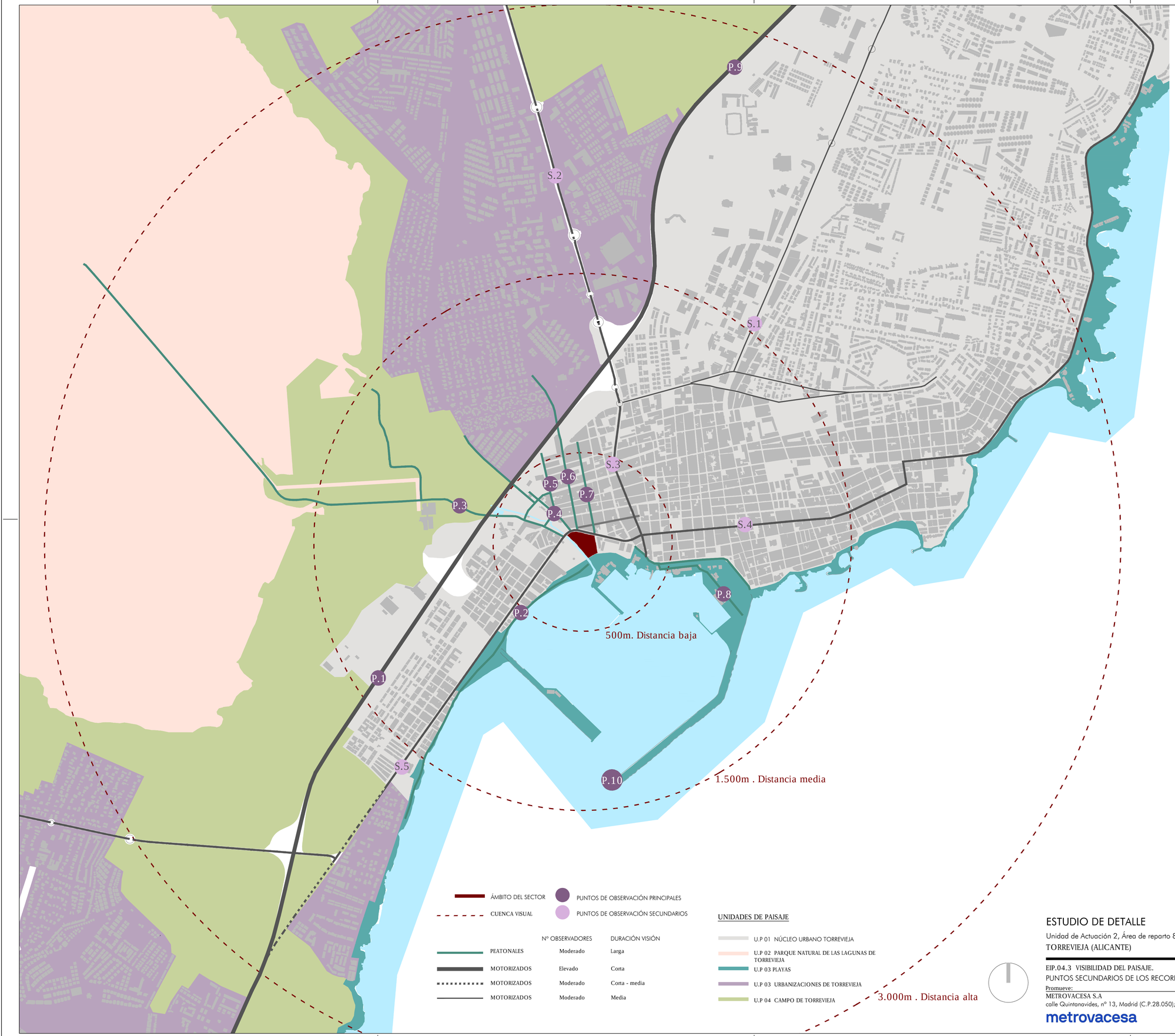
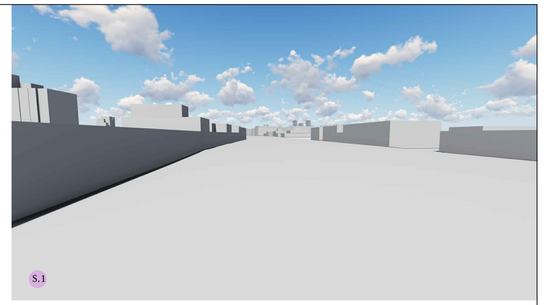
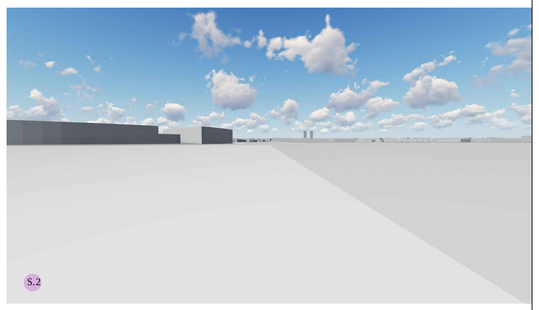
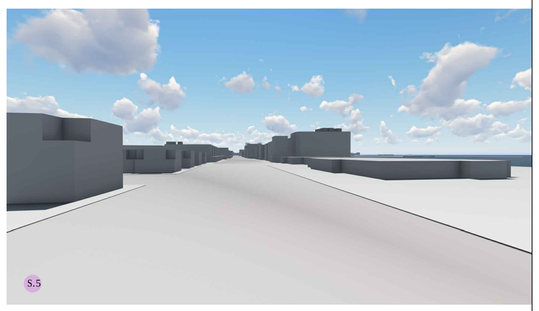








ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU
TORREVIEJA (ALICANTE)

NOVIEMBRE 2021

EIP.04.3 VISIBILIDAD DEL PAISAJE.
PUNTOS SECUNDARIOS DE LOS RECORRIDOS ESCÉNICOS

Escala 1:20.000

Promueve:
METROVACESA S.A
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez
José Al. Ruiz Villén
Factor-Ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, ofi. 3. 41001 Sevilla. tell/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com
(IA) FACTOR(IA)

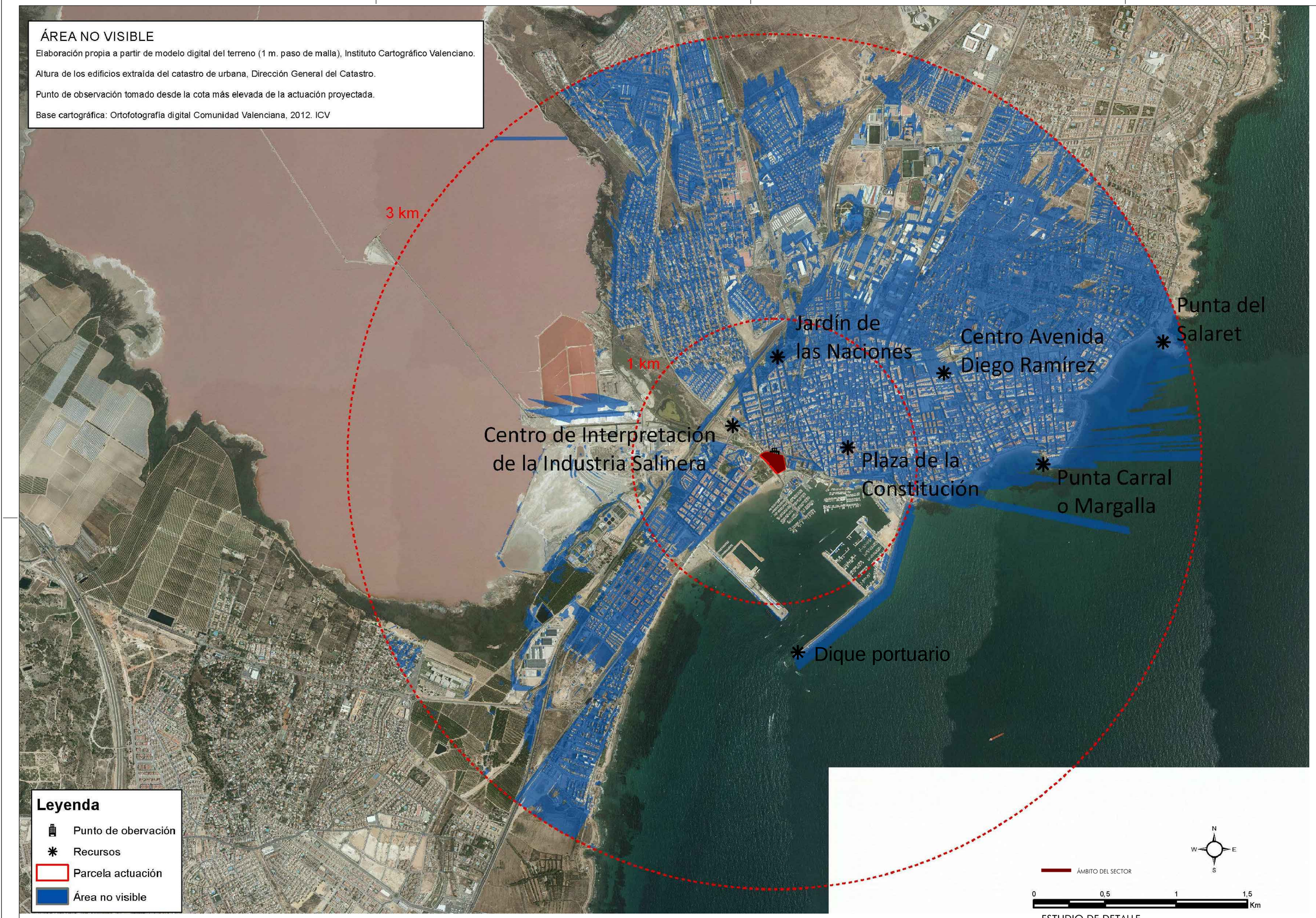
ÁREA NO VISIBLE

Elaboración propia a partir de modelo digital del terreno (1 m. paso de malla), Instituto Cartográfico Valenciano.

Altura de los edificios extraída del catastro de urbana, Dirección General del Catastro.

Punto de observación tomado desde la cota más elevada de la actuación proyectada.

Base cartográfica: Ortofotografía digital Comunidad Valenciana, 2012. ICV



N
W E
S

ÁMBITO DEL SECTOR

0 0,5 1 1,5 Km

ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU

TORREVIEJA (ALICANTE)

NOVIEMBRE 2021

EIP.05.2 CUENCA VISUAL
ZONA NO VISIBLE

Escala A3_1:25.000 A1_1:12.500

Promueve:
METROVACESA S.A
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264

metrovacesa

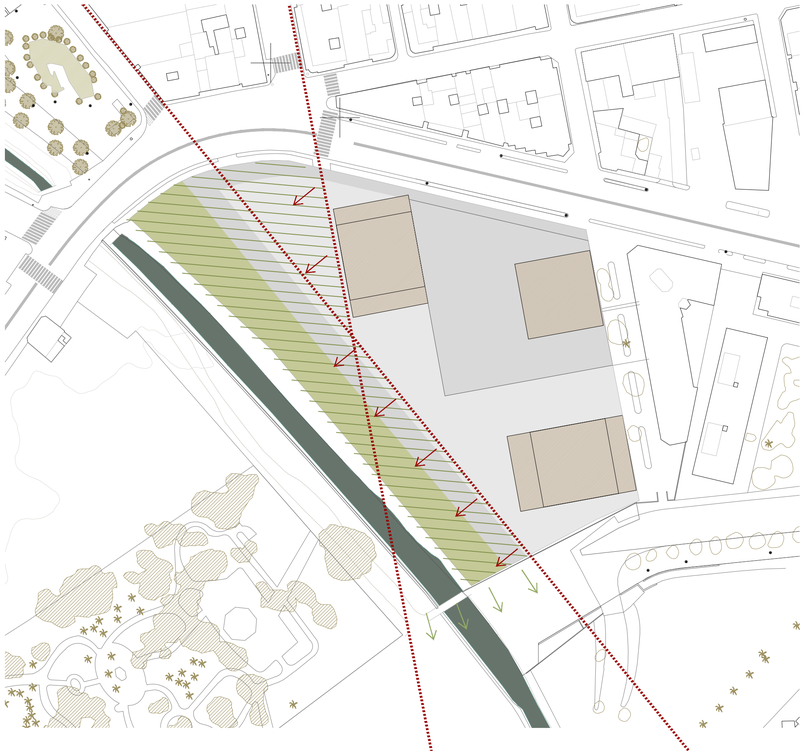
Miguel A. Rojas Rodríguez
José A. Ruiz Villén

Factor-ía, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, ofi. 3. 41001 Sevilla. tell/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com

(IA) FACTOR(IA)

ALTERNATIVA 0. HOTEL ALINEADO CON CALLE PEATONAL PROLONGACIÓN DE LA CALLE SAN JULIÁN EN LA INTERSECCIÓN CON LA CALLE DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (PERMEABILIDAD VISUAL)



- Zona libre de edificación. (Permeabilidad)
- Prolongación calles. Ajuste de la ordenación
- Permeabilidad visual

ESTUDIO DE LAS VISUALES

- Barrera visual
- Permeabilidad visual
- Campo visual desde el espacio público

ACCESIBILIDAD Y RECORRIDOS

- Parcela Privada Hotel
- Tránsitos generales
- Tránsitos locales 1° orden
- Tránsitos locales 2° orden
- Plaza Pública
- Acceso a espacio privado

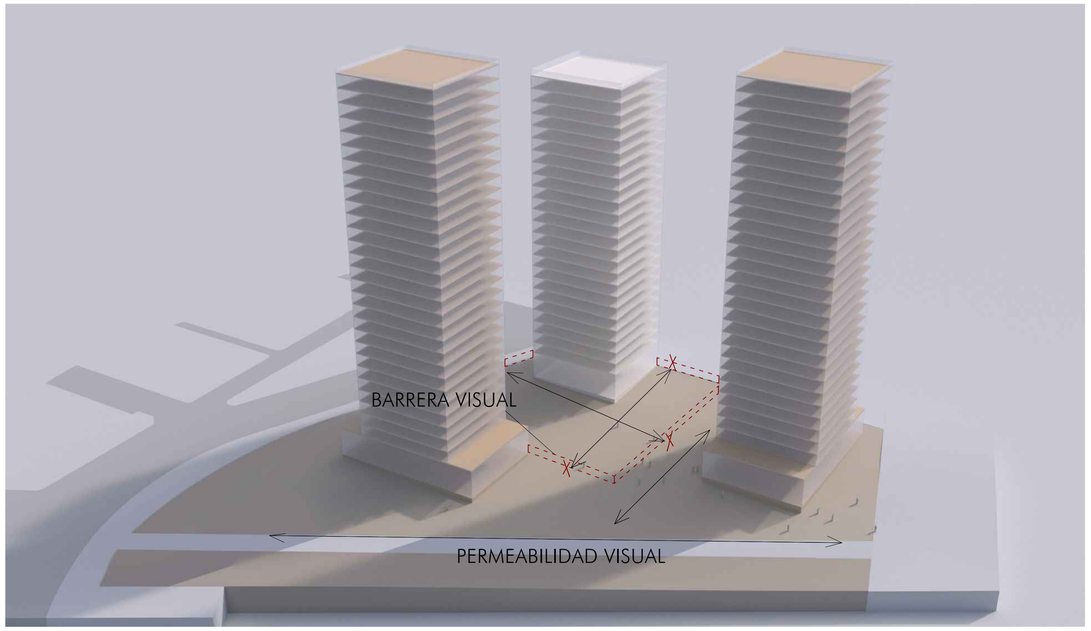


IMAGEN DE LA PROPUESTA. VOLUMETRÍA

	Posición	Accesibilidad	Visuales
UNIDAD FUNCIONAL 1	✓	X	✓
UNIDAD FUNCIONAL 2	✓	X	✓
UNIDAD FUNCIONAL 3	✓	X	X

ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU
TORREVIEJA (ALICANTE)

NOVIEMBRE 2021

EIP.06.1 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS
ALTERNATIVA 0

Escala A3_1:1400 A1_1:800

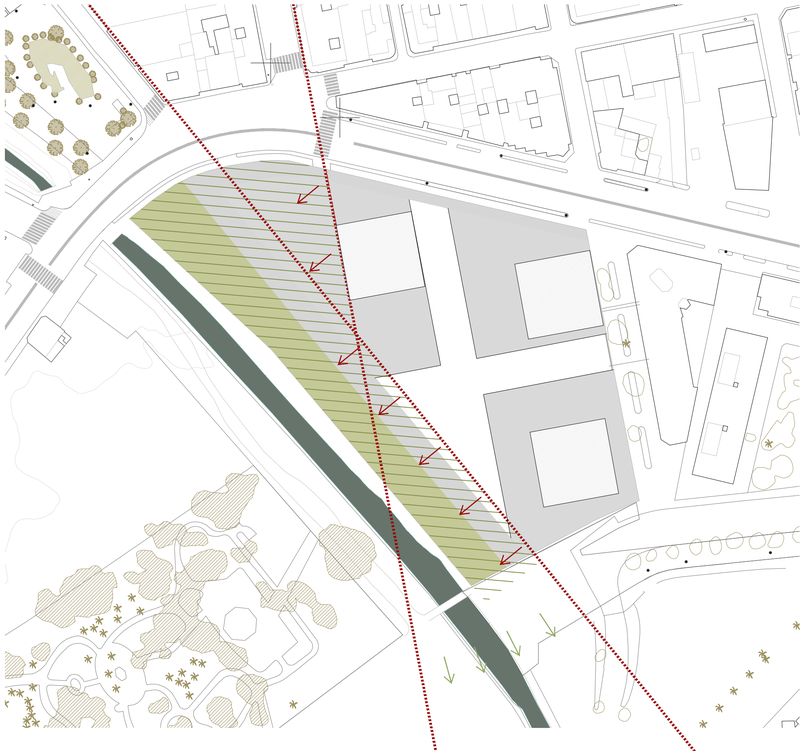
Promueve:
METROVACESA S.A
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez
José A. Ruiz Villén

Factor-ía, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, ofi. 3. 41001 Sevilla. tell/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com
(IA) FACTOR(IA)

ALTERNATIVA 1. HOTEL ALINEADO CON CALLE PEATONAL PROLONGACIÓN DE LA CALLE SAN JULIÁN EN LA INTERSECCIÓN CON LA CALLE SALERO

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (PERMEABILIDAD VISUAL)

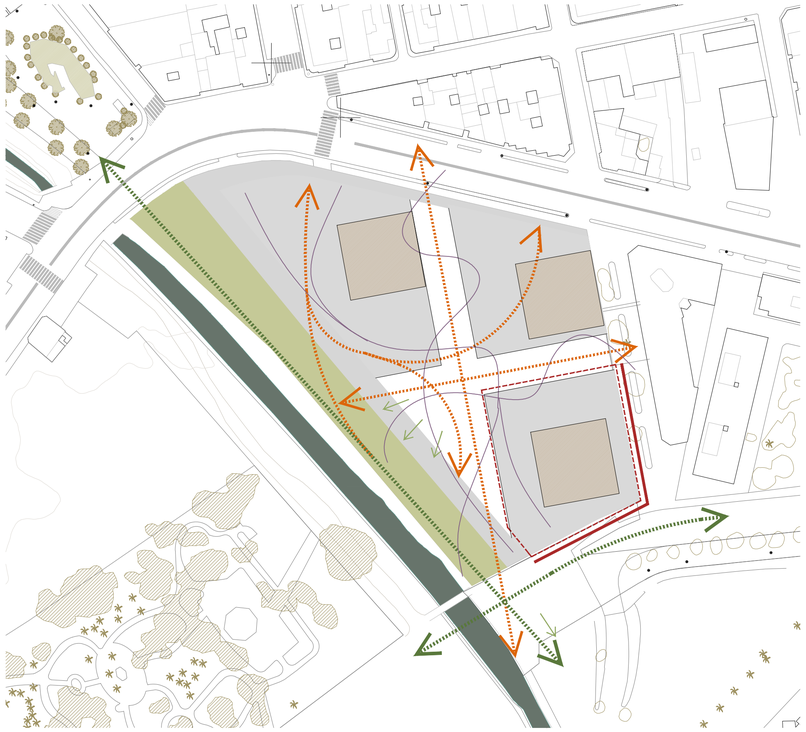


- Zona libre de edificación. (Permeabilidad)
- Prolongación calles. Ajuste de la ordenación
- Permeabilidad visual

ESTUDIO DE LAS VISUALES

- Barrera visual
- Permeabilidad visual
- Campo visual desde el espacio público

ACCESIBILIDAD Y RECORRIDOS



- Parcela Privada Hotel
- Tránsitos generales
- Tránsitos locales 1° orden
- Tránsitos locales 2° orden
- Plaza Pública
- Acceso a espacio privado

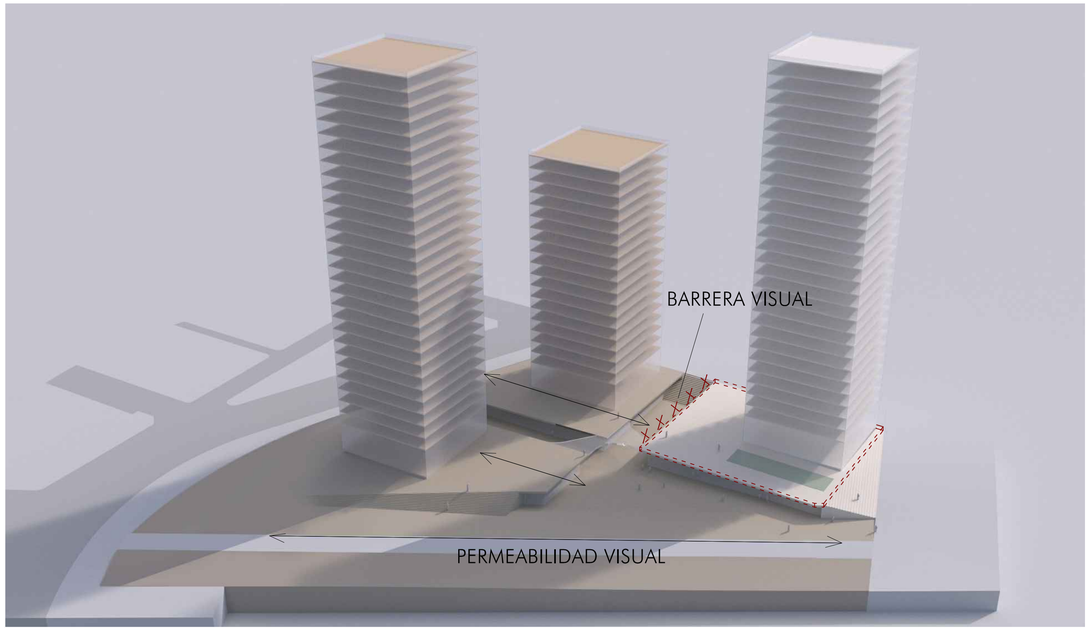


IMAGEN DE LA PROPUESTA. VOLUMETRÍA

	Posición	Accesibilidad	Visuales
UNIDAD FUNCIONAL 1	✓	✓	✓
UNIDAD FUNCIONAL 2	✓	✓	✓
UNIDAD FUNCIONAL 3	✓	✓	X

ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU
TORREVIEJA (ALICANTE)

NOVIEMBRE 2021

EIP.06.2 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS
ALTERNATIVA 1

Escala A3_1:1400 A1_1:800

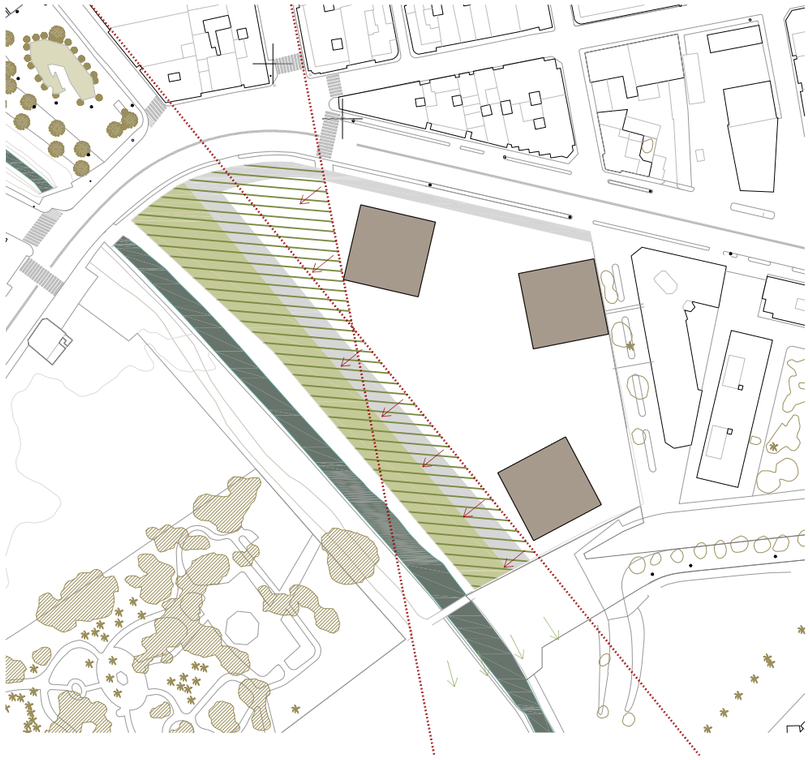
Promueve:
METROVACESA S.A
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez
José A. Ruiz Villén

Factor-ía, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, ofi. 3. 41001 Sevilla. tell/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com
(IA) FACTOR(IA)

ALTERNATIVA 2. HOTEL ALINEADO CON CALLE PEATONAL PROLONGACIÓN DE LA CALLE SAN JULIÁN EN LA INTERSECCIÓN CON LA CALLE DOCTOR GREGORIO MARAÑÓN

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN (PERMEABILIDAD VISUAL)



Zona libre de edificación. (Permeabilidad)
Prolongación calles. Ajuste de la ordenación
Permeabilidad visual

ESTUDIO DE LAS VISUALES

Barrera visual
Permeabilidad visual
Campo visual desde el espacio público

ACCESIBILIDAD Y RECORRIDOS

Parcela Privada Hotel
Tránsitos generales
Tránsitos locales 1° orden
Tránsitos locales 2° orden
Plaza Pública
Acceso a espacio privado

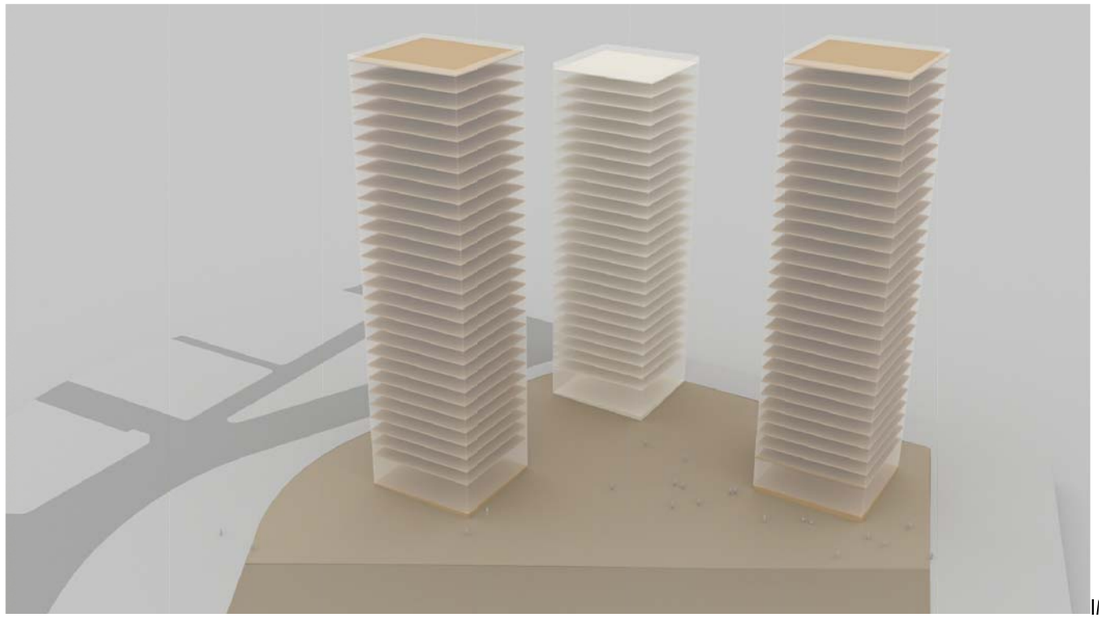


IMAGEN DE LA PROPUESTA. VOLUMETRÍA

	Posición	Accesibilidad	Visuales
UNIDAD FUNCIONAL 1	✓	✓	✓
UNIDAD FUNCIONAL 2	✓	✓	✓
UNIDAD FUNCIONAL 3	✓	✓	✓

ESTUDIO DE DETALLE

Unidad de Actuación 2, Área de reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del PGOU
TORREVIEJA (ALICANTE)

NOVIEMBRE 2021

EIP.06.3 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS
ALTERNATIVA 2

Escala A3_1:1400 A1_1:800

Promueve:
METROVACESA S.A
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

Miguel A. Rojas Rodríguez
José Al. Ruiz Villén
Factor-ía, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, ofi. 3. 41001-Sevilla. telf/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com
(IA) FACTOR(IA)