ANEXO IV ALTERNATIVA DE EDIFICACIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2, ÁREA DE REPARTO 80, DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52 DEL PGOU TORREVIEJA (ALICANTE)

NOVIEMBRE 2021

PROMOTOR.
METROVACESA S.A.

REDACTOR
FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

1. ANTECEDENTES 2

2. OBJETO 2

3. PROMOCIÓN Y ENCARGO 4

4. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LAS OBRAS 4

5. NORMATIVA URBANíSTICA 5

6. DESCRIPCIÓN ALTERNATIVA DE EDIFICACIÓN 6

6.1 IMAGEN Y GEOMETRÍA DE LA ALTERNATIVA DE EDIFICACIÓN 6

6.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN 7

7. PLANOS 9

1. ANTECEDENTES

El Estudio de Detalle afecta a un suelo urbano situado en el casco urbano del término municipal de Torrevieja perteneciente a la Unidad de Actuación 2 del Área de Reparto 80, de la Modificación Puntual nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana.

2. OBJETO

El objetivo del presente documento es la definición de una alternativa de edificación de acuerdo con la Modificación Puntual nº52 del PGOU de Torrevieja, que tenga como base de planeamiento el Estudio de Detalle del Área de Reparto nº80 Unidad de Actuación nº2 y que comprenda el suelo destinado a uso residencial y zona verde. En concreto, la zona verde y la superficie no edificable del ámbito de actuación, queda definida en el Anexo III Anteproyecto de Urbanización.

Este documento recoge una propuesta para la distribución e imagen de la edificación en cumplimiento de las condiciones de planeamiento de la MP nº 52 del PGOU, incluyendo:

- Alternativa Planta Baja
- Alternativa Planta Tipo
- Alternativa Planta cubierta
- Alternativa Alzados
- Alternativa Distribución de parking
- Alternativa Imagen de conjunto.

En el diseño, se han tenido en cuenta las condiciones estéticas y volumétricas de la edificación, de acuerdo con la Modificación Puntual 52:

1. La longitud máxima de cualquier fachada no superará los 25 m.
2. La altura entre la rasante oficial y la cara inferior del primer forjado de planta será de 7'00 m.
3. Se prohíbe expresamente la tipología arquitectónica basada en un corredor o pasillo exterior por planta.
4. Debe resolverse mediante espacios auxiliares en cada vivienda aquellos lugares destinados al secado de la ropa y las labores de oficio sucio de la vivienda. Estos espacios quedarán incorporados y ocultos en el diseño de la fachada.
5. No se permite el cerramiento de balcones con elemento constructivo alguno.
6. No se permite modificación, variación o alteración del proyecto original cualquiera que sea su naturaleza, llevada a cabo bien durante la ejecución de las obras, bien tras la inspección municipal.
7. Deberá proyectarse la edificación y emplear materiales que conformen una arquitectura bioclimática pasiva, tendente a recuperar los valores climáticos de la arquitectura mediterránea. El proyecto arquitectónico incorporará un anexo que valore el consumo energético de todo el conjunto, la eficacia del mismo y las medidas previstas para el ahorro energético, hidráulico, y la generación y reutilización de residuos. El conjunto construido contará con elementos de recogida

selectiva de residuos conforme a normativa y en número suficiente. Las instalaciones quedarán incorporadas miméticamente a la edificación.

8. Cuando se construya viviendas es obligatorio, en cada unidad, el diseño del espacio destinado a los contenedores de recogida selectiva de residuos y la instalación de los mismos. El número, disposición y capacidad de los mismos será conforme a la normativa de aplicación.

9. En previsión de la posible instalación de aparatos acondicionadores de aire, ésta queda prohibida en cualquier punto de la fachada. Solamente el proyecto de edificación resolverá de manera unitaria la ubicación de estas unidades haciendo uso de cualquiera de las soluciones habituales, incluso si es necesaria su colocación en fachada.

10. Atendiendo a la singularidad de esta modificación y al impacto que sobre la trama urbana produce se empleará un lenguaje arquitectónico que corresponda y esté en consonancia con las tendencias actuales de la arquitectura; ofreciendo una imagen verdadera de la misma empleada para la ejecución de esta tipología. No se admite, por tanto, elementos tales como balaustradas, escocias u otros que sean copia o interpretación de arquitectura anterior. El Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, intervendrá en la composición de los edificios para garantizar que sus niveles arquitectónicos son acordes a los fines que presiden la presente modificación.

11. La coronación de cada edificio deberá resolverse mediante elementos de forma, composición y escala adecuada a la actuación, así como la total incorporación a la imagen del proyecto de los elementos necesarios para todas las instalaciones.

12. No se permite la instalación de paneles publicitarios, ni de antenas de telefonía en la cubierta de los edificios.

13. Se establece un vuelo máximo de dos (2) metros para vuelos abiertos y de un (1) metro para vuelos cerrados, siendo en este último caso su longitud máxima del 25% de la longitud de la fachada.

14. En virtud de la máxima reducción del impacto visual, la tipología y los materiales de las edificaciones, estará acorde con el medio, sobre todo en lo referente a texturas, colores y formas, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno. Los colores y texturas de los materiales de fachada armonizarán con el entorno sintonizando con los colores naturales que se encuentran en el ambiente del clima mediterráneo y con la edificación existente circundante. Se establece como gama cromática preferente los blancos, grises, ocres y marrones evitando la utilización de colores estridentes y brillantes.

3. PROMOCIÓN Y ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la sociedad METROVACESA S.A., con C.I.F. A87471264, con domicilio en Calle Quintanavides, 13, 28050 Madrid, propietaria única de los terrenos incluidos en el ámbito.

El presente documento ha sido redactado por FACTOR(IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P., con CIF: B-91.544.395, y domicilio social a efecto de notificaciones en C/ Toledo, 3, local Bajo, 41010-Sevilla y representado por D. Miguel Ángel Rojas Rodríguez, con DNI nº 44.273.927-P, colegiado nº 5.870 del C.O.A. de Sevilla, y D. José Antonio Ruiz Villén, con DNI nº 30.819.266-W, colegiado nº 0.625 del C.O.A. de Córdoba, y han colaborado los arquitectos M. Rocío Vázquez Romero, Guiomar Blanch Ruiz, Rosa Estrada López, Cristóbal Gómez Pérez y Ana Serrano Hidalgo.

4. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LAS OBRAS

La Unidad tiene forma poligonal irregular, con una superficie de 13.723,73 m^2 según planeamiento en vigor.

Ámbito del estudio de Detalle

Sus límites son: Norte-Oeste, Avenida Doctor Gregorio Marañón; Este, Calle San Julián; Oeste, Canal El Acequión; Sur, frente Marítimo.

El terreno tiene una ligera pendiente Norte-Sur, con un desnivel aproximado de 2,50 m, con sus cotas más altas en el linde con la avenida Doctor Gregorio Marañón y calle Peatonal San Julián. La

pendiente desciende más suave desde la avenida Doctor Gregorio Marañón hacia el Sur-Este y un poco más fuerte en los primeros metros desde la calle peatonal San Julián.

5. NORMATIVA URBANÍSTICA

EL Estudio de Detalle se desarrolla en suelo urbano y las condiciones urbanísticas de aplicación son las siguientes:

- Clase de suelo: urbano.
- Subzona: 80
- Tipología: Edificación en altura
- Uso característico: residencial
- Ocupación: 7,15 %
- Longitud máxima de fachada: 25m
- Nº de plantas: 29
- Posición de la edificación: Según plano de ordenanza gráfica del Estudio de Detalle
- Altura libre de planta baja: 7 m.

6. DESCRIPCIÓN ALTERNATIVA DE EDIFICACIÓN

De acuerdo con lo establecido en la MP Nº52 del PGOU de Torrevieja, se describe a continuación la alternativa de edificación para el uso residencial complementando la propuesta de diseño del espacio público descrita en el Anexo III Anteproyecto de Urbanización. Esta alternativa, pretende desarrollar las edificaciones de las Unidades Funcionales 1 y 2, pero no vincula la geometría ni la estética finalista de la misma, que deberá en todo caso cumplir con las condiciones estéticas y volumétricas de la edificación, de acuerdo con la Modificación Puntual 52.

Las torres proyectadas cumplen con los retranqueos de 5.00m en uso residencial y la separación mínima entre ellas (40% Hmenor).

1. Acceso
   El Acceso rodado a la edificación de las Unidades Funcionales 1 y 2, se realiza a través de la rampa de entrada a parking situada en continuidad con el viario de servicio del norte de la parcela, mientras que el acceso peatonal se realiza a través de la plaza desarrollada entre las tres unidades funcionales.

2. Distribución
   La Modificación Puntual nº 52 del PGOU de Torrevieja permite para el ámbito de actuación, la posibilidad de incorporar el uso terciario como uso compatible en planta baja y plantas bajo rasante de la edificación. Así el Estudio de Detalle determina la edificabilidad terciaria compatible para cada unidad funcional, otorgando 625 m2t para la Unidad Funcional 1 y 625 m2t para la Unidad Funcional 2 a desarrollar en la planta baja de la edificación. El resto de edificabilidad asignada se distribuye en las 28 plantas de la edificación.

3. Programa
   Ambas torres cuentan con 29 plantas de altura. Cada planta tipo de viviendas, para esta propuesta de alternativa de edificación, cuenta con 6 viviendas por planta, haciendo un total de 168 viviendas.
   Las viviendas desarrollan una tipología de dos o tres dormitorios, salón-comedor, cocina, dos baños (uno de ellos en suite), lavadero y terraza.

6.1 IMAGEN Y GEOMETRÍA DE LA ALTERNATIVA DE EDIFICACIÓN

Las dos edificaciones propuestas presentan la misma imagen y geometría, sin embargo la rotación que presenta la unidad funcional 1 difiere de la de la unidad funcional 2 cuya implantación presenta un giro diferente norte-sur que hace que en conjunto se contemplen idénticas, pero no monótonas. Se trata de dos prismas rectos a los que se le incorporan unas terrazas abiertas curvilíneas que añaden suavidad y generan una imagen más amable y envolvente. La edificación respeta las dimensiones máximas de fachada de 25m y los vuelos son de 2 m como máximo.

6.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACIÓN

En el diseño, se han tenido en cuenta las condiciones estéticas y volumétricas de la edificación, de acuerdo con la Modificación Puntual 52:

1. La longitud máxima de cualquier fachada no supera los 25 m.
2. La altura entre la rasante oficial y la cara inferior del primer forjado de planta es de 7'00 m.
3. La tipología arquitectónica está basada en un núcleo de comunicación vertical compuesto por escaleras y ascensores y las viviendas se distribuyen en el perímetro de la edificación. Todas las estancias disponen de ventilación exterior y no existen patios interiores.
4. La geometría de la alternativa de edificación, presenta unos pequeños entrantes verticales desarrollados entre balcones de las diferentes edificaciones que ocultan, los espacios auxiliares en cada vivienda, aquellos lugares destinados al secado de la ropa y las labores de oficio de la vivienda (lavaderos).
5. Los balcones son continuos y se trata de elementos abiertos.
6. El proyecto de ejecución incorporará un anexo que valore el consumo energético de todo el conjunto, la eficacia del mismo y las medidas previstas para el ahorro energético, hidráulico, y la generación de residuos.
7. El conjunto construido cuenta con elementos de recogida selectiva de residuos conforme a normativa y en número suficiente. El Anexo III Anteproyecto de Urbanización recoge la ubicación de los contendores enterrados de residuos sólidos urbanos. Se han ubicado junto al viario de servicio en la av. Dr. Gregorio Marañón, delimitados por una barrera vegetal. Su disposición queda perfectamente mimetizada con la actuación y no condiciona negativamente a ninguna de las edificaciones.
8. Cualquier instalación de aire acondicionado se colocará en la parte superior del lavadero, que se encuentra ventilado mediante celosía y su retranqueo respecto de la fachada, consigue invisibilizar estos espacios.
9. Atendiendo a la singularidad de esta modificación y al impacto que sobre la trama urbana produce se emplea un lenguaje arquitectónico que corresponde y está en consonancia con las tendencias actuales de la arquitectura. El cerramiento suavizado con las curvas de los balcones se proyecta en tonalidades claras, utilizando revestimientos con acabado continuo como el hormigón prefabricado o paneles fenólicos, etc. en color preferiblemente blanco. La profundidad de los balcones proyectados, completamente cubiertos horizontalmente, funciona como medida de arquitectura bioclimática pasiva para controlar la incidencia del sol en orientaciones Este. Para las orientaciones Oeste, se propone el empleo de medidas como vidrios con control solar y celosías verticales junto a la carpintería, pudiendo ser tipo venecianas dispuestas en el interior de la edificación evitando en todo caso disponerlas en el perímetro, para que la imagen de la edificación sea la misma en cualquier hora y día del año. La planta baja de la edificación se delimita mediante muros cortina de vidrio con el objetivo de generar la mayor superficie de escaparate

para el comercial compatible, aportando transparencia y amplitud a la actuación a nivel de peatón, evitando la imagen rotunda del elemento edificado.

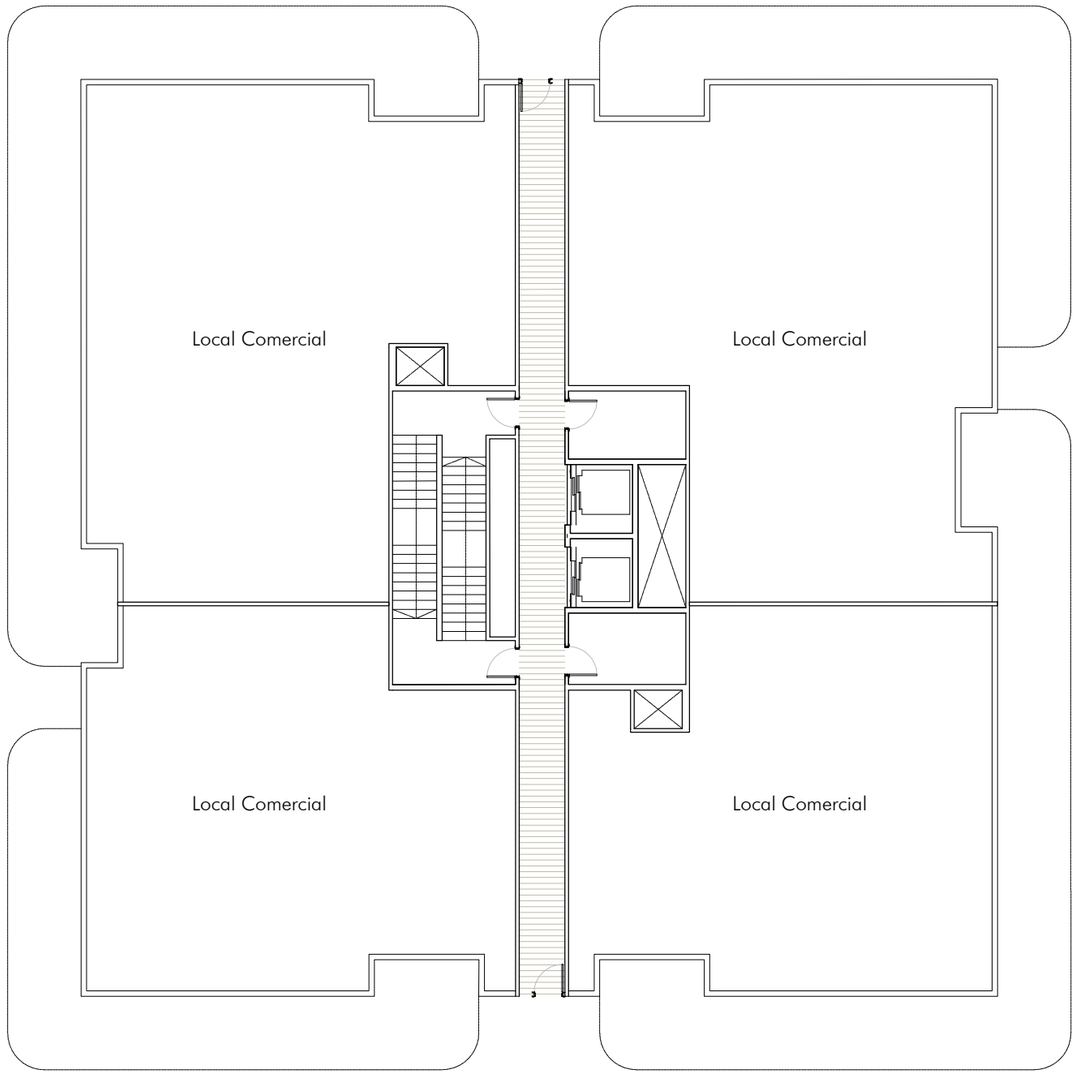
10. La coronación de la edificación, presenta diferentes alturas en su vértices, consiguiendo un remate estético y acorde con el conjunto de la edificación, de forma y escala adecuada a la actuación. En cubierta además se recogerán las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la edificación, que quedarán ocultas desde del exterior. Esta cubierta podrá ser privativa para las viviendas de última planta o de acceso común a la totalidad de las viviendas, limitando el aforo, según CTE. La zona de instalaciones quedará debidamente delimitada de la de uso y disfrute comunitaria.

11. Todos los vuelos serán abiertos y tendrán una dimensión de 2m como máximo.

7. PLANOS

A continuación se detallan los planos de la alternativa de edificación. Esta planimetría no se considera vinculante para la futura redacción de los proyectos básico y de ejecución de las edificaciones, en los que se deben tener en cuenta los criterios ya establecidos en cumplimiento de la MP nº 52 del PGOU de Torrevieja.

Planta baja (locales comerciales)



ALTERNATIVA DE EDIFICACIÓN

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

NOVIEMBRE 2021

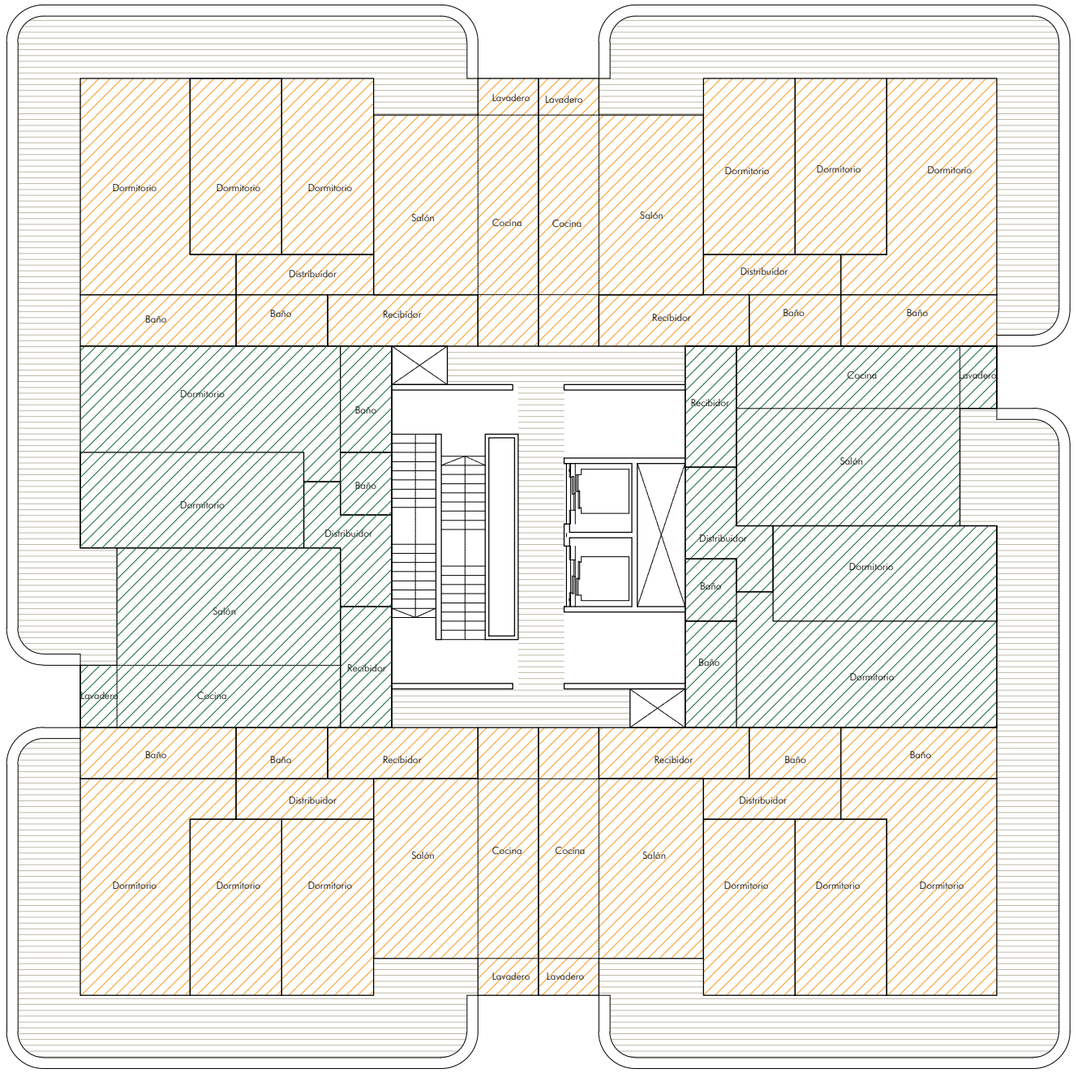
PLANTA BAJA

Escala

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-Ia, 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)

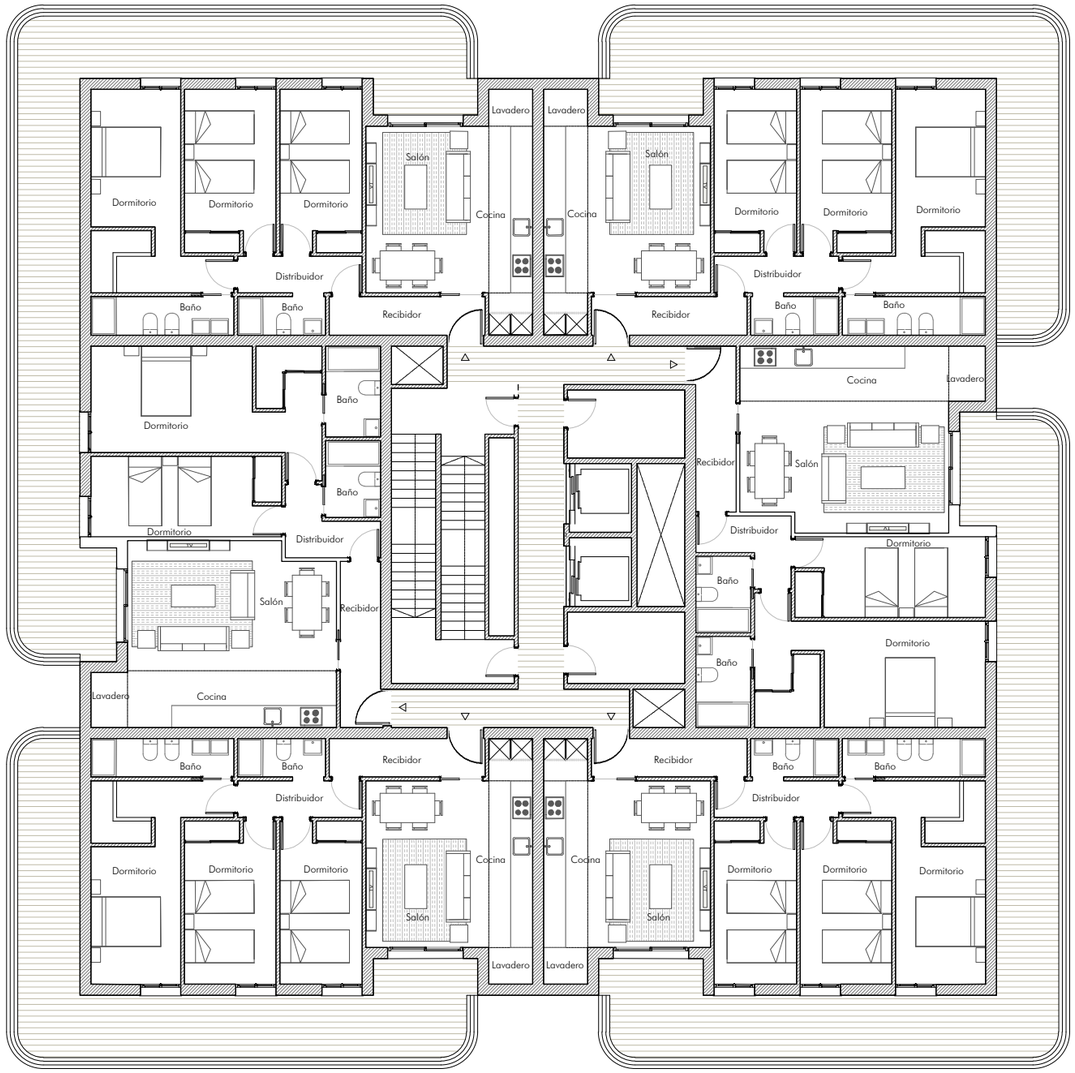
Esquema Planta tipo (2x2D)+(4x3D)



Tipo 3 Dormitorios

Tipo 2 Dormitorios

Planta tipo (2x2D)+(4x3D)



ALTERNATIVA DE EDIFICACIÓN

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

NOVIEMBRE 2021

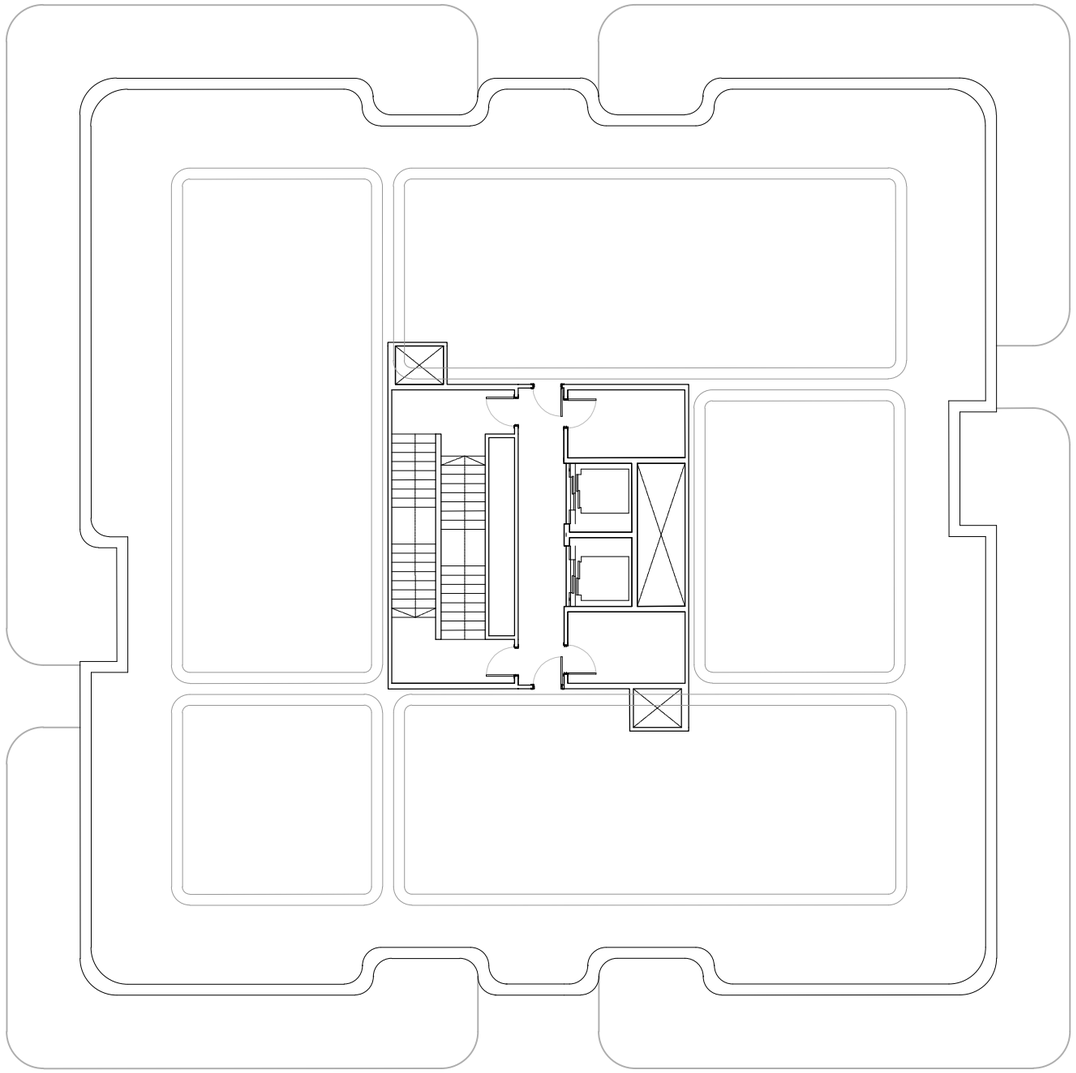
ESQUEMA Y PLANTA TIPO

Escala

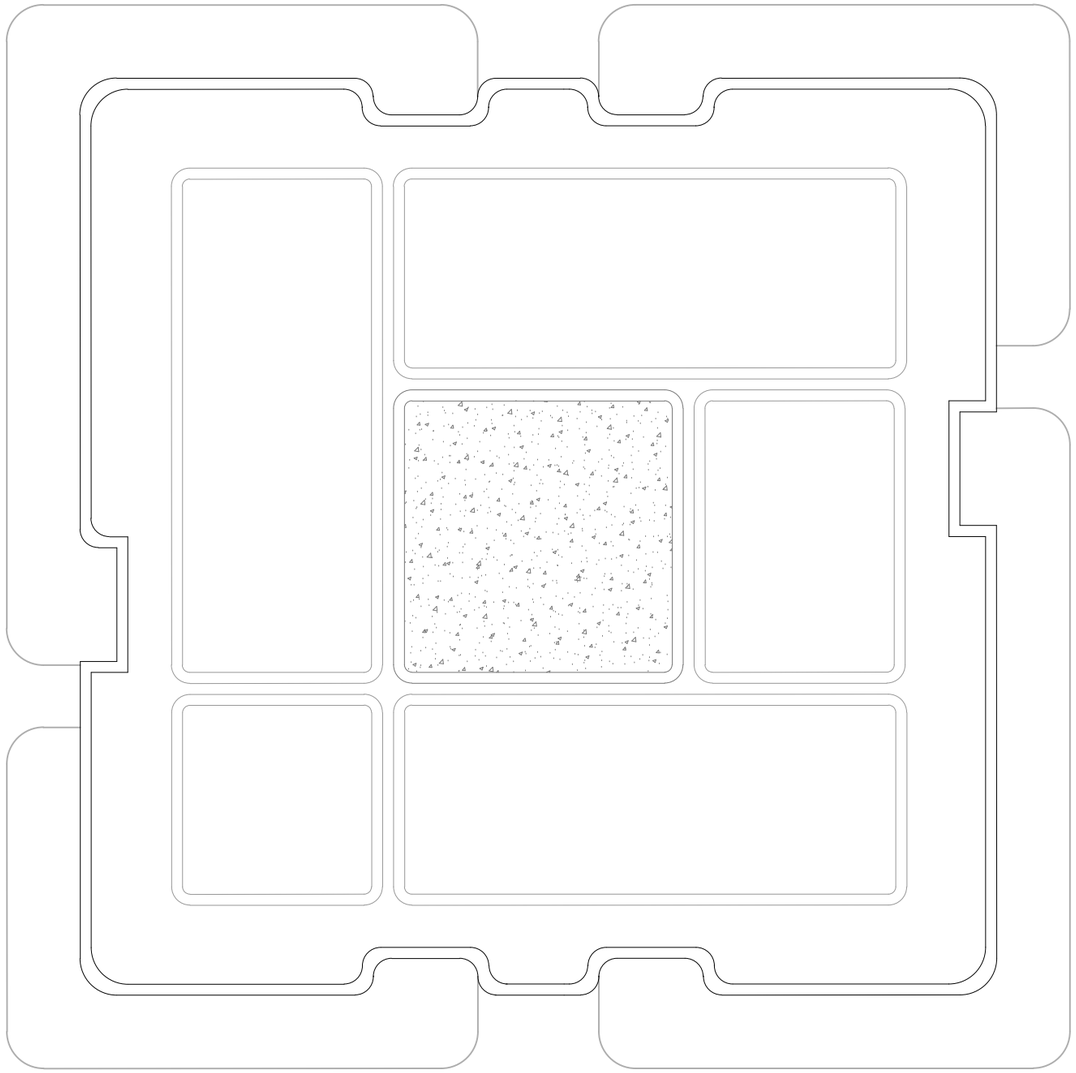
Promueve:
METROVACESA S.A
calle Quintanavides, nº 13, Madrid (C.P.28.050); C.I.F: nº A87471264
metrovacesa

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. telf/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com

Planta cubierta



Planta castillete



ALTERNATIVA DE EDIFICACIÓN

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

NOVIEMBRE 2021

PLANTA CUBIERTA

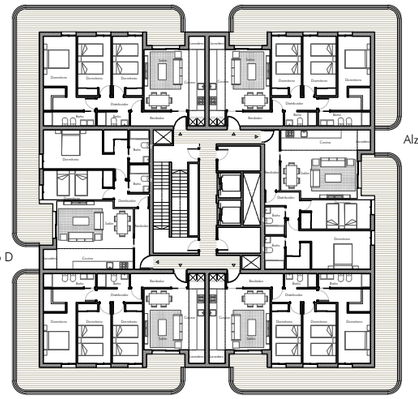
Escala

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-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)

Alzado C

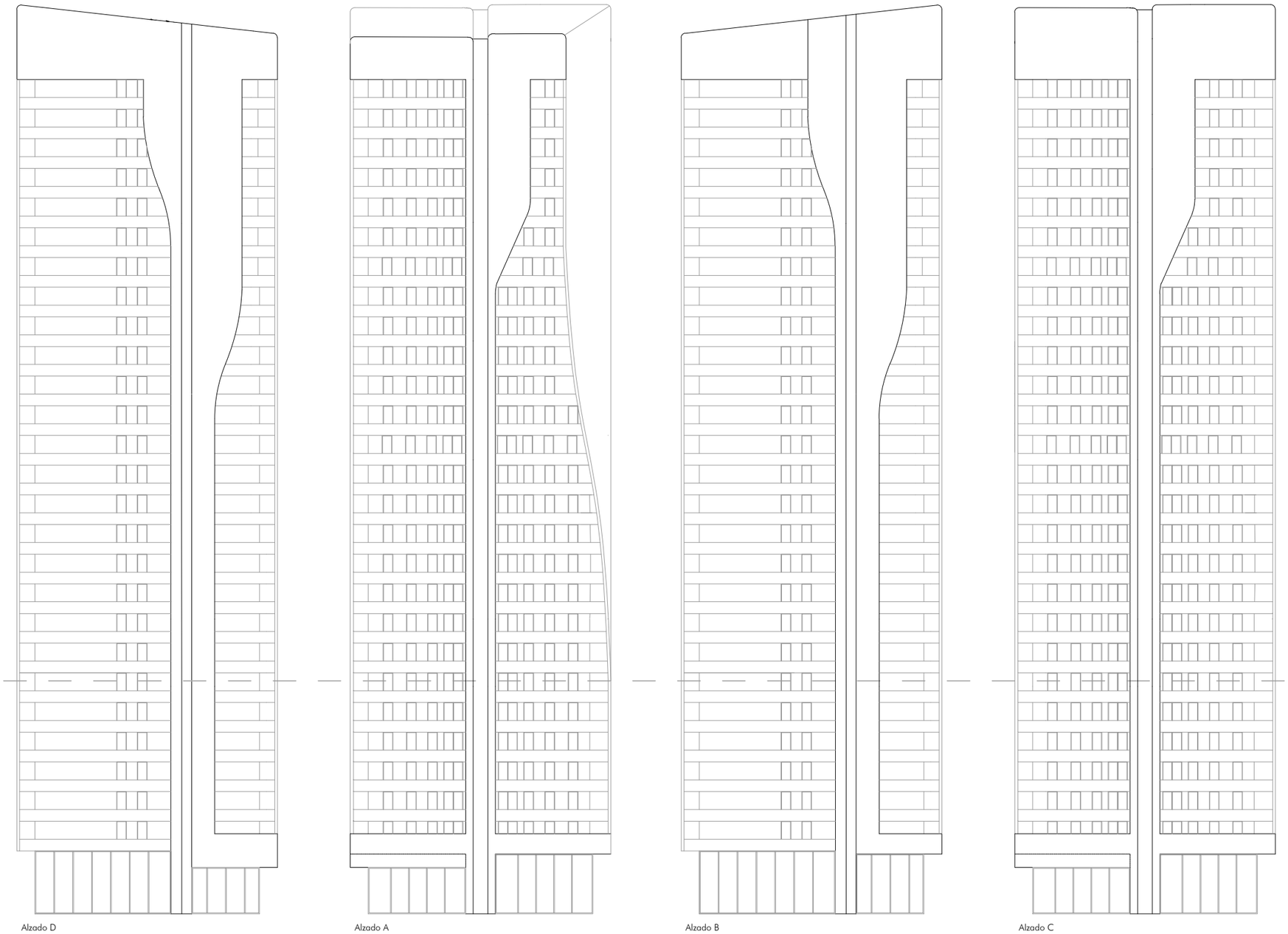
Planta tipo (2x2D)+(4x3D)



Alzado B

Alzado D

Alzado A



PLANTA TIPO

PLANTA TIPO

Alzado D

Alzado A

Alzado B

Alzado C

ALTERNATIVA DE EDIFICACIÓN

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

TORREVIEJA (ALICANTE)

NOVIEMBRE 2021

ALZADOS

Escala

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-Ia, 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)

PLANTA -2 SÓTANO

ALTERNATIVA DE EDIFICACIÓN

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

NOVIEMBRE 2021

05. PLANTA SÓTANO

Escala A3_1:500
A1_1:1.000

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

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

ALTERNATIVA DE EDIFICACIÓN

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

NOVIEMBRE 2021

06. IMÁGENES
Hoja 1-3

Escala

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-Ia, 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)

ALTERNATIVA DE EDIFICACIÓN

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

NOVIEMBRE 2021

06. IMÁGENES
Hoja 2-3

Escala

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, oti. 3. 41001 Sevilla. tell/fax: 954003613 factor-ia@factor-ia.com
(IA) FACTOR(IA)

ALTERNATIVA DE EDIFICACIÓN

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

NOVIEMBRE 2021

06. IMÁGENES
Hoja 3-3

Escala

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-Ia, 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)