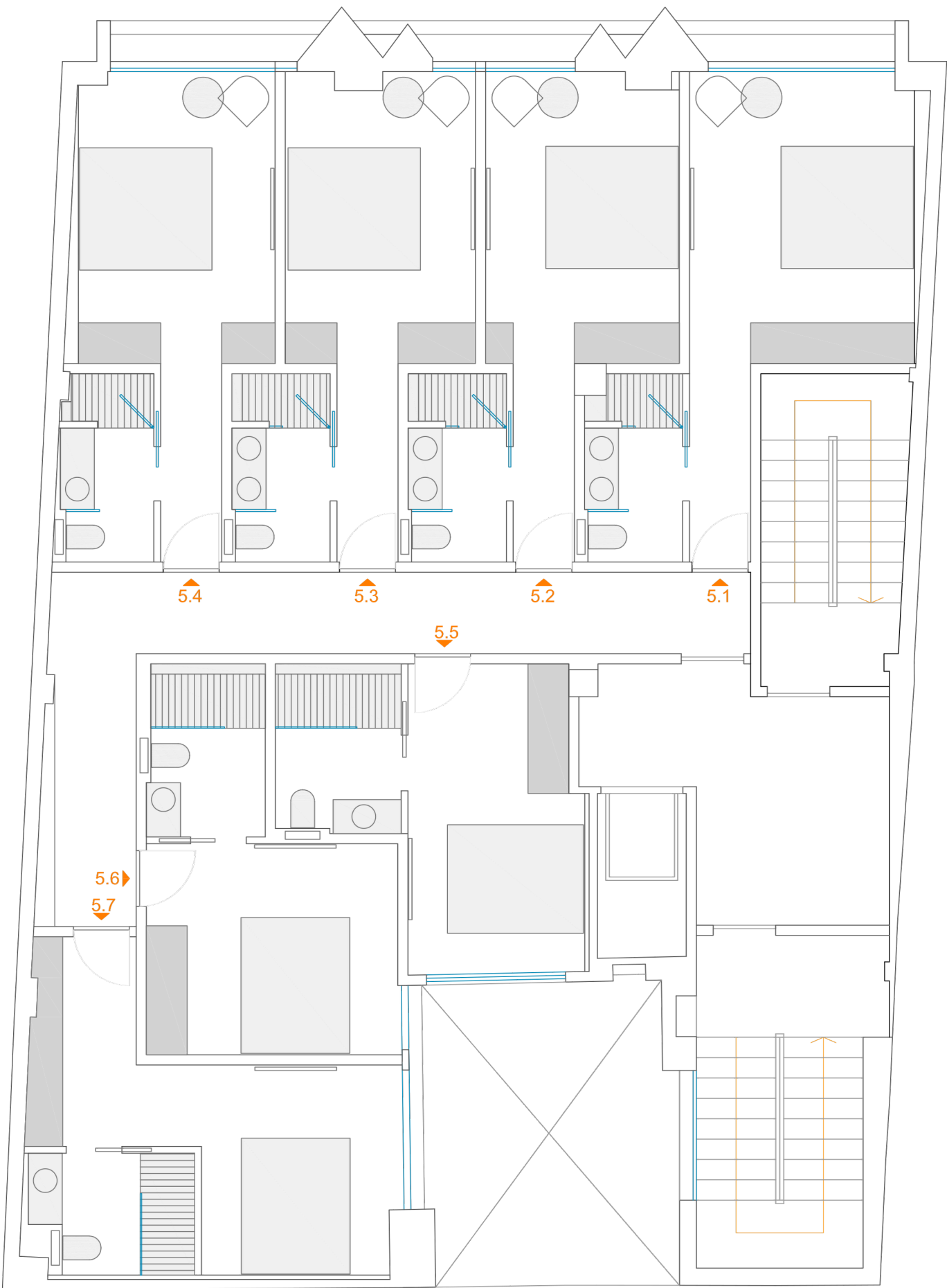
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA TERCERA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	23,00	
	PASILLOS Y DISTRIBUIDORES	22,00	
	HABITACIÓN 3.1	21,00	
	HABITACIÓN 3.2	19,00	
	HABITACIÓN 3.3	19,00	
	SUITE 3.4	81,00	
	TOTAL HOTEL	185,00	214,00

CUARTA PLANTA



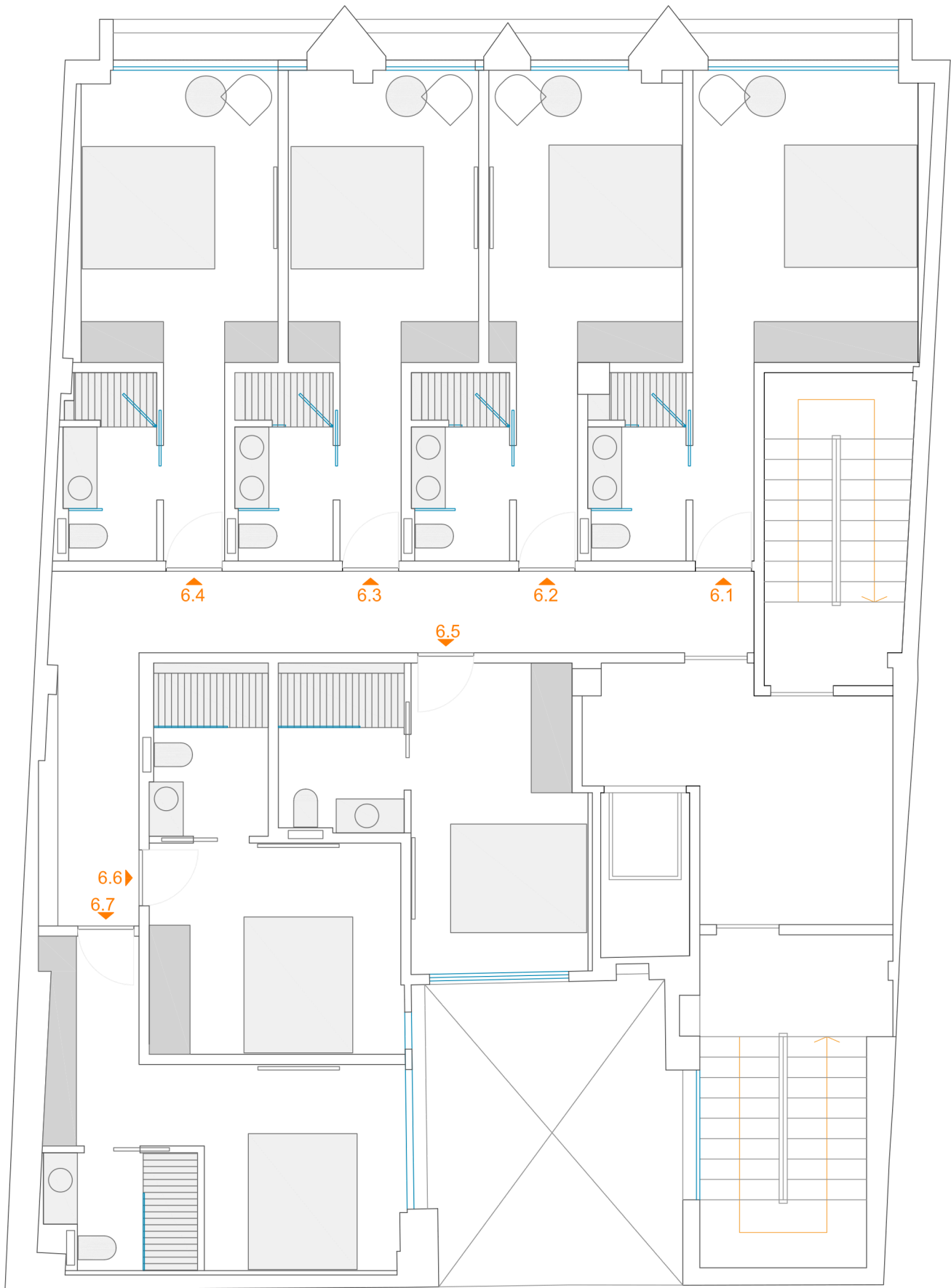
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA CUARTA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	23,00	
	PASILLOS Y DISTRIBUIDORES	31,00	
	HABITACIÓN 4.1	21,00	
	HABITACIÓN 4.2	19,00	
	HABITACIÓN 4.3	19,00	
	HABITACIÓN 4.4	19,00	
	HABITACIÓN 4.5	16,00	
	HABITACIÓN 4.6	16,00	
	HABITACIÓN 4.7	20,00	
	TOTAL HOTEL	184,00	214,00

QUINTA PLANTA



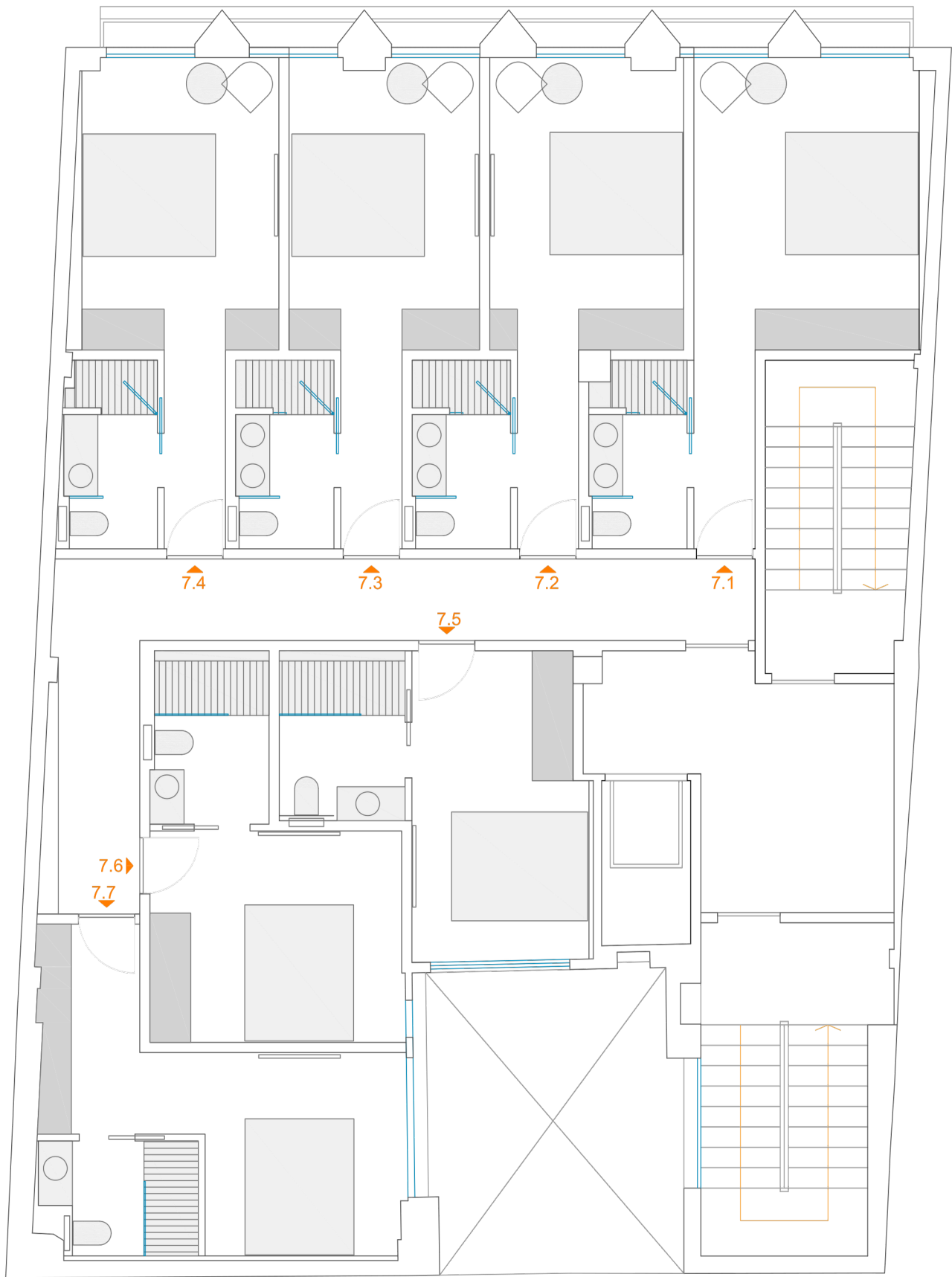
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA QUINTA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	23,00	
	PASILLOS Y DISTRIBUIDORES	31,00	
	HABITACIÓN 5.1	21,00	
	HABITACIÓN 5.2	19,00	
	HABITACIÓN 5.3	19,00	
	HABITACIÓN 5.4	19,00	
	HABITACIÓN 5.5	16,00	
	HABITACIÓN 5.6	16,00	
	HABITACIÓN 5.7	20,00	
	TOTAL HOTEL	184,00	214,00

SEXTA PLANTA



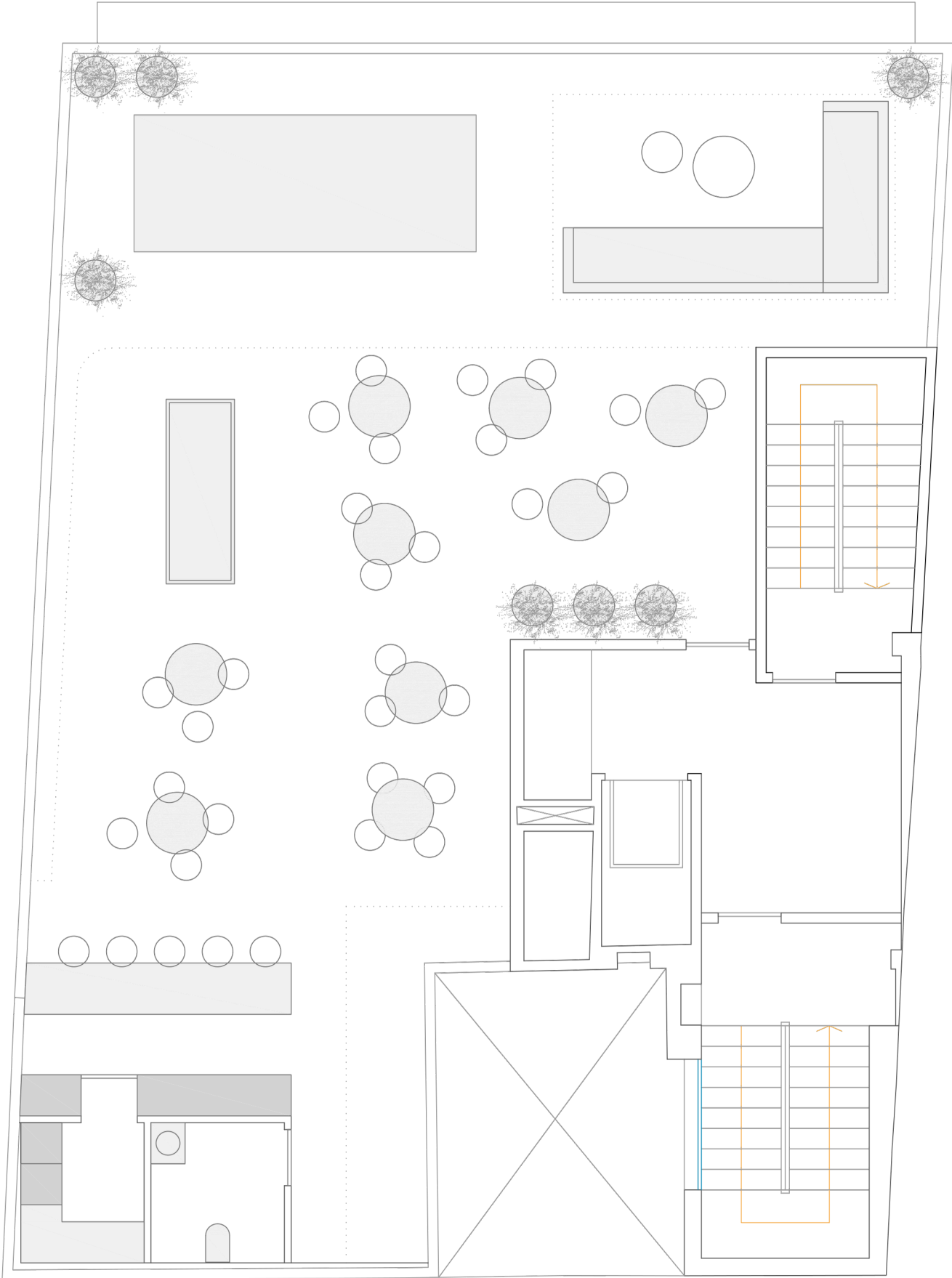
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA SEXTA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	23,00	
	PASILLOS Y DISTRIBUIDORES	31,00	
	HABITACIÓN 5.1	21,00	
	HABITACIÓN 5.2	19,00	
	HABITACIÓN 5.3	19,00	
	HABITACIÓN 5.4	19,00	
	HABITACIÓN 5.5	16,00	
	HABITACIÓN 5.6	16,00	
	HABITACIÓN 5.7	20,00	
	TOTAL HOTEL	184,00	214,00

SÉPTIMA PLANTA



CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA SÉPTIMA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	23,00	
	PASILLOS Y DISTRIBUIDORES	31,00	
	HABITACIÓN 5.1	21,00	
	HABITACIÓN 5.2	19,00	
	HABITACIÓN 5.3	19,00	
	HABITACIÓN 5.4	19,00	
	HABITACIÓN 5.5	16,00	
	HABITACIÓN 5.6	16,00	
	HABITACIÓN 5.7	20,00	
	TOTAL HOTEL	184,00	214,00

PLANTA CUBIERTA



CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA CUBIERTAS		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	23,00	
	PASILLOS Y DISTRIBUIDORES	13,00	
	INSTALACIONES	5,00	
	ALMACÉN	4,00	
	ASEO COMÚN	4,00	
	ESPACIO LIBRE EXTERIOR	150,00	
	TOTAL HOTEL	199,00	63,00



05 Memoria constructiva



CLICK HERE

[Link: Memoria constructiva](#)

En este documento se recoge la memoria constructiva completa del proyecto Hotel Alfonso el Sabio 3★, con la descripción técnica de materiales, sistemas y soluciones aplicadas en la rehabilitación integral del edificio.



06 Memoria de calidades



CLICK HERE

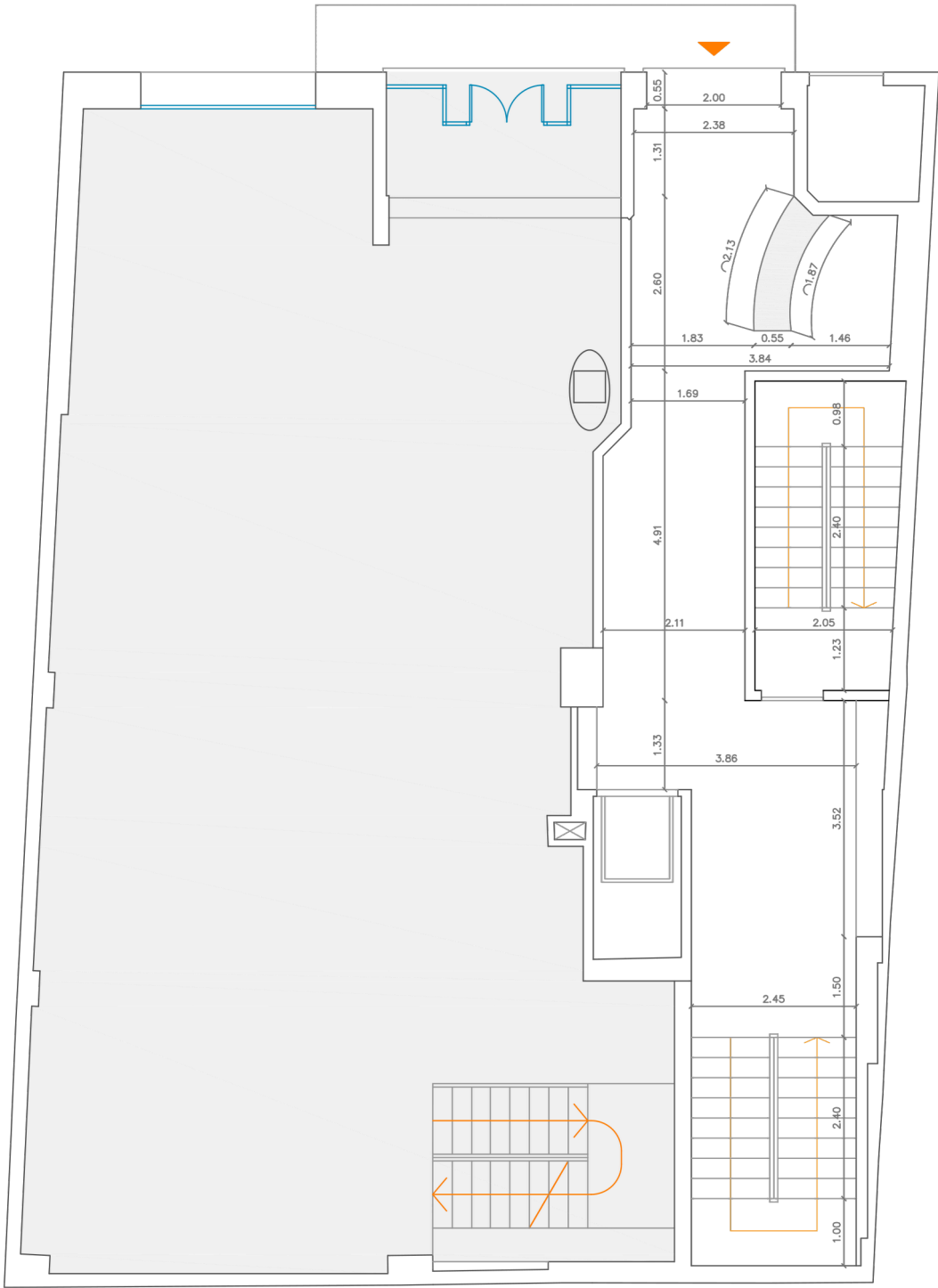
→ [Link: Memoria de calidades](#)

A diferencia de la memoria constructiva, este documento se centra en los detalles **visuales y materiales** que aportan confort, durabilidad y coherencia estética al proyecto.



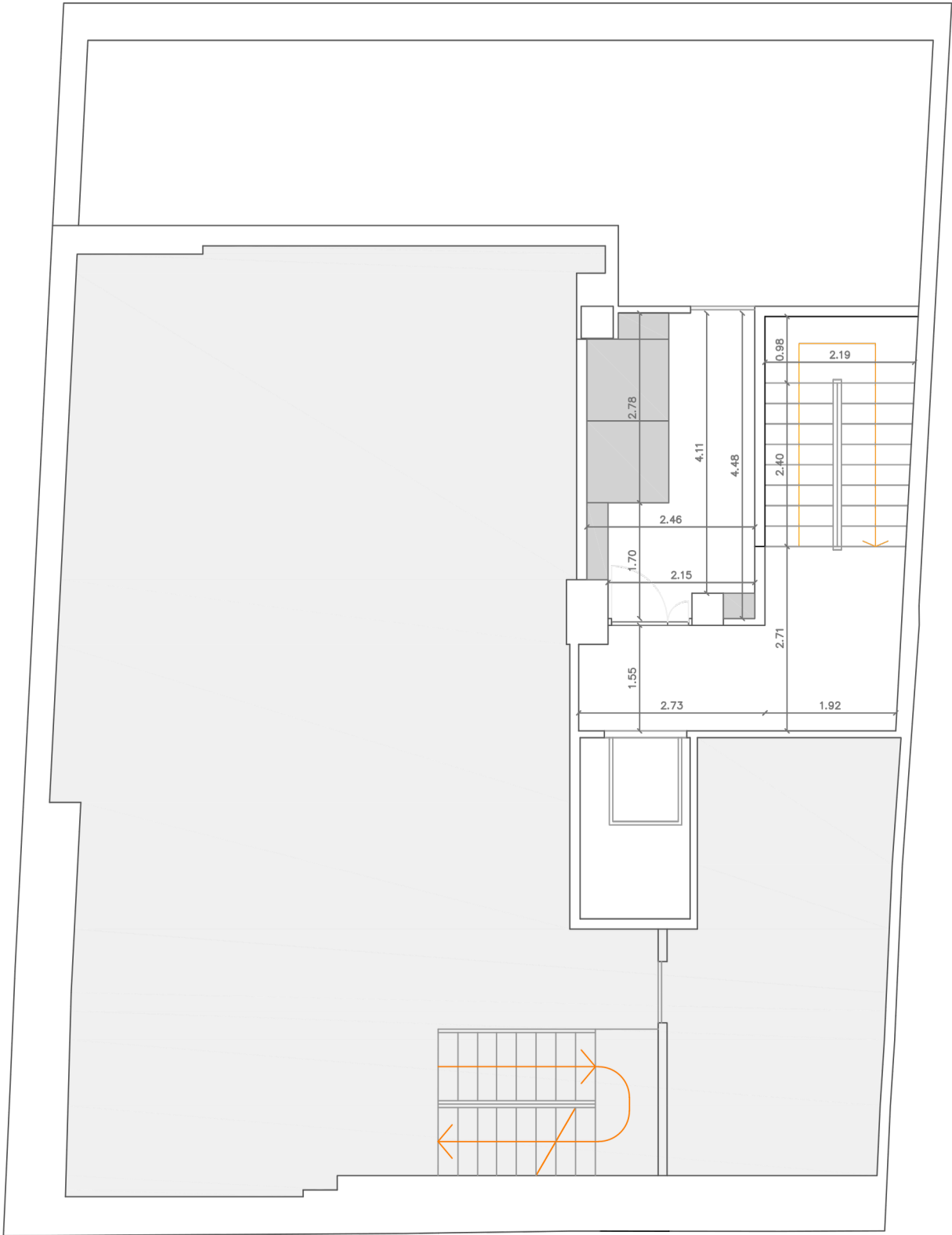
07 Planos acotados

PLANTA BAJA



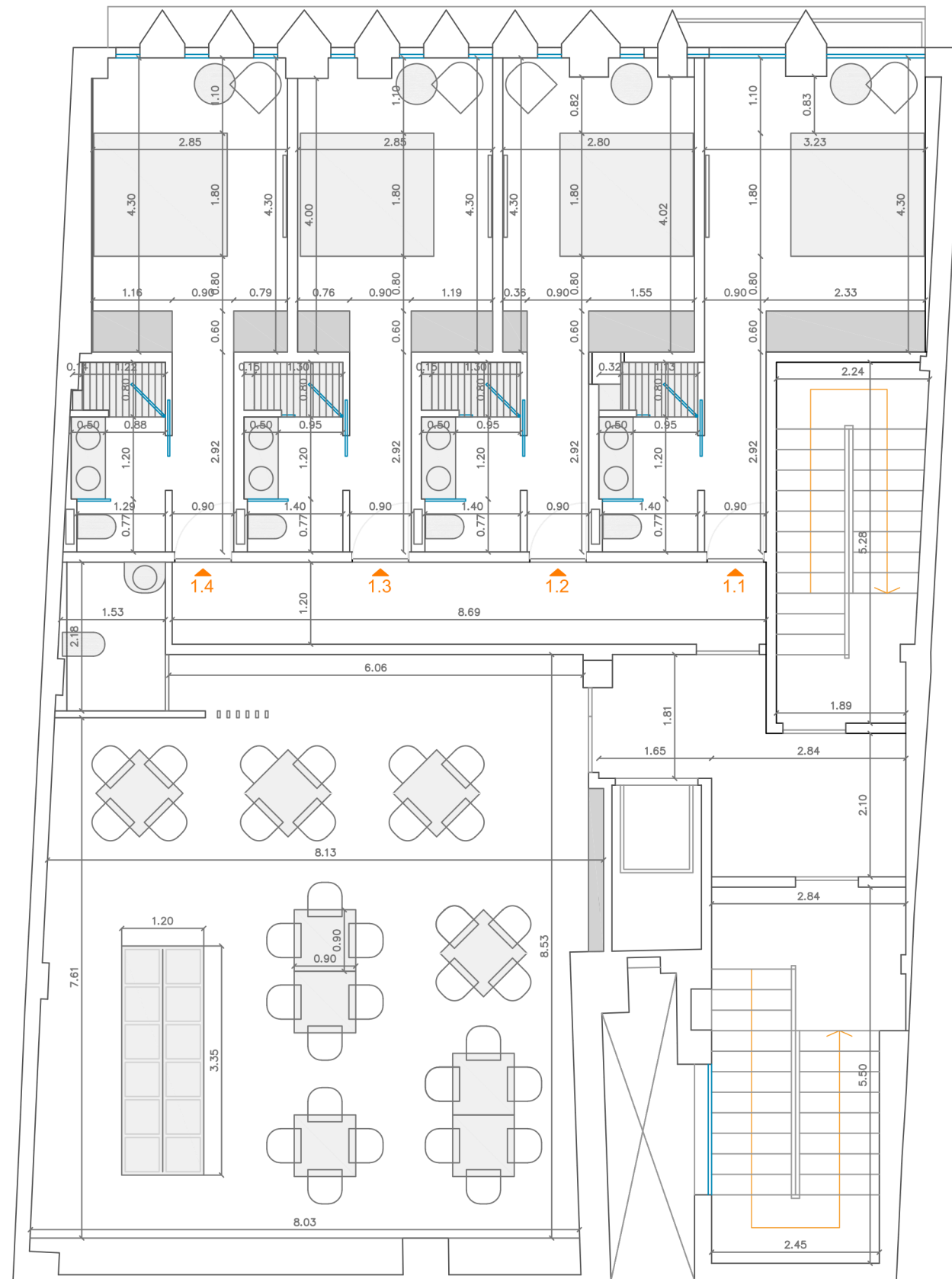
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA BAJA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
LOCAL COMERCIAL	PLANTA DIÁFANA	147,00	
	TOTAL LOCAL COMERCIAL	147,00	160,00
HOTEL	RECEPCIÓN	14,00	
	DISTRIBUIDOR	26,00	
	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	19,00	
	TOTAL HOTEL	59,00	70,00

PLANTA SÓTANO



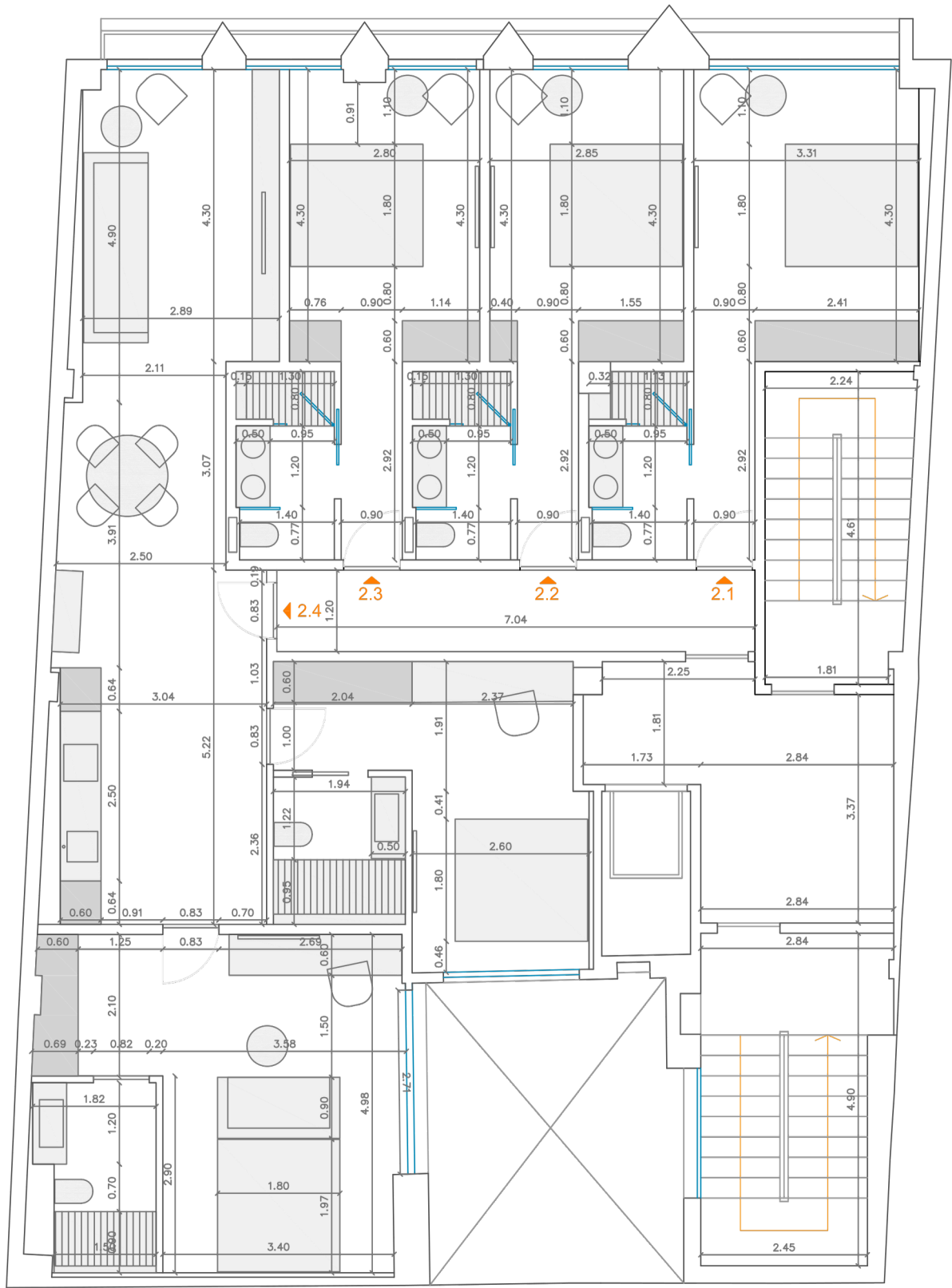
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA SÓTANO		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
LOCAL COMERCIAL	PLANTA DIÁFANA	127,00	
	TOTAL LOCAL COMERCIAL	127,00	151,00
HOTEL	DISTRIBUIDOR	10,00	
	NÚCLEO COMUNICACIÓN VERTICAL	8,00	
	LAVANDERÍA	11,00	
	INSTALACIONES	39,00	
	TOTAL HOTEL	68,00	80,00

PLANTA PRIMERA



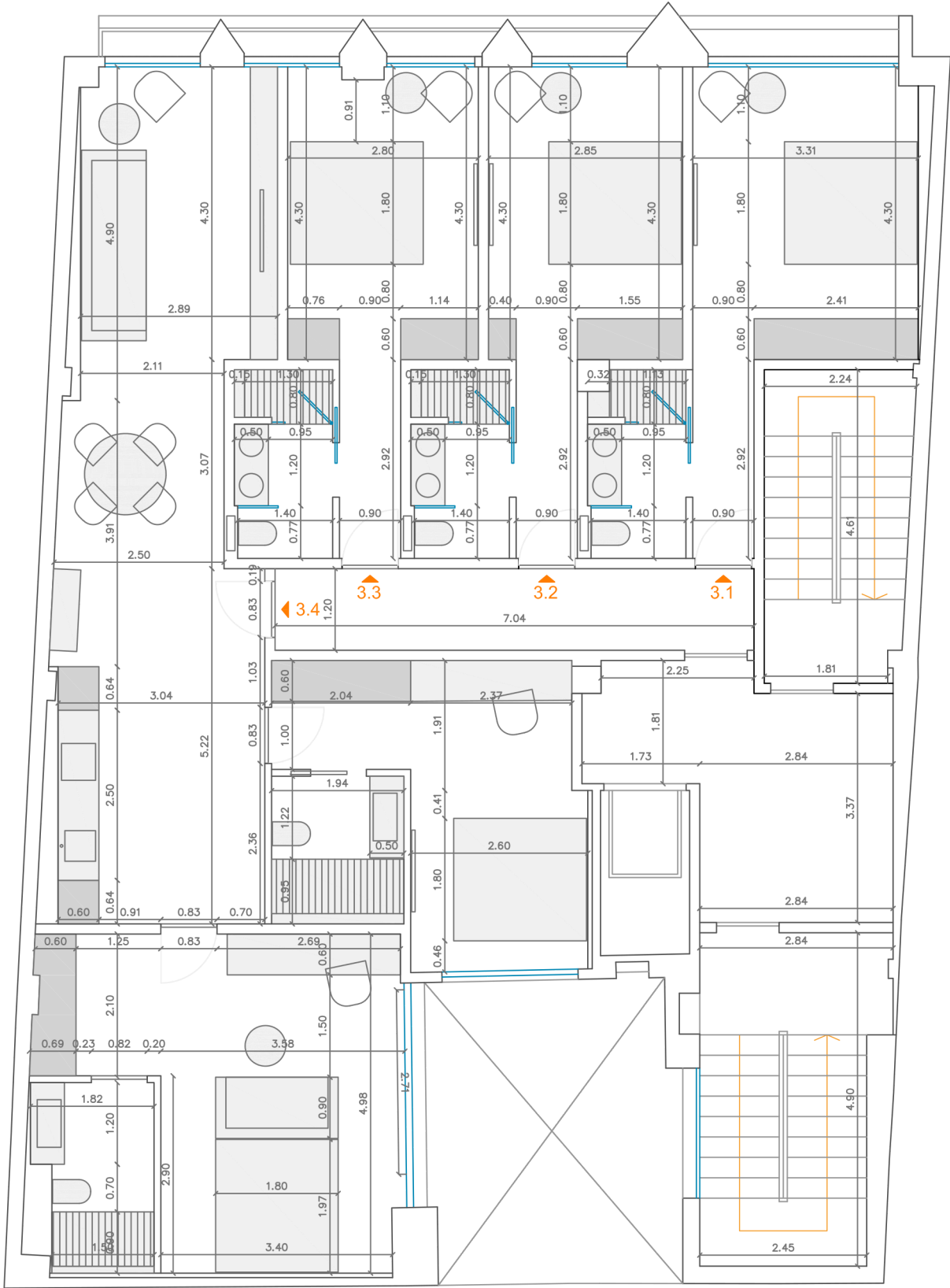
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA PRIMERA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	17,00	
	PASILLOS Y DISTRIBUIDORES	21,00	
	SALA BUFFET	70,00	
	ASEO COMÚN	4,00	
	HABITACIÓN 1.1	21,00	
	HABITACIÓN 1.2	19,00	
	HABITACIÓN 1.3	19,00	
	HABITACIÓN 1.4	19,00	
	TOTAL HOTEL	190,00	229,00

PLANTA SEGUNDA



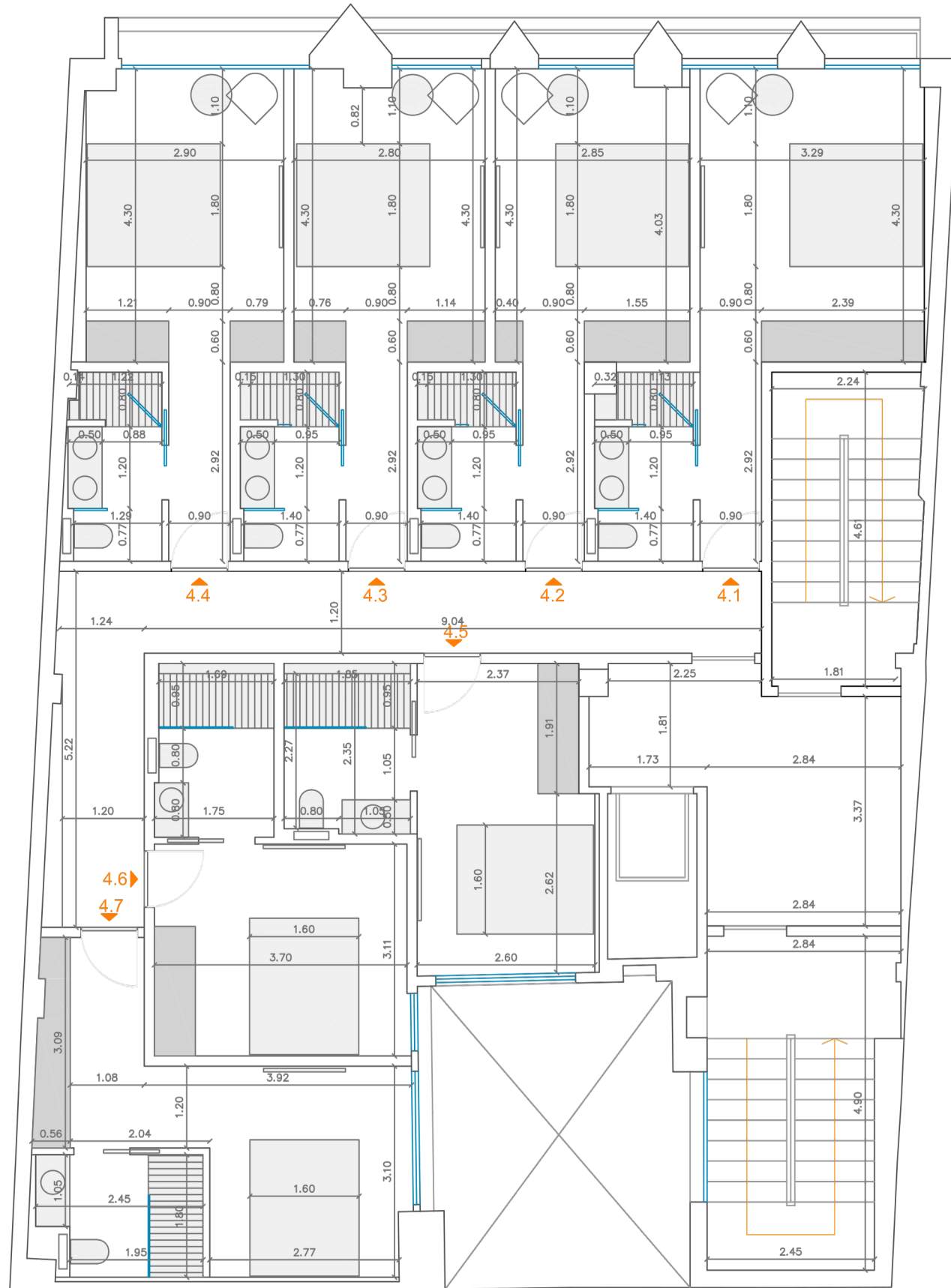
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA SEGUNDA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	23,00	
	PASILLOS Y DISTRIBUIDORES	22,00	
	HABITACIÓN 2.1	21,00	
	HABITACIÓN 2.2	19,00	
	HABITACIÓN 2.3	19,00	
	SUITE 2.4	81,00	
	TOTAL HOTEL	185,00	214,00

PLANTA TERCERA



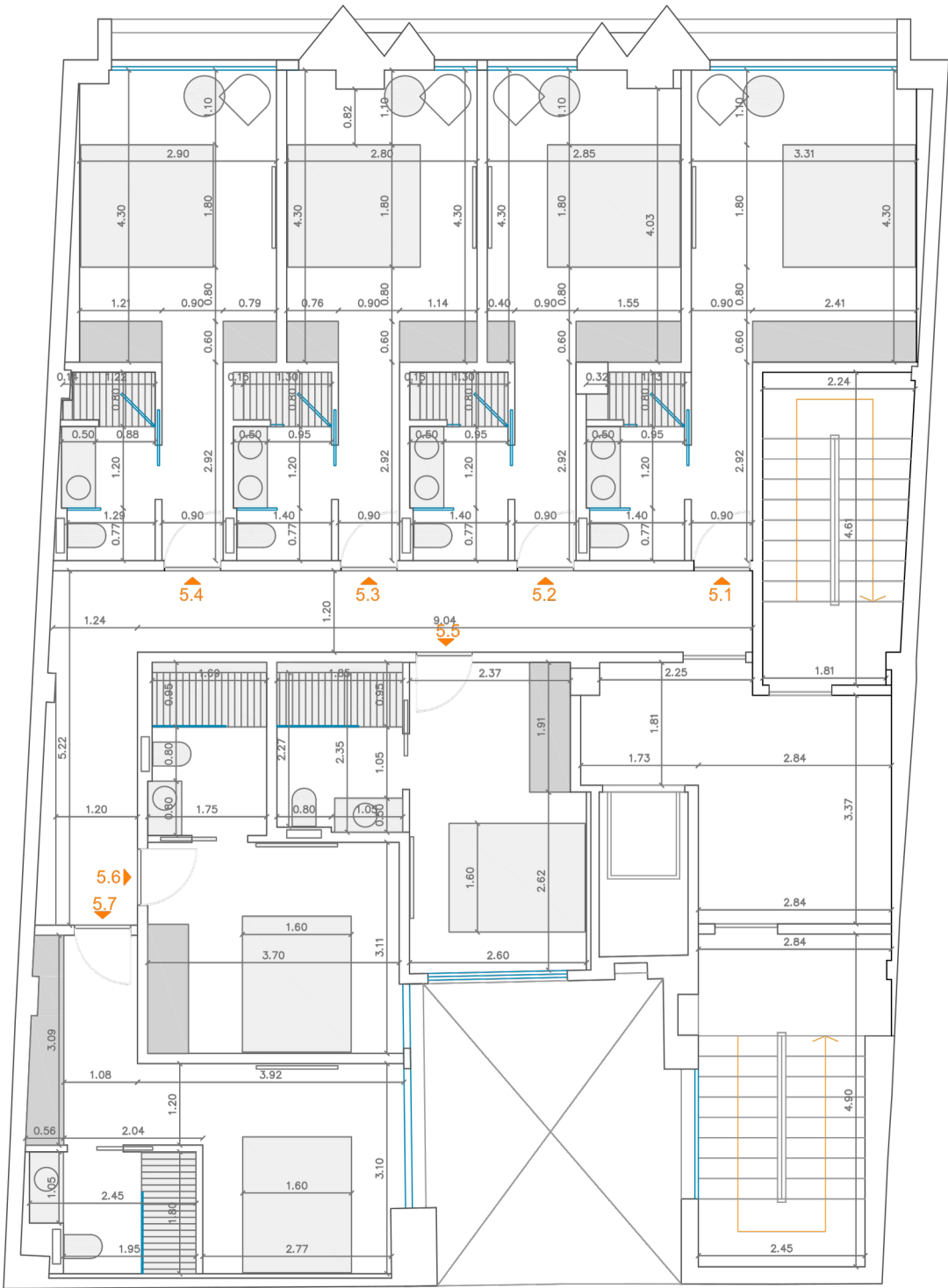
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA TERCERA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	23,00	
	PASILLOS Y DISTRIBUIDORES	22,00	
	HABITACIÓN 3.1	21,00	
	HABITACIÓN 3.2	19,00	
	HABITACIÓN 3.3	19,00	
	SUITE 3.4	81,00	
	TOTAL HOTEL	185,00	214,00

PLANTA CUARTA



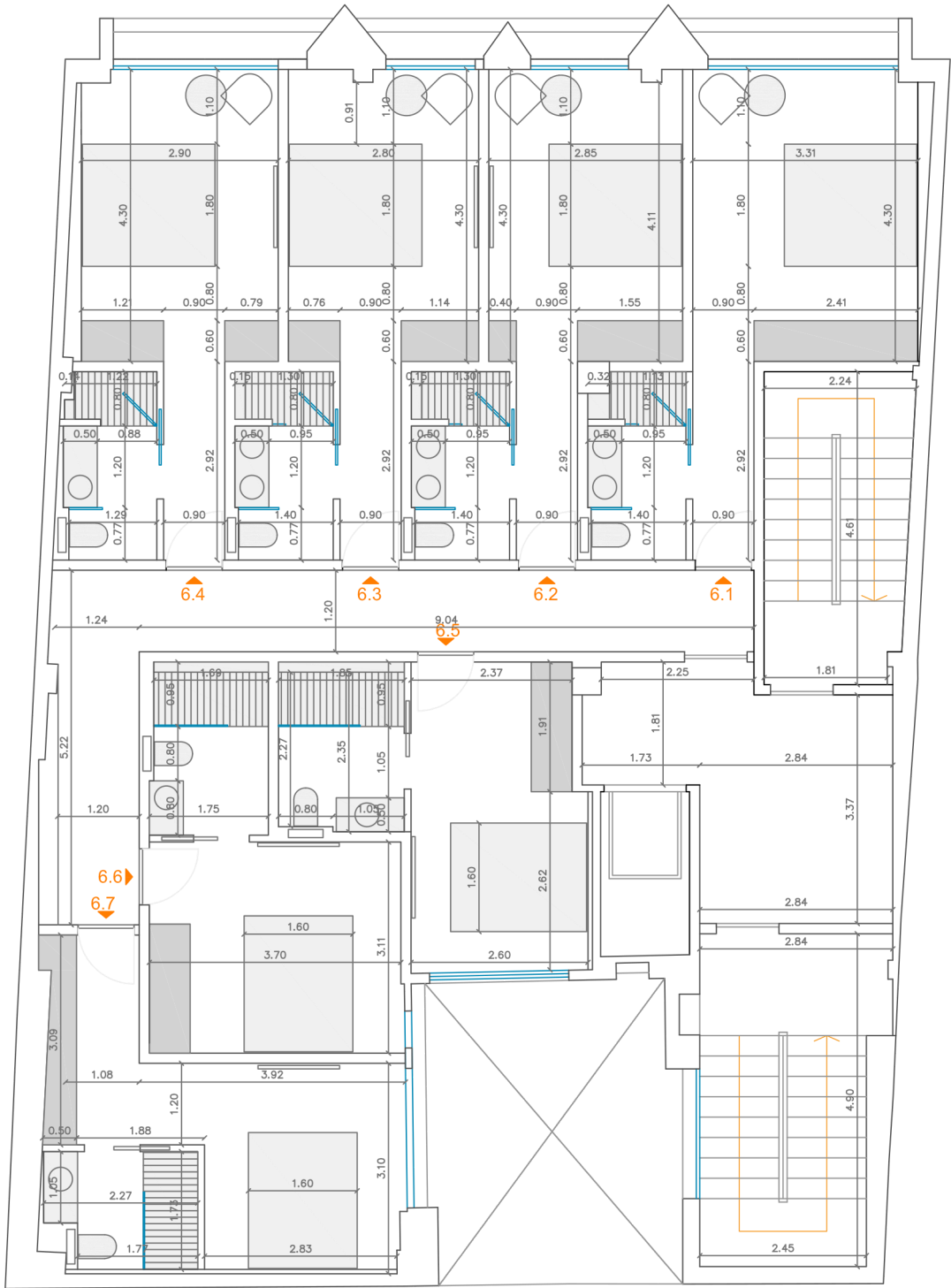
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA CUARTA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	23,00	
	PASILLOS Y DISTRIBUIDORES	31,00	
	HABITACIÓN 4.1	21,00	
	HABITACIÓN 4.2	19,00	
	HABITACIÓN 4.3	19,00	
	HABITACIÓN 4.4	19,00	
	HABITACIÓN 4.5	16,00	
	HABITACIÓN 4.6	16,00	
	HABITACIÓN 4.7	20,00	
	TOTAL HOTEL	184,00	214,00

PLANTA QUINTA



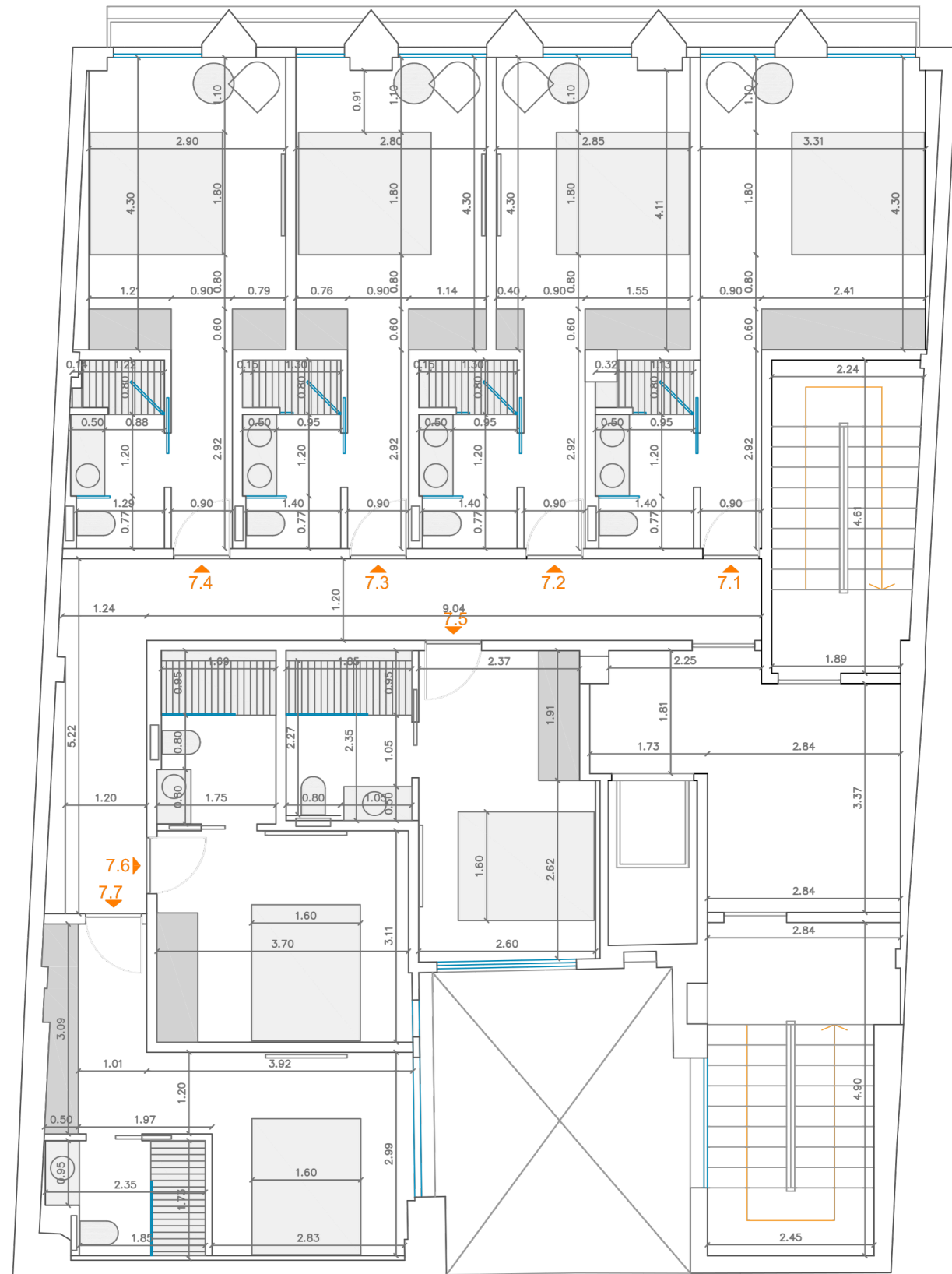
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA QUINTA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	23,00	
	PASILLOS Y DISTRIBUIDORES	31,00	
	HABITACIÓN 5.1	21,00	
	HABITACIÓN 5.2	19,00	
	HABITACIÓN 5.3	19,00	
	HABITACIÓN 5.4	19,00	
	HABITACIÓN 5.5	16,00	
	HABITACIÓN 5.6	16,00	
	HABITACIÓN 5.7	20,00	
	TOTAL HOTEL	184,00	214,00

PLANTA SEXTA



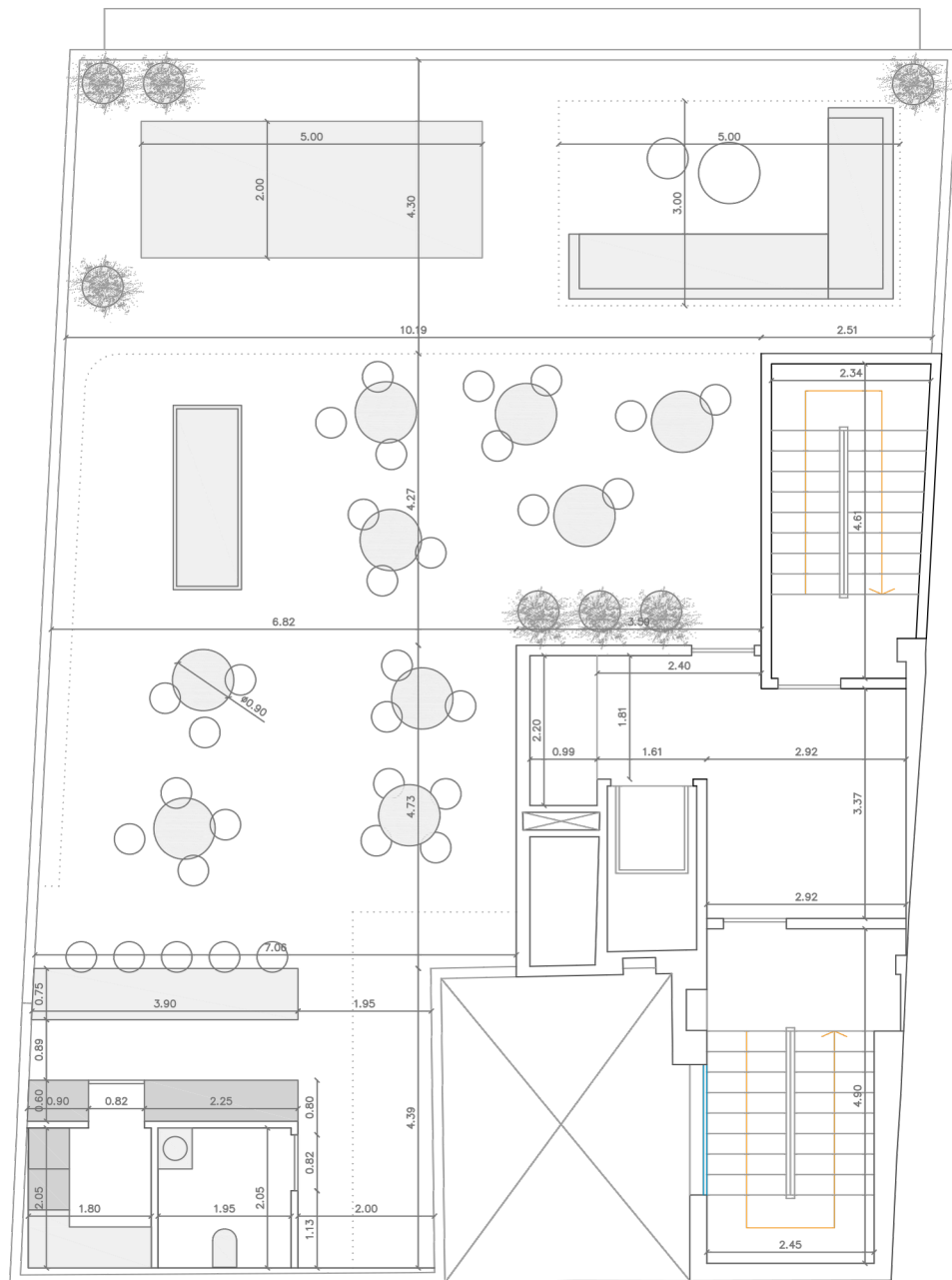
CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA SEXTA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	23,00	
	PASILLOS Y DISTRIBUIDORES	31,00	
	HABITACIÓN 5.1	21,00	
	HABITACIÓN 5.2	19,00	
	HABITACIÓN 5.3	19,00	
	HABITACIÓN 5.4	19,00	
	HABITACIÓN 5.5	16,00	
	HABITACIÓN 5.6	16,00	
	HABITACIÓN 5.7	20,00	
	TOTAL HOTEL	184,00	214,00

PLANTA SÉPTIMA



CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA SÉPTIMA		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	23,00	
	PASILLOS Y DISTRIBUIDORES	31,00	
	HABITACIÓN 5.1	21,00	
	HABITACIÓN 5.2	19,00	
	HABITACIÓN 5.3	19,00	
	HABITACIÓN 5.4	19,00	
	HABITACIÓN 5.5	16,00	
	HABITACIÓN 5.6	16,00	
	HABITACIÓN 5.7	20,00	
	TOTAL HOTEL	184,00	214,00

PLANTA CUBIERTAS



CUADRO DE SUPERFICIES - PLANTA CUBIERTAS		ÚTIL (m2)	CONSTRUIDA (m2)
HOTEL	NÚCLEO COMUNICACIONES VERTICALES	23,00	
	PASILLOS Y DISTRIBUIDORES	13,00	
	INSTALACIONES	5,00	
	ALMACÉN	4,00	
	ASEO COMÚN	4,00	
	ESPACIO LIBRE EXTERIOR	150,00	
	TOTAL HOTEL	199,00	63,00



08 Plazo de entrega del proyecto

Plazo de Obra

Estimación General

El plazo previsto para la ejecución integral de las obras se sitúa en un intervalo de **16 a 18 meses**, atendiendo a la dimensión del proyecto, la complejidad de las soluciones técnicas y la coordinación necesaria entre los distintos oficios.

Ajuste del Plazo Definitivo

Esta estimación constituye una previsión inicial. Una vez el proyecto quede completamente definido — incluyendo la concreción de sistemas constructivos, instalaciones, planificación operativa y secuenciación de trabajos—, el plazo podrá precisarse con mayor exactitud.

Optimización del Tiempo de Ejecución

La dirección del proyecto establecerá una programación orientada a **reducir los tiempos de obra al máximo**, siempre que las circunstancias técnicas, administrativas y de suministro lo permitan, garantizando en todo momento la calidad y la correcta ejecución del conjunto.

