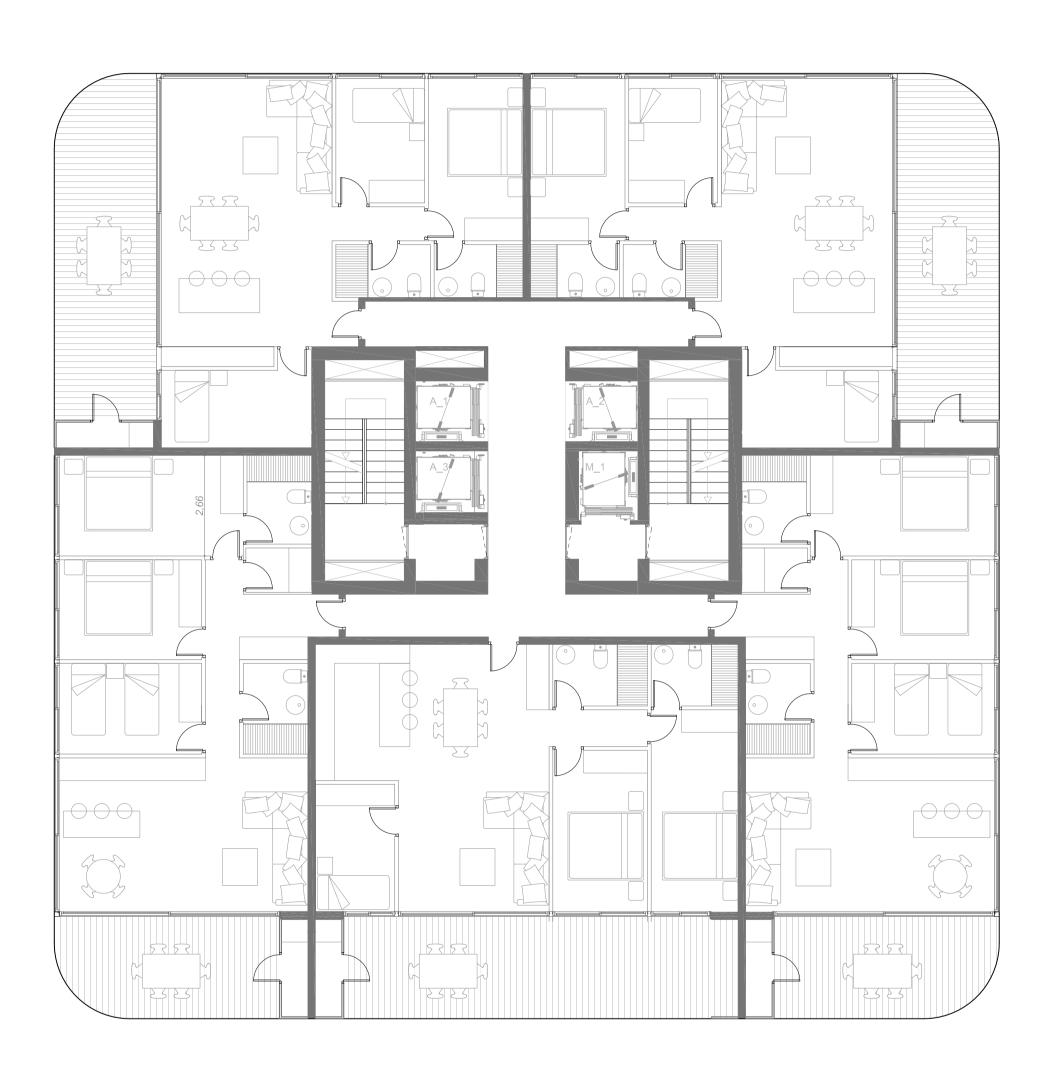


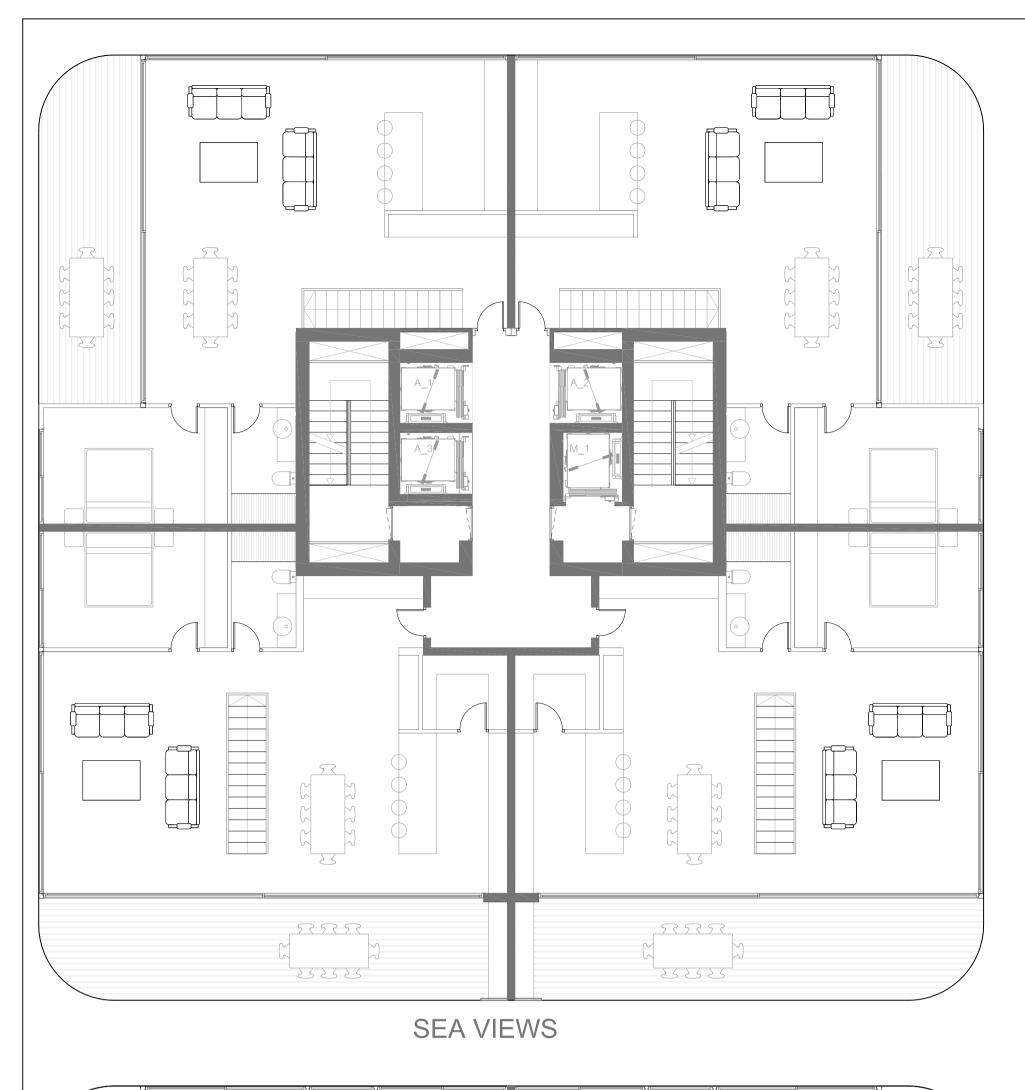
PLANTAS 1-13 y 16-25



(TIPO)

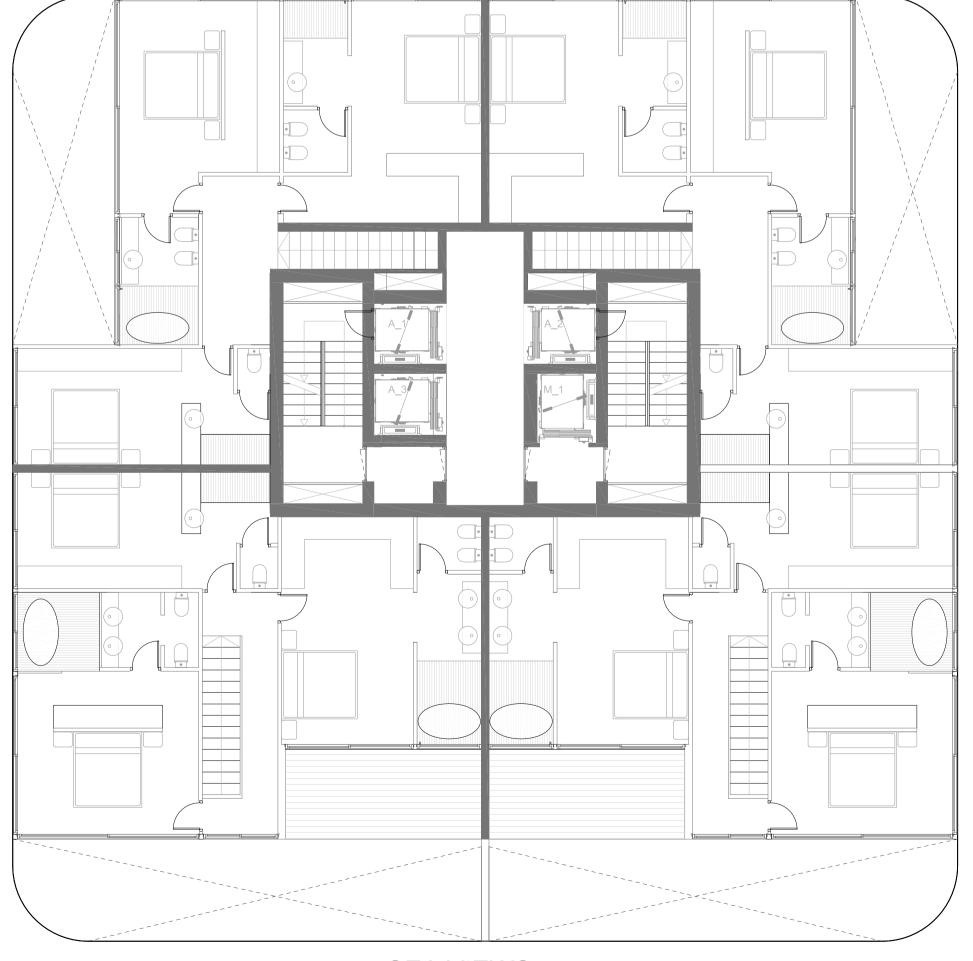




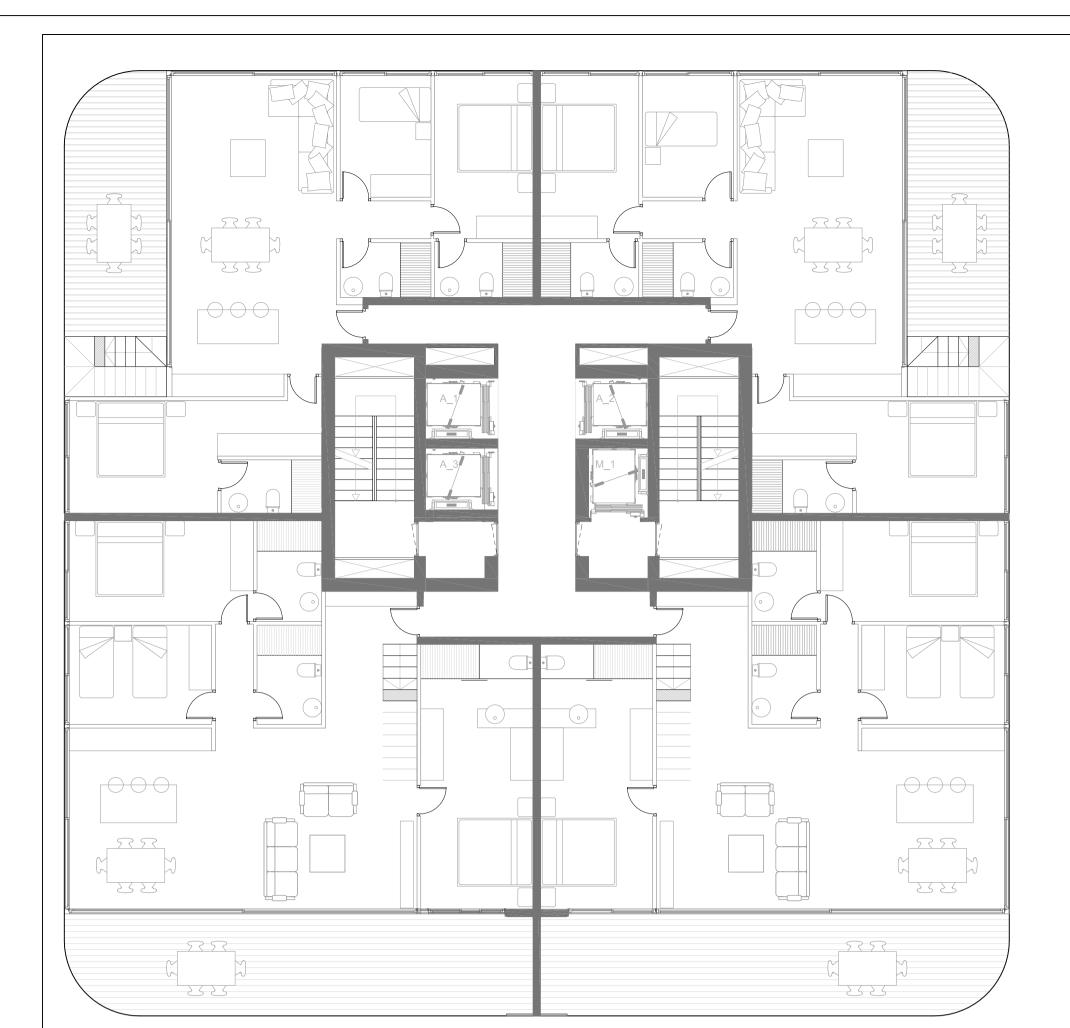


PLANTAS 14-15 (DÚPLEX)





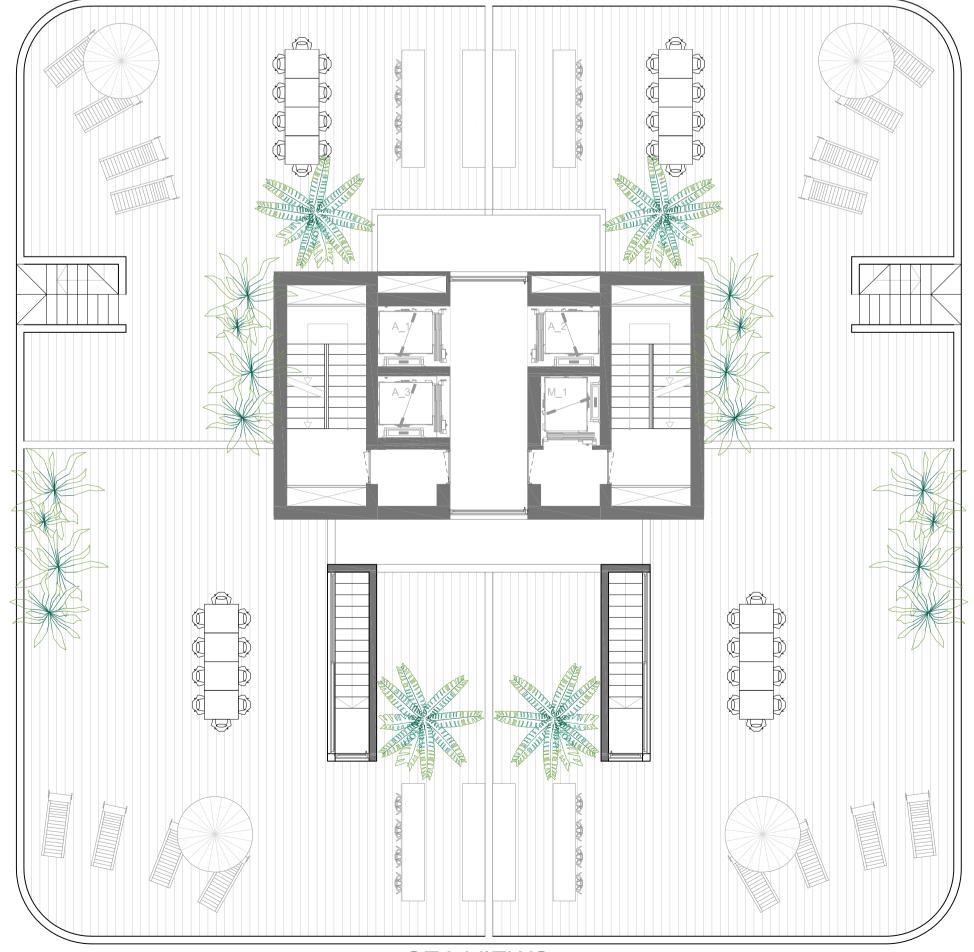




PLANTA 26 (ÁTICO)



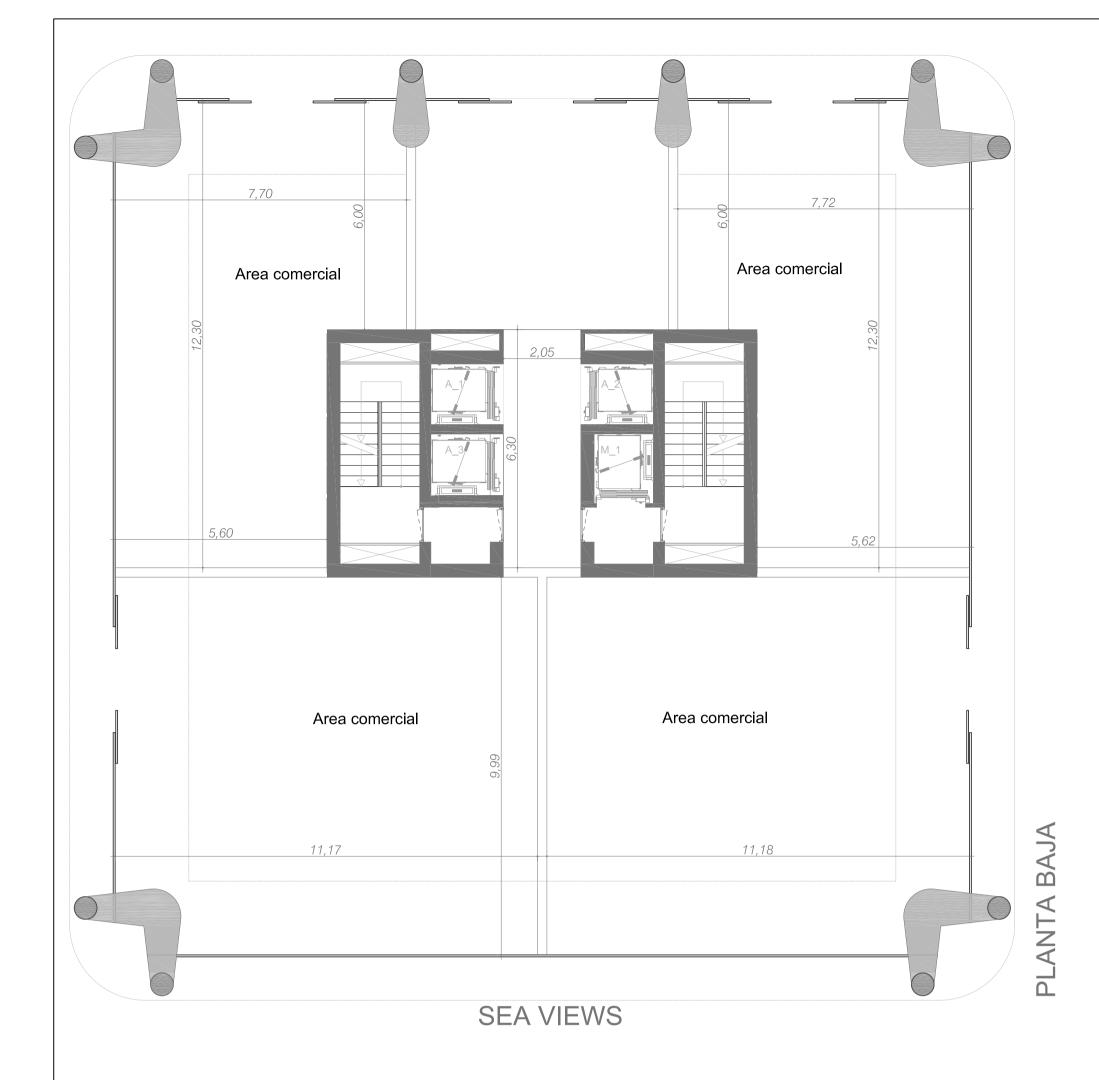












PB y ENTRESUELO

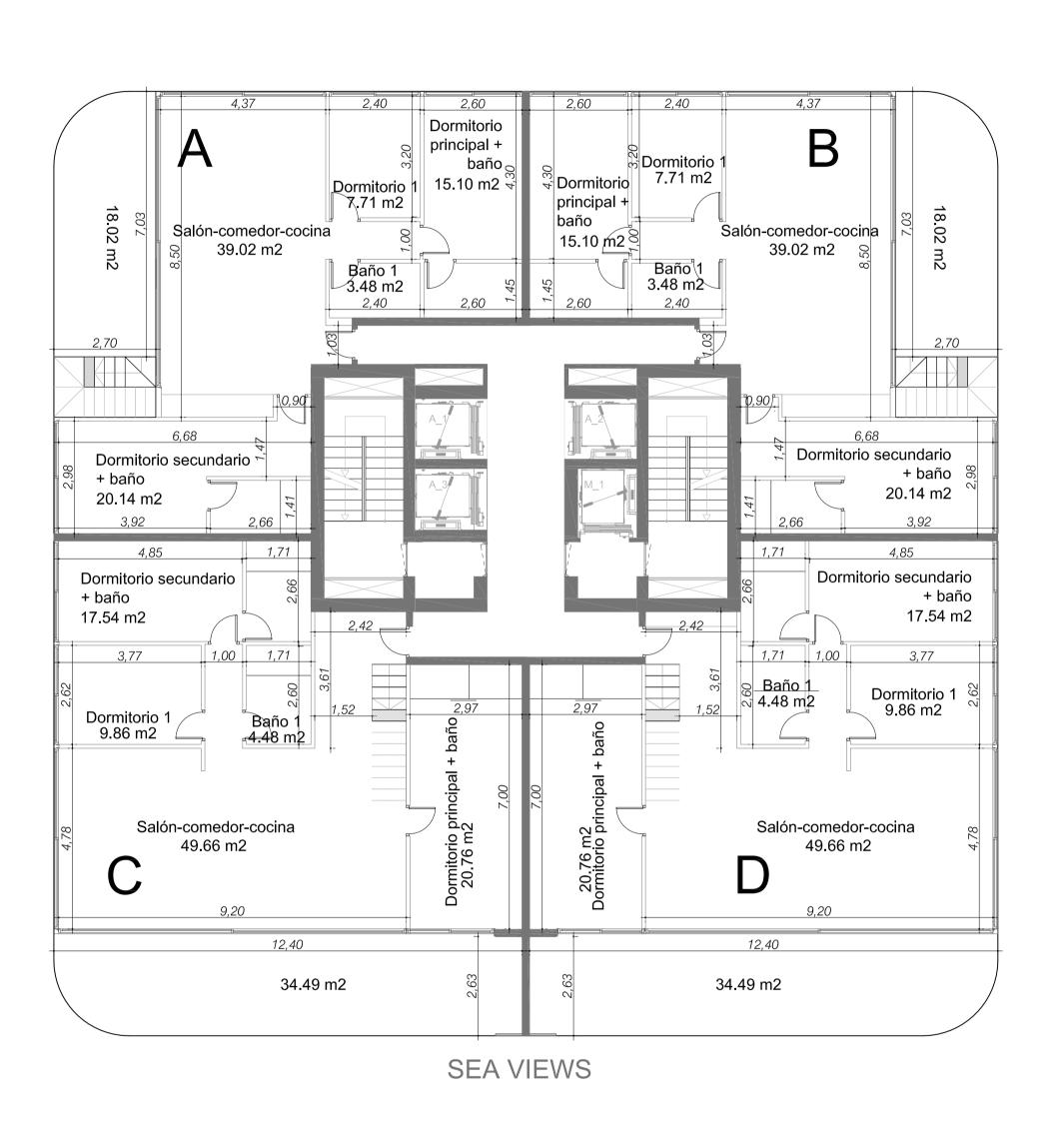




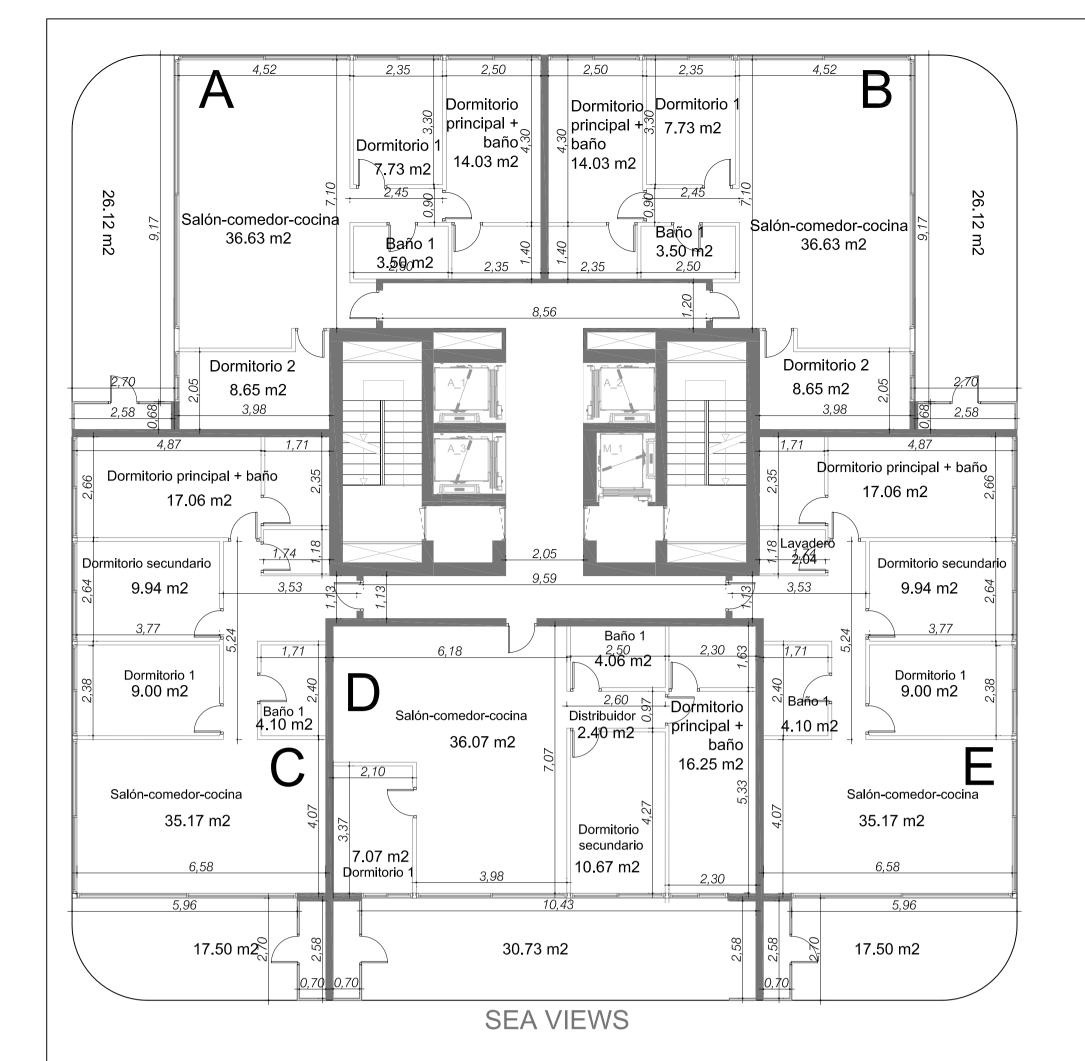
PLANTA BAJA		
SUPERFICIE VIVIENDA	PLANTAS	
54,20 m2	ACCESS	
129,18 m2	A COMERCIAL i/Entlo.	
129,18 m2	B COMERCIAL i/Entlo.	
188,62 m2	C COMERCIAL i/Entlo.	
188,62 m2	D COMERCIAL i/Entlo.	

PLANTAS 1-13 y 16-25 (TIPO)

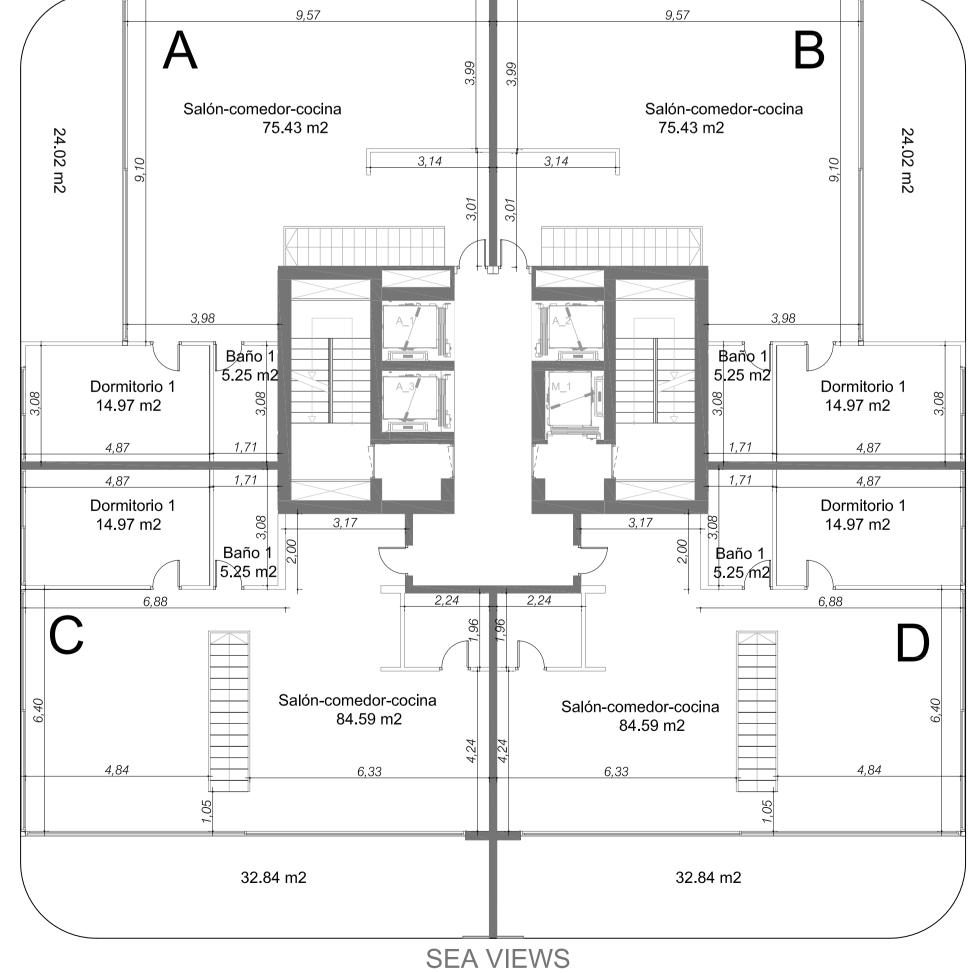




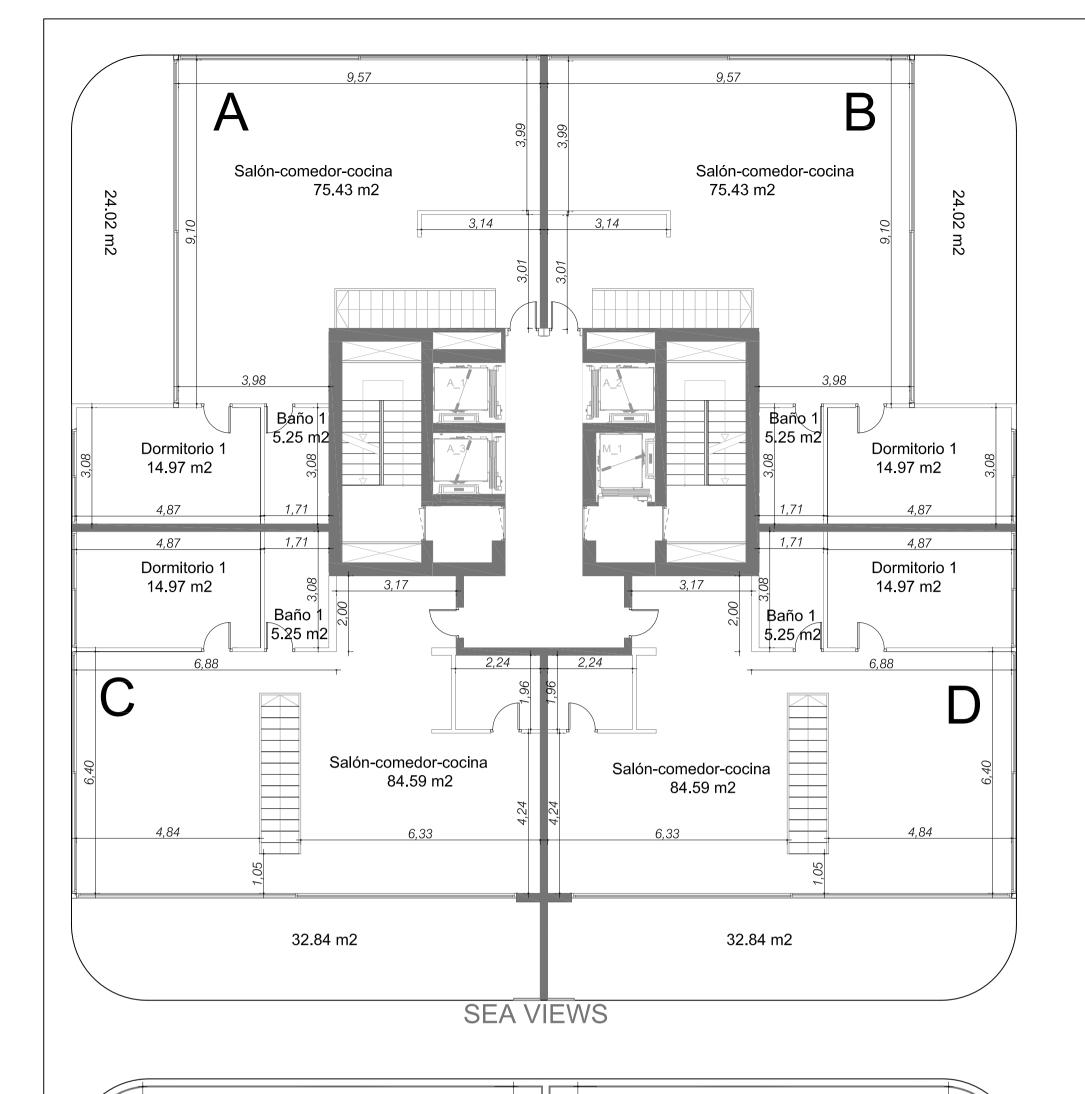
PLANTA TIPO			
PLANTAS	SUPERFICIE VIVIENDA	TERRAZA	TOTAL
TIPO A	77,77	26,12	103,89 m2
TIPO B	77,77	26,12	103,89 m2
TIPO C	85,63	17,5	103,13 m2
TIPO D	83,05	30,73	113,78 m2
TIPO E	85,63	17,5	103,13 m2



PLANTAS 14-15 (DÚPLEX)

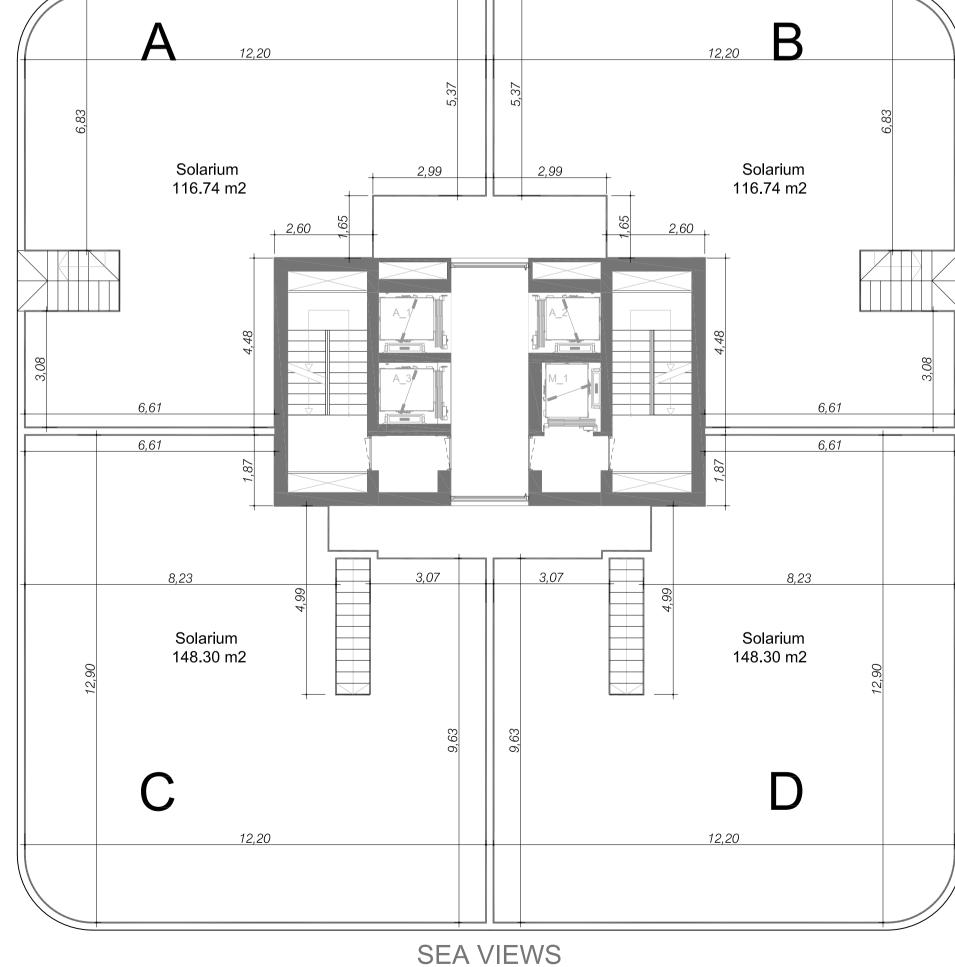


	DUPLEX			
PLANTAS	SUPERFICIE VIVIENDA	TERRAZA	TOTAL	
DÚPLEX A	205,38	24,02	229,40 m2	
DÚPLEX B	205,38	24,02	229,40 m2	
DÚPLEX C	215,57	45,36	260,93 m2	
DÚPLEX D	215,57	45,36	260,93 m2	

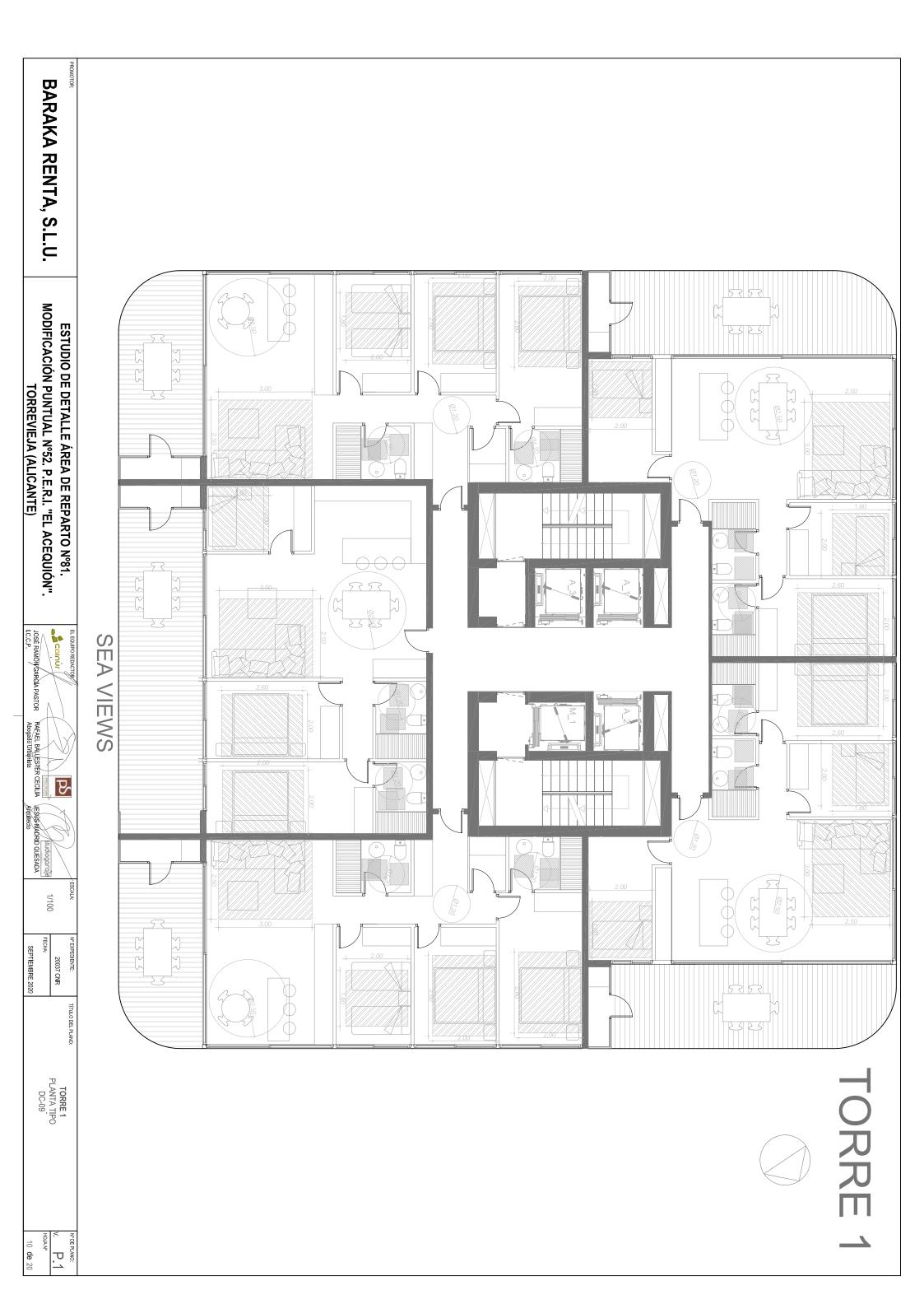


PLANTA 26 (ÁTICO)





ÁTICO				
PLANTAS	SUPERFICIE VIVIENDA	TERRAZA	SOLARIUM	TOTAL
ÁTICO A	98,90	18,08	116,74	233,72 m2
ÁTICO B	98,9	18,08	116,74	233,72 m2
ÁTICO C	115,12	34,49	148,3	297,91 m2
ÁTICO D	115,12	34,49	148,3	297,91 m2

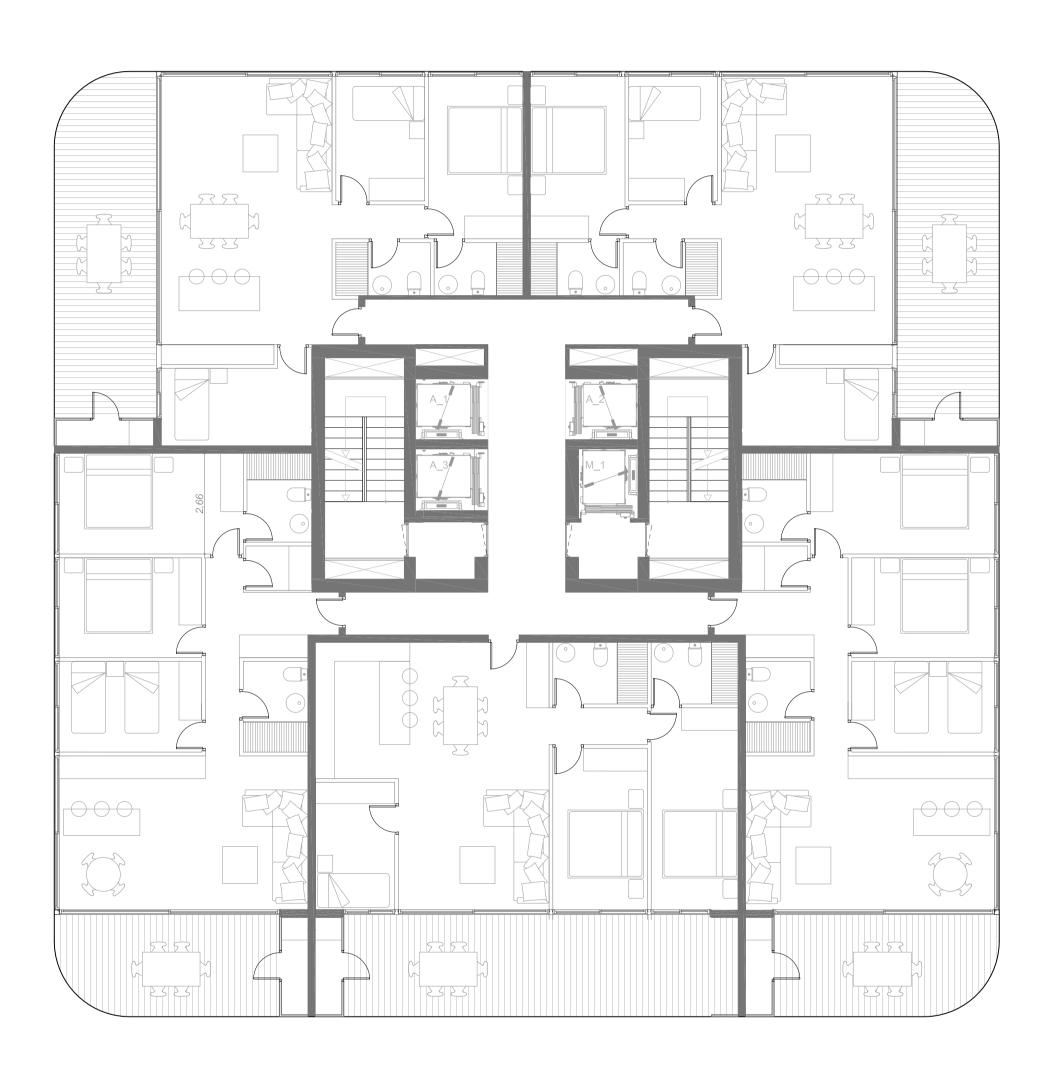




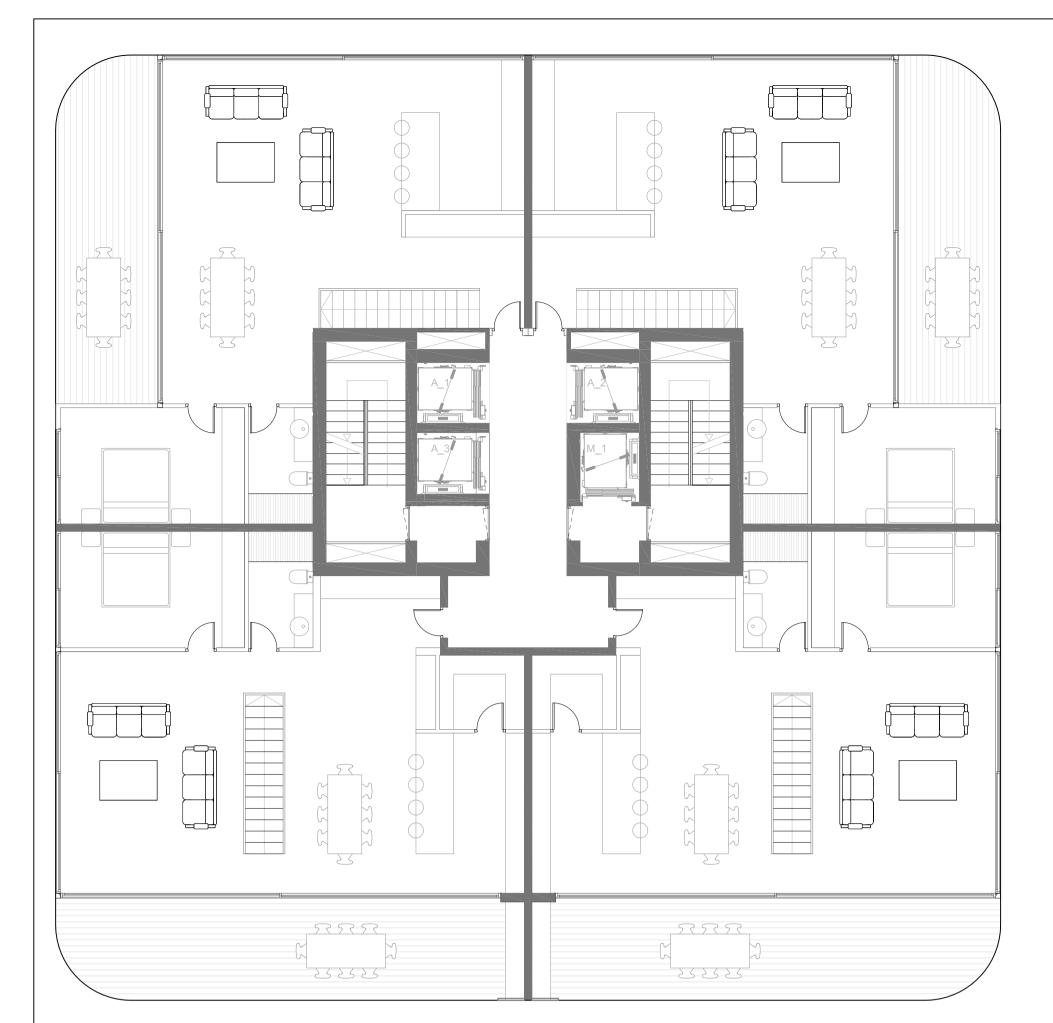
PLANTAS 1-13 y 16-25



(TIPO)

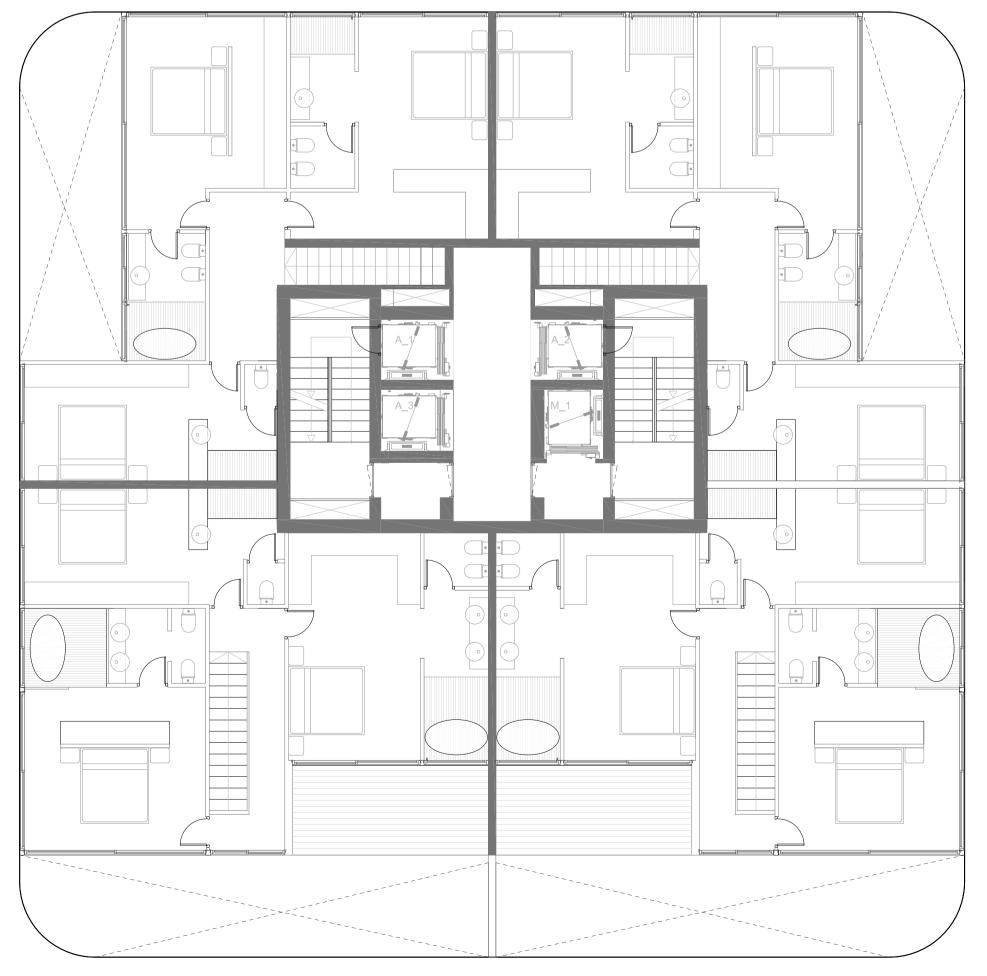






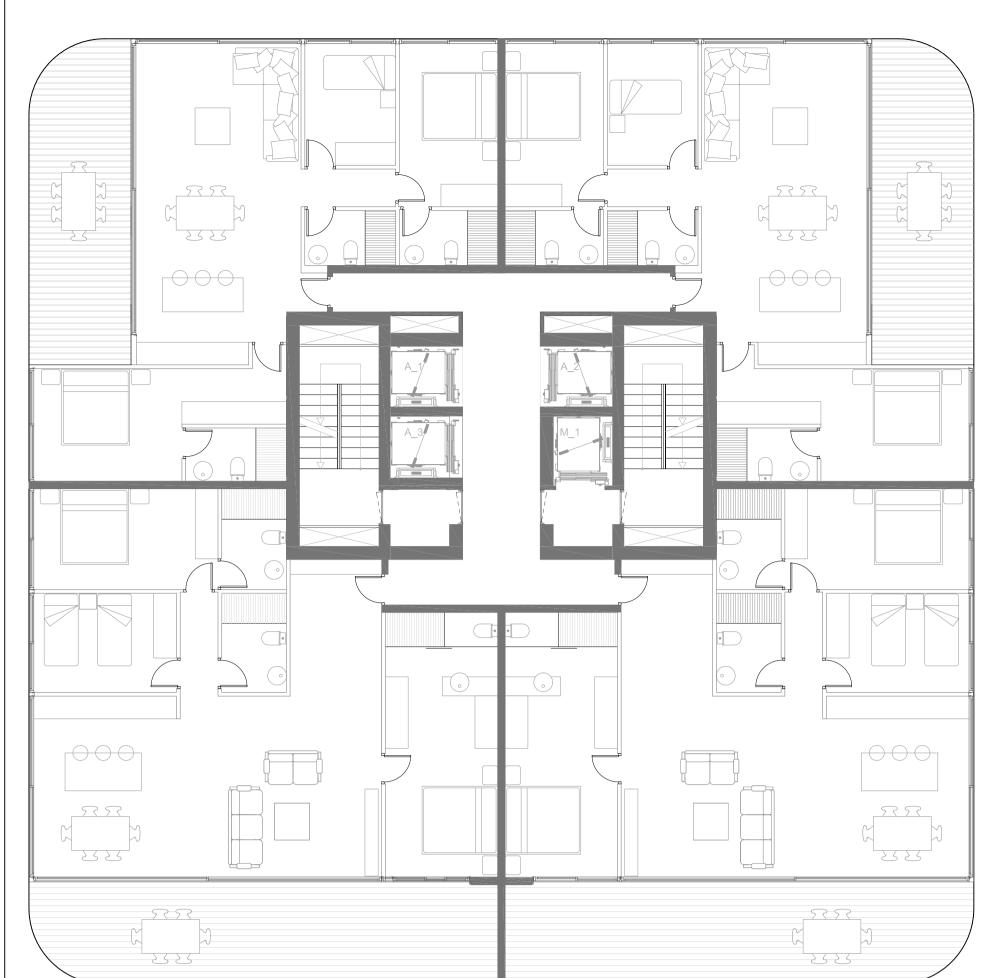
PLANTAS 14-15 (DÚPLEX)





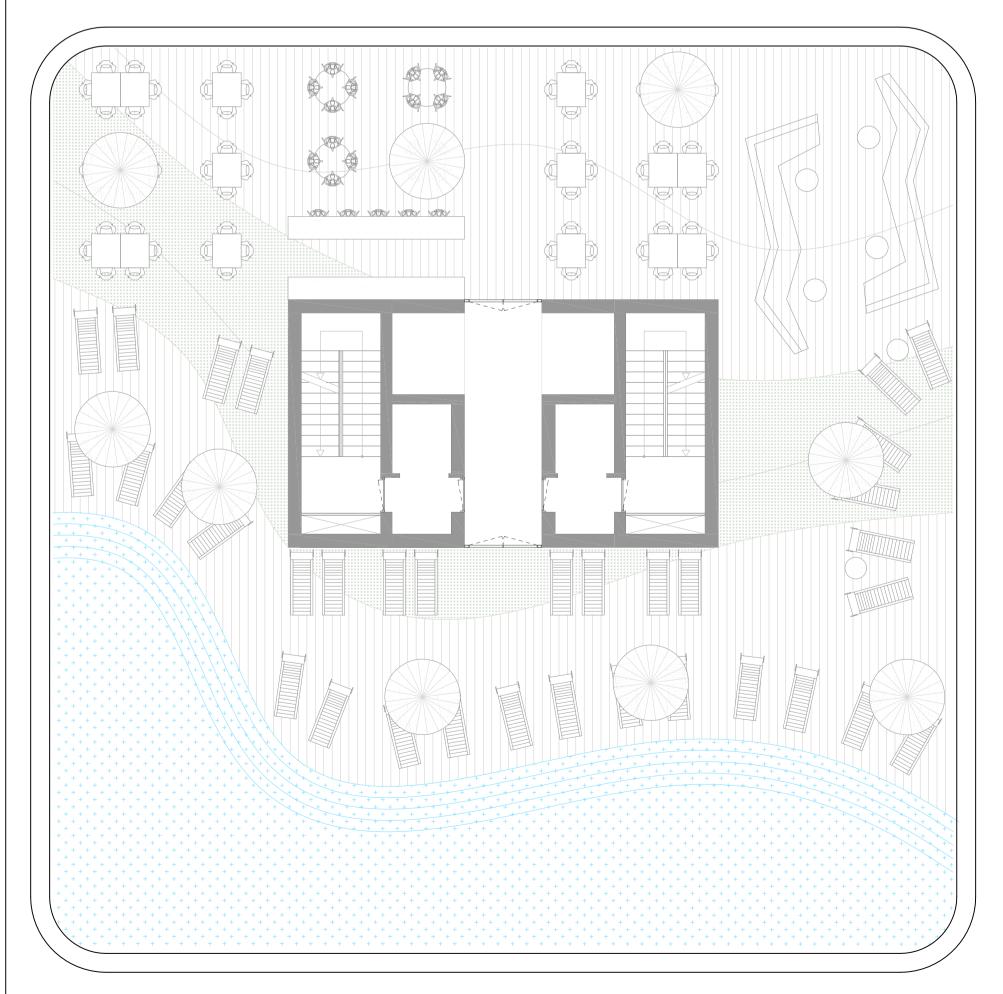
SEA VIEWS





PLANTA 26 (ÁTICO)



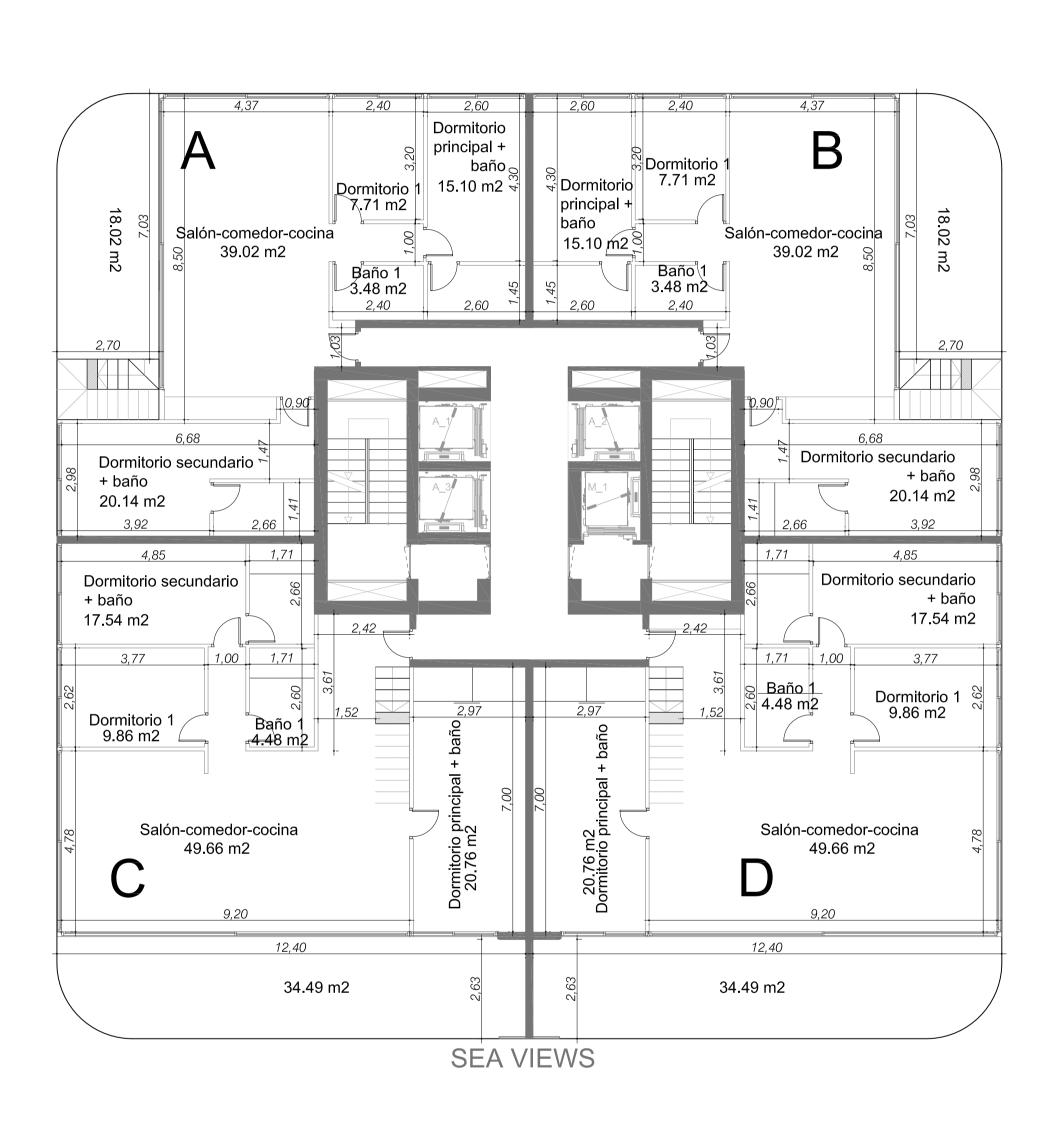


SEA VIEWS

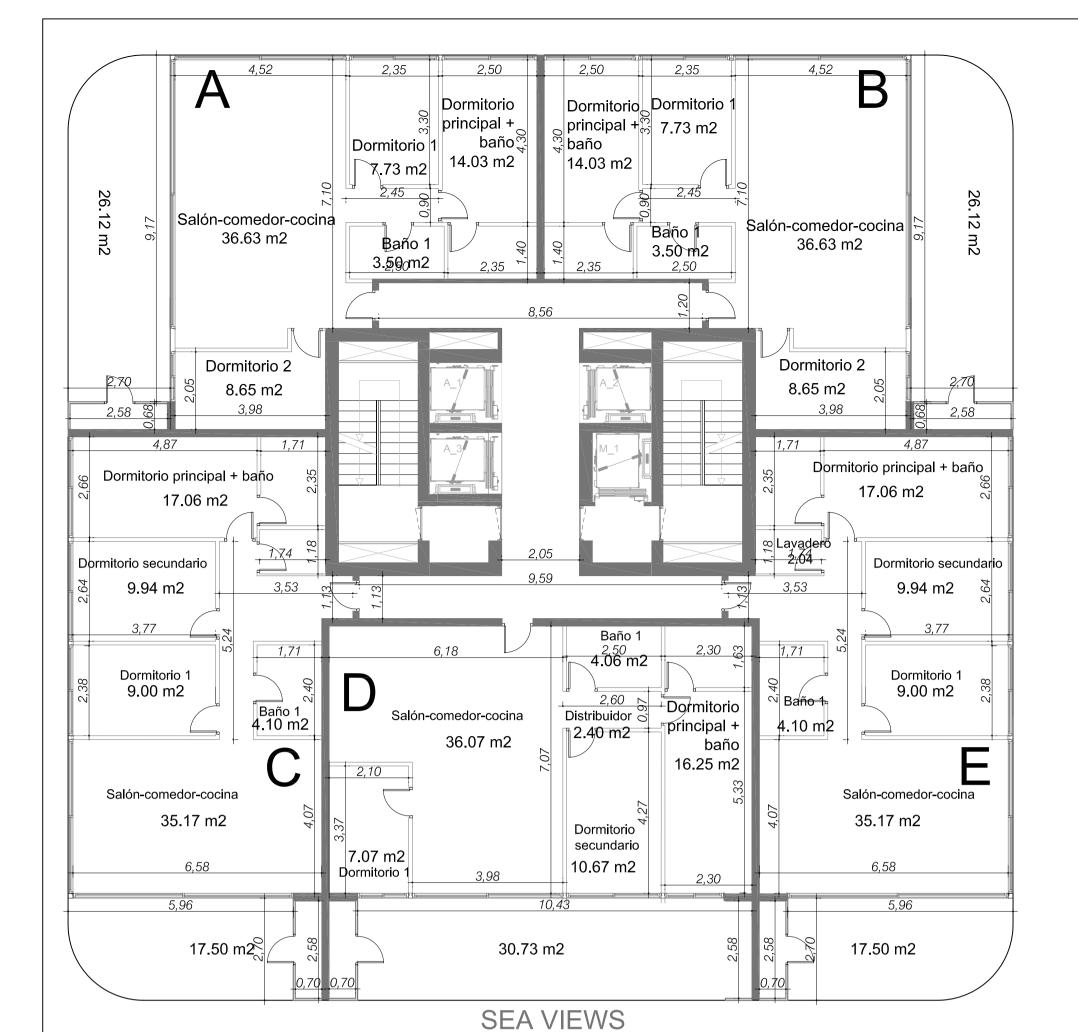


PLANTAS 1-13 y 16-25 (TIPO)

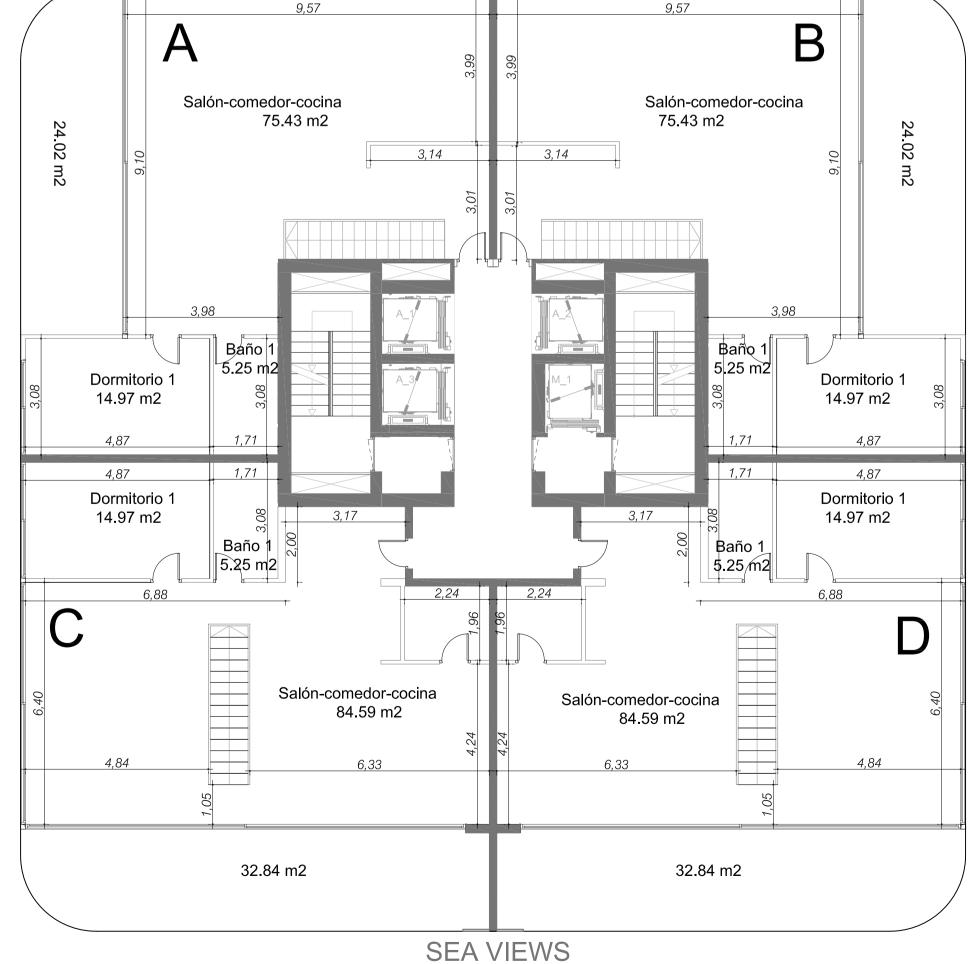




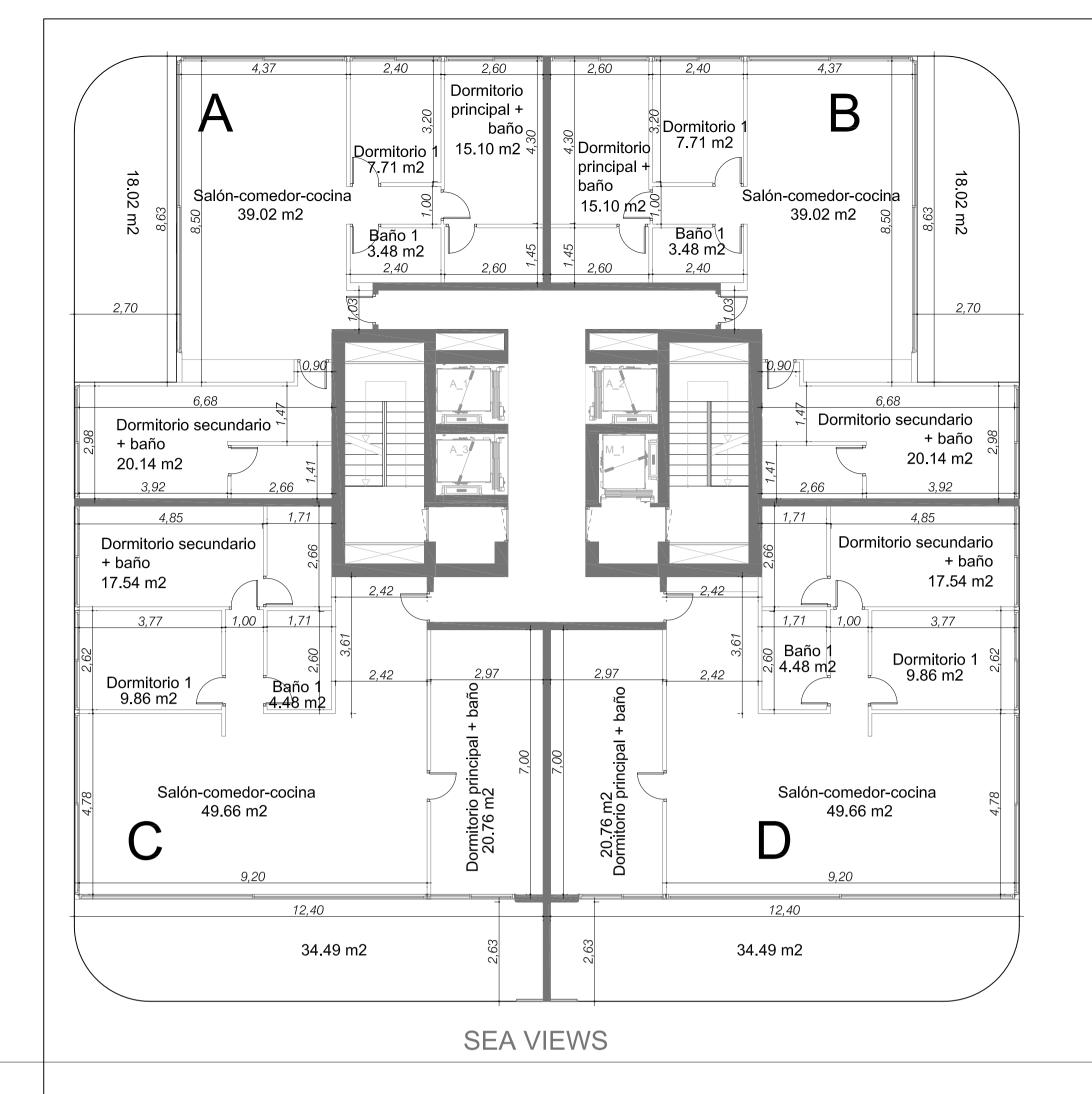
PLANTA TIPO				
PLANTAS	PLANTAS SUPERFICIE VIVIENDA TERRAZA			
TIPO A	77,77	26,12	103,89 m2	
TIPO B	77,77	26,12	103,89 m2	
TIPO C	85,63	17,5	103,13 m2	
TIPO D	83,05	30,73	113,78 m2	
TIPO E	85,63	17,5	103,13 m2	



PLANTAS 14-15 (DÚPLEX)

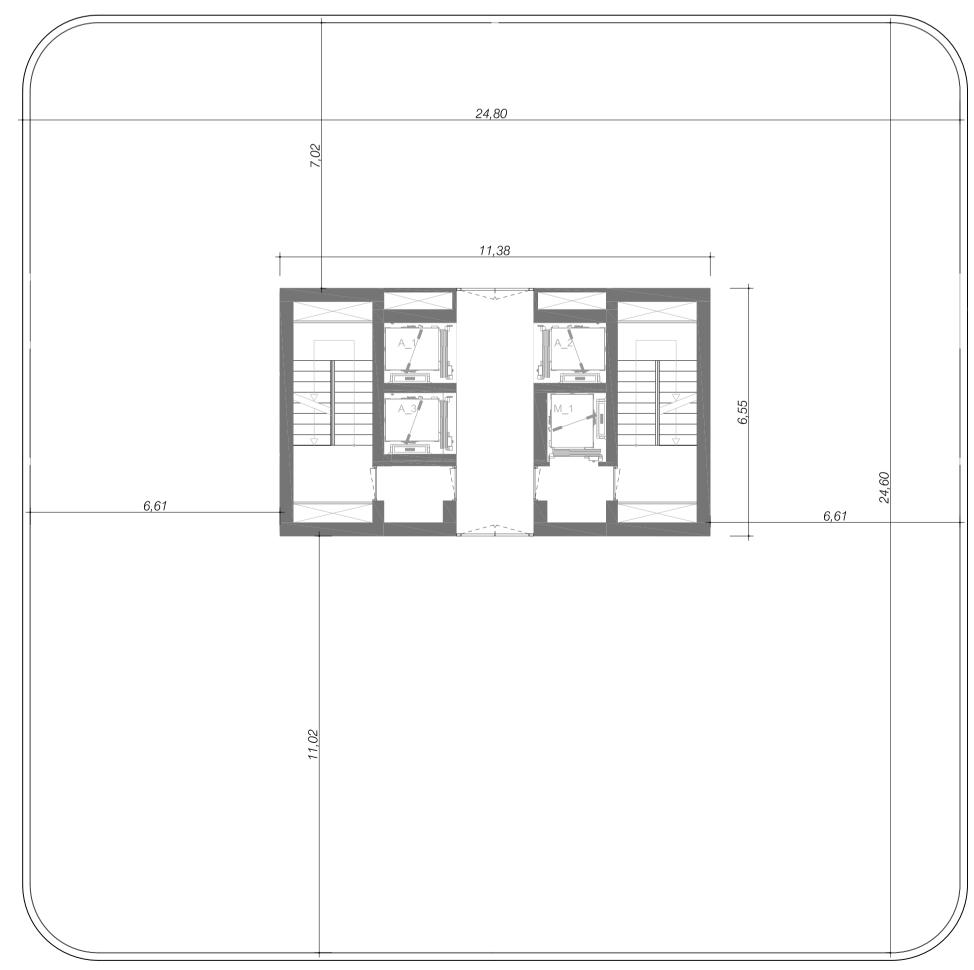


DUPLEX			
PLANTAS	SUPERFICIE VIVIENDA	TERRAZA	TOTAL
DÚPLEX A	205,38	24,02	229,40 m2
DÚPLEX B	205,38	24,02	229,40 m2
DÚPLEX C	215,57	45,36	260,93 m2
DÚPLEX D	215,57	45,36	260,93 m2

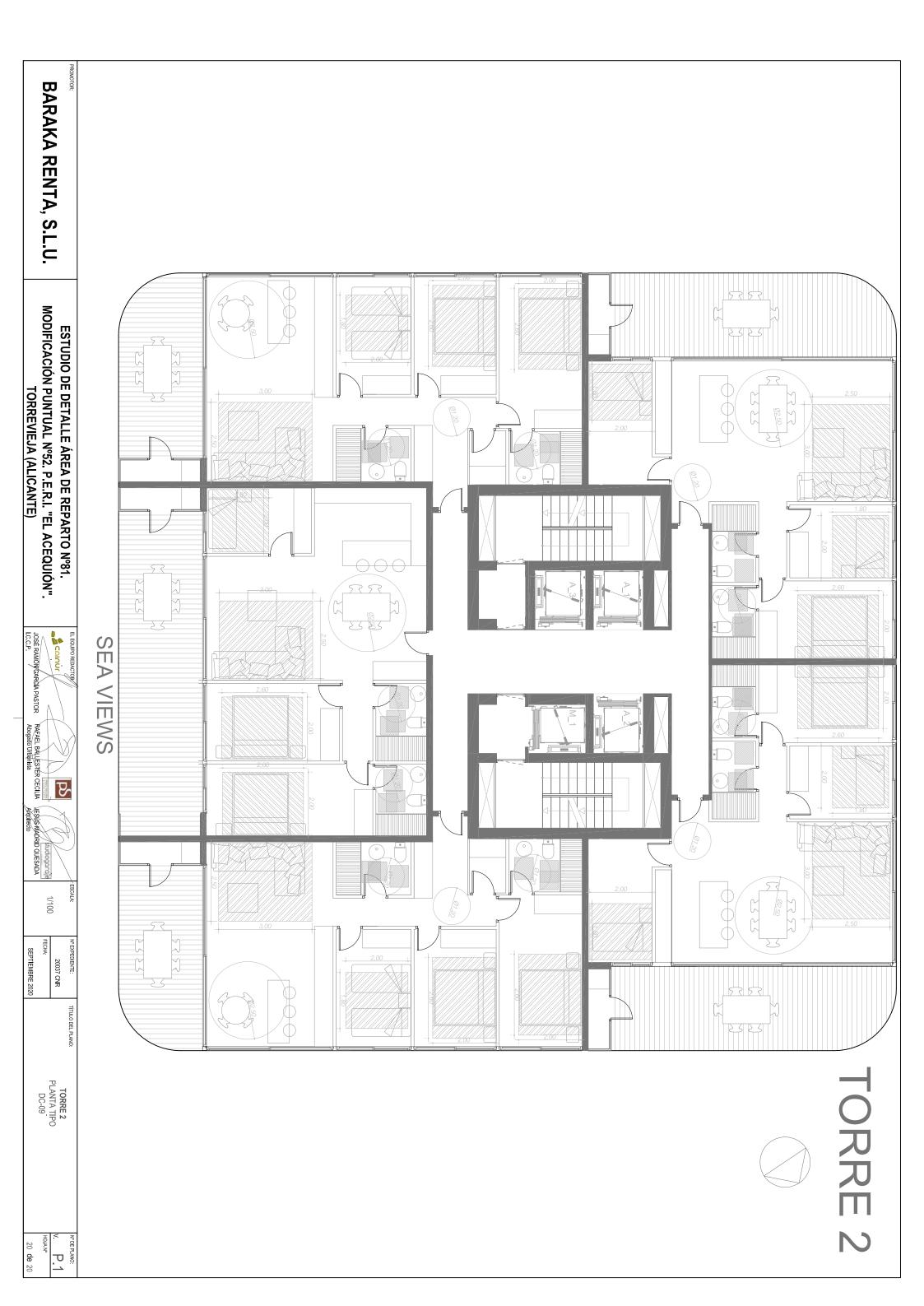


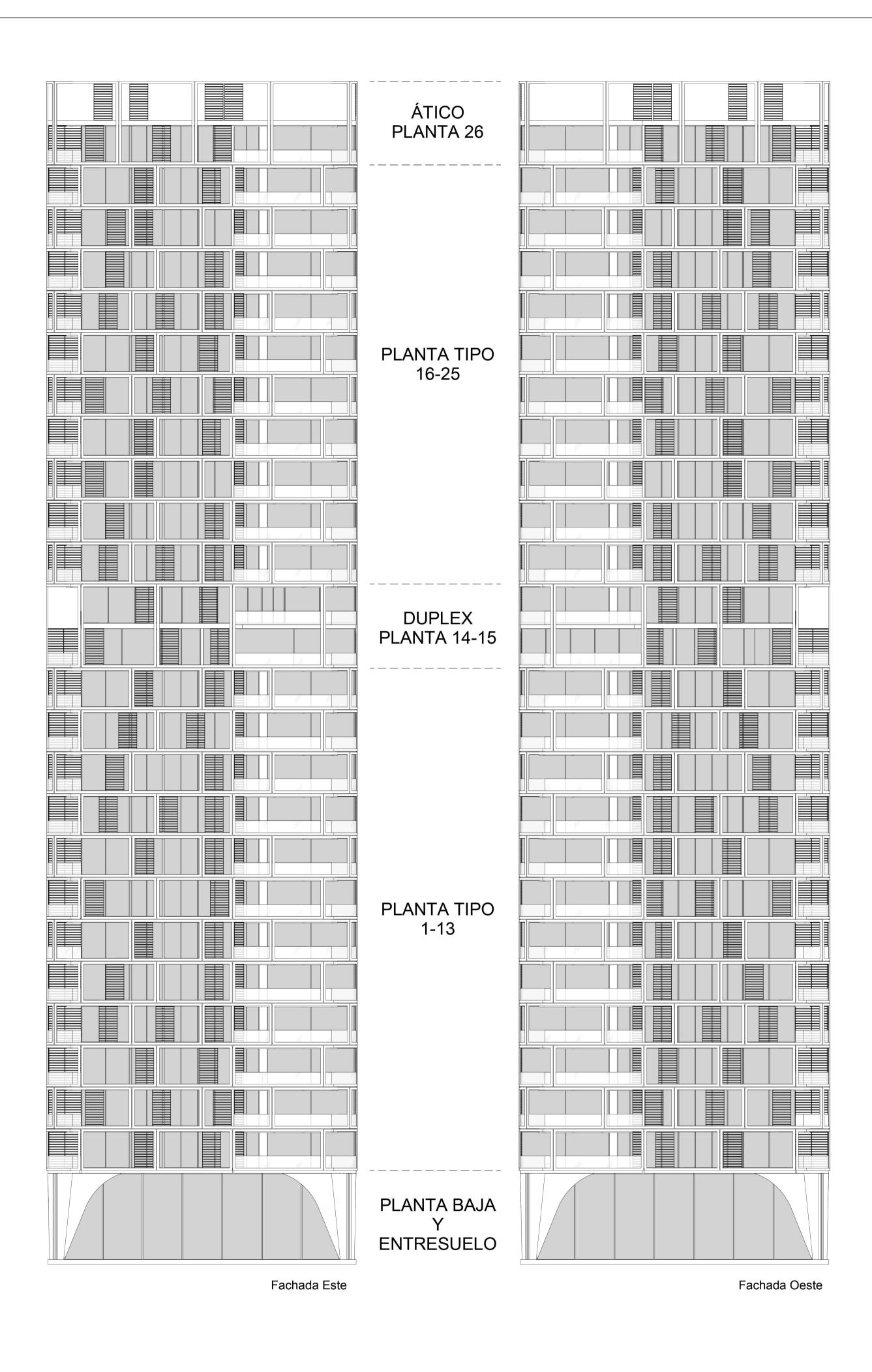
PLANTA 26 (ÁTICO)



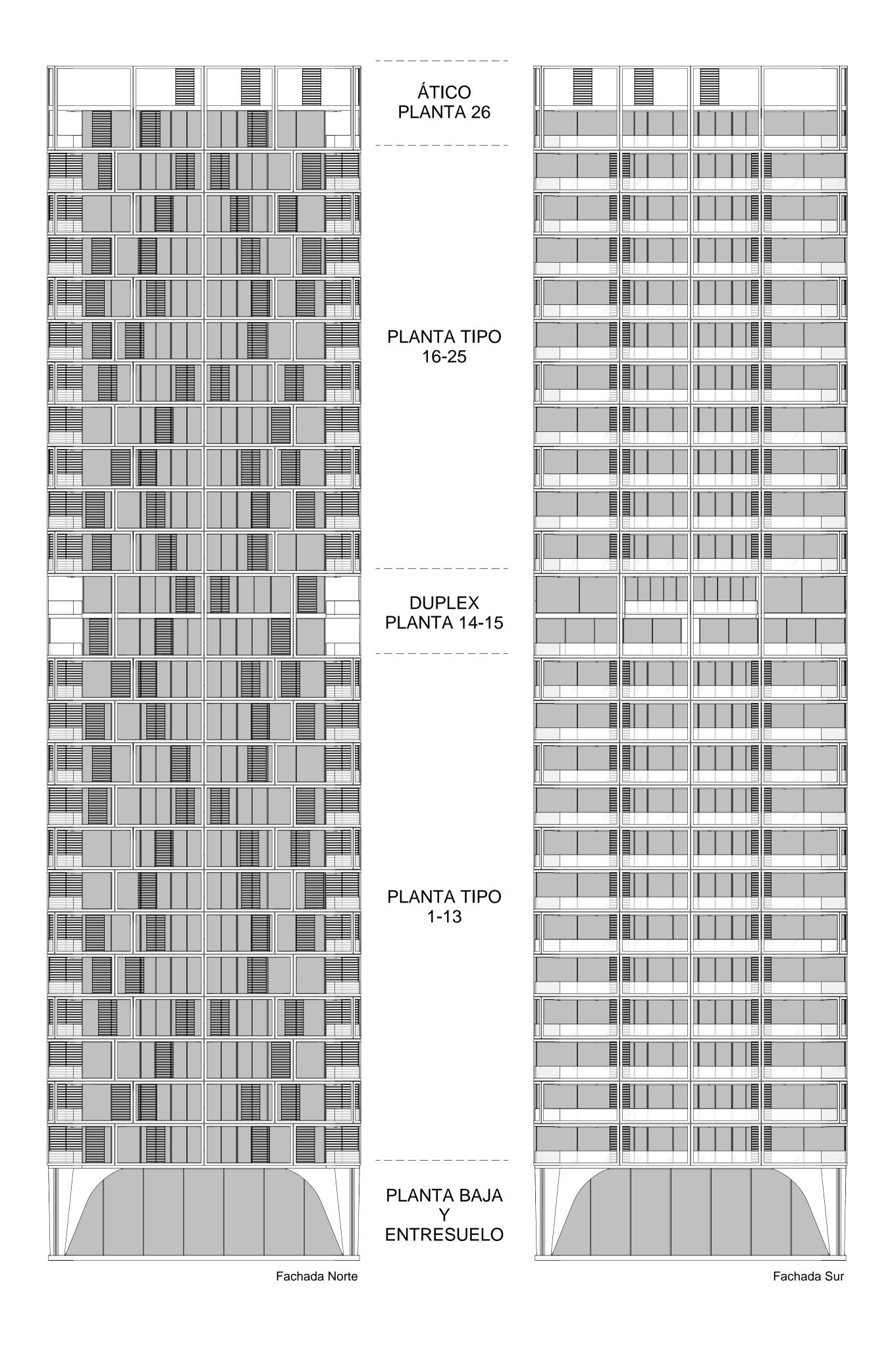


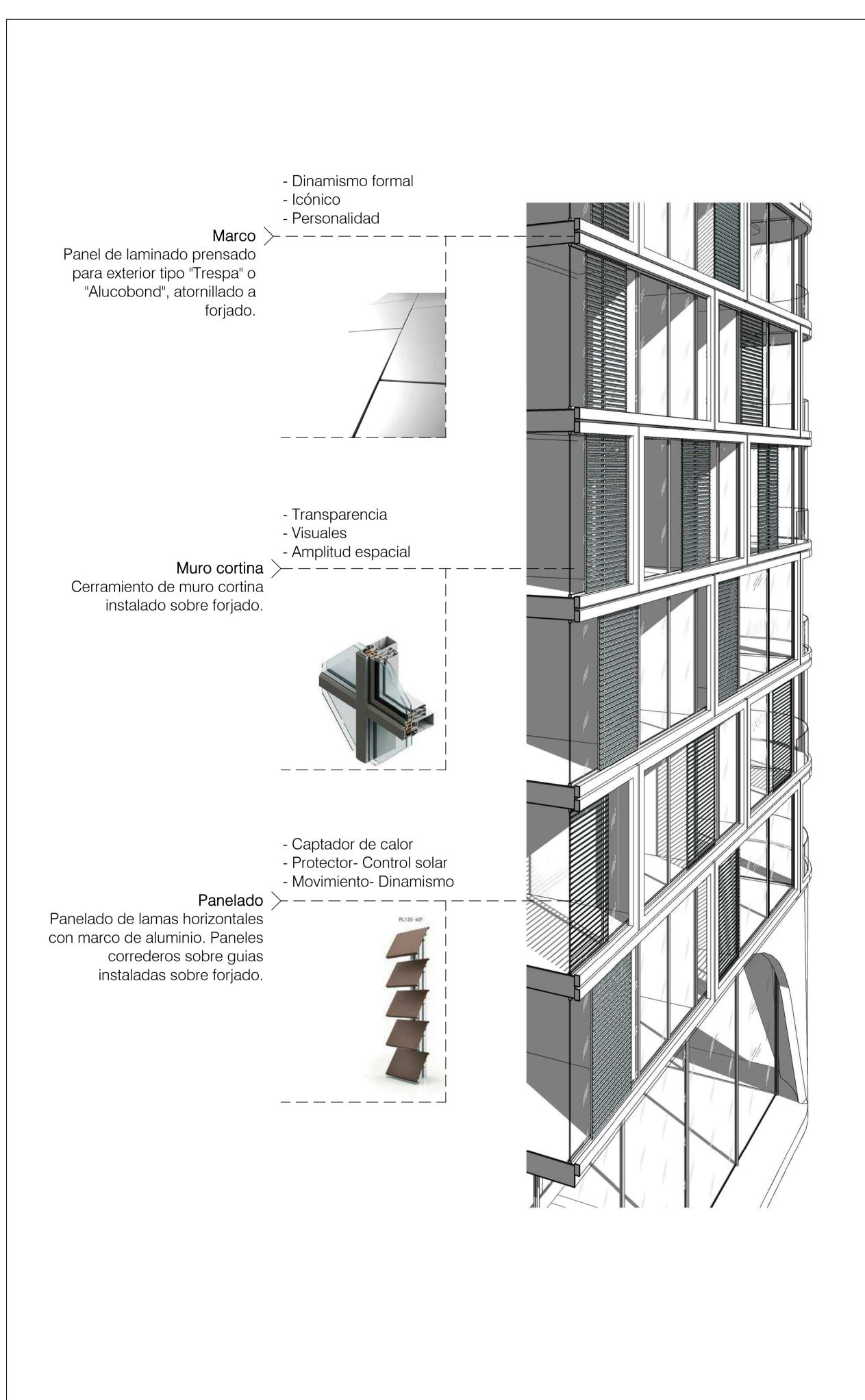
	ÁTICO		
PLANTAS	SUPERFICIE VIVIENDA	TERRAZA	TOTAL
ÁTICO A	98,90	18,08	116,98 m2
ÁTICO B	98,9	18,08	116,98 m2
ÁTICO C	115,12	34,49	149,61 m2
ÁTICO D	115,12	34,49	149,61 m2
ZONAS COMUNES			87,76 m2
SOLARIUM (ZONA COMÚN)			621,56 m2
	TOTAL		





√ EXPEDIENTE: TÍTULO DEL PLANO: 20037 CNR SEPTIEMBRE 2020



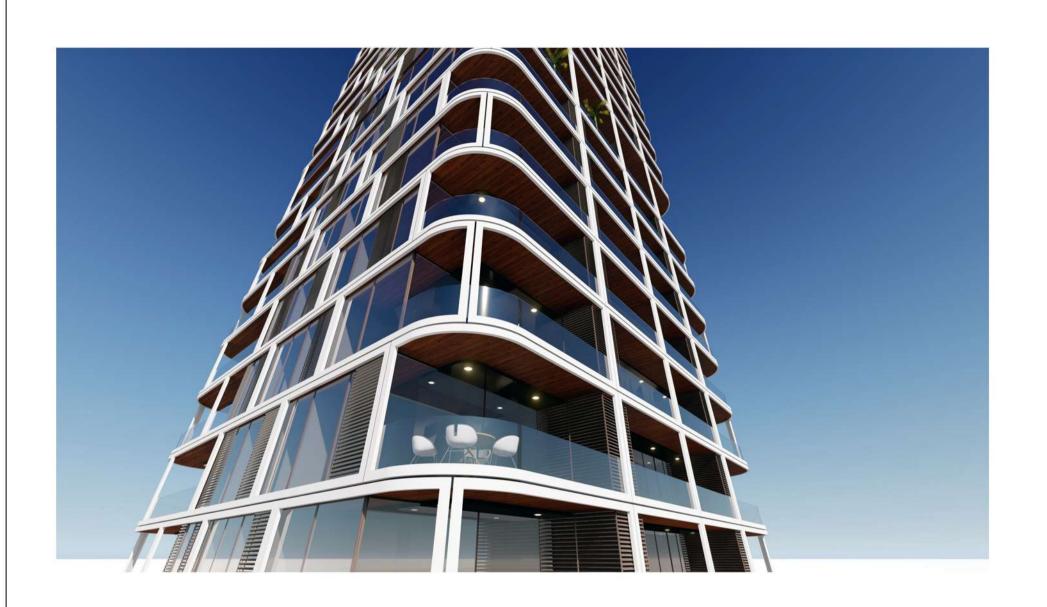


SEPTIEMBRE 2020



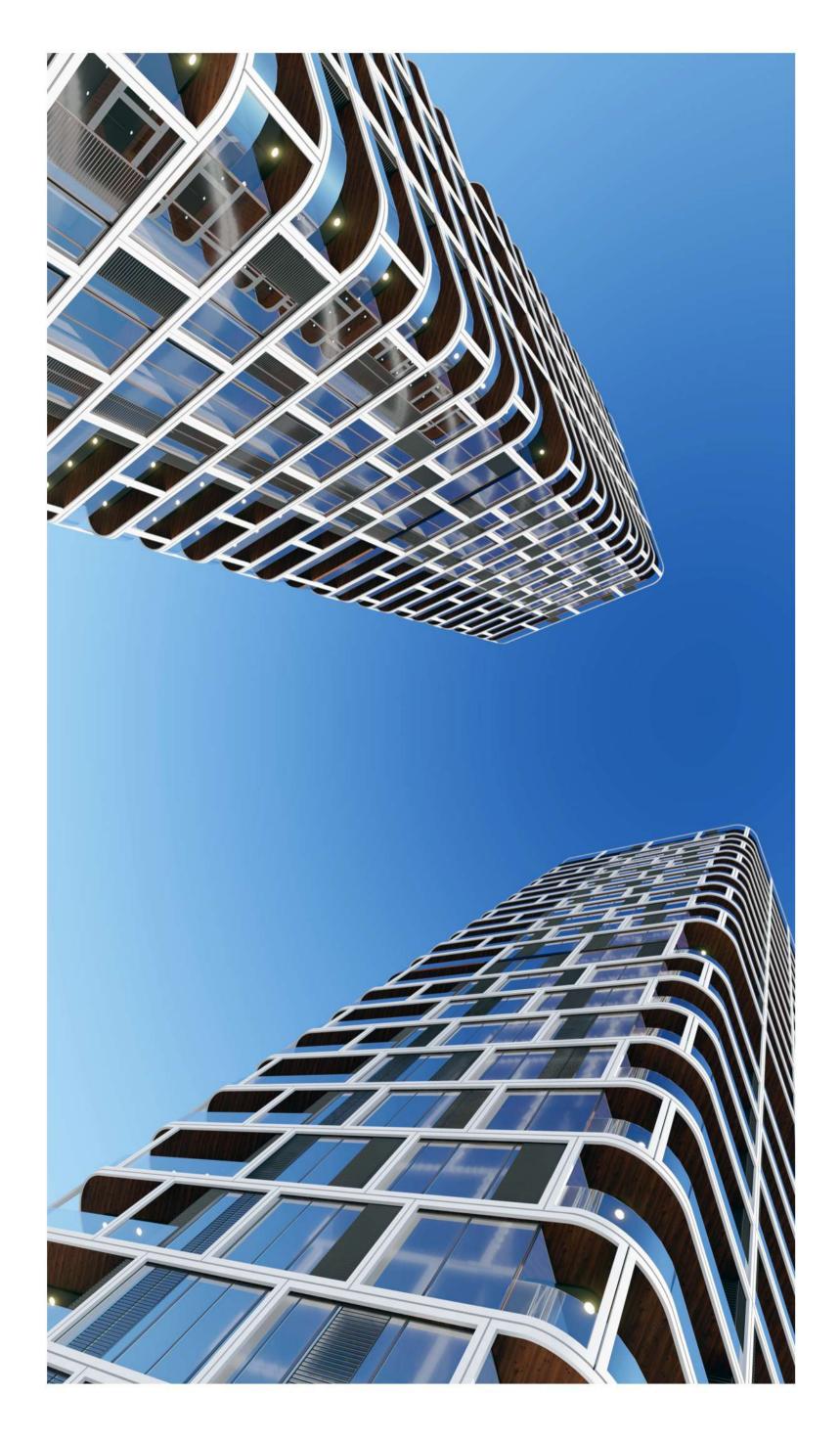




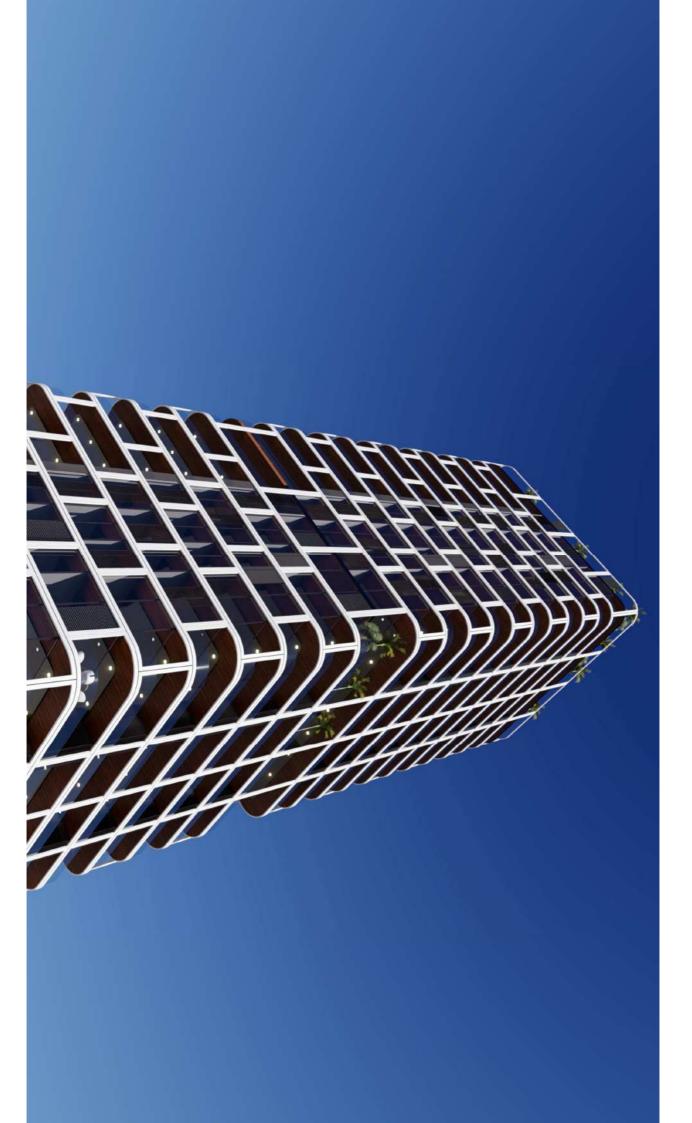


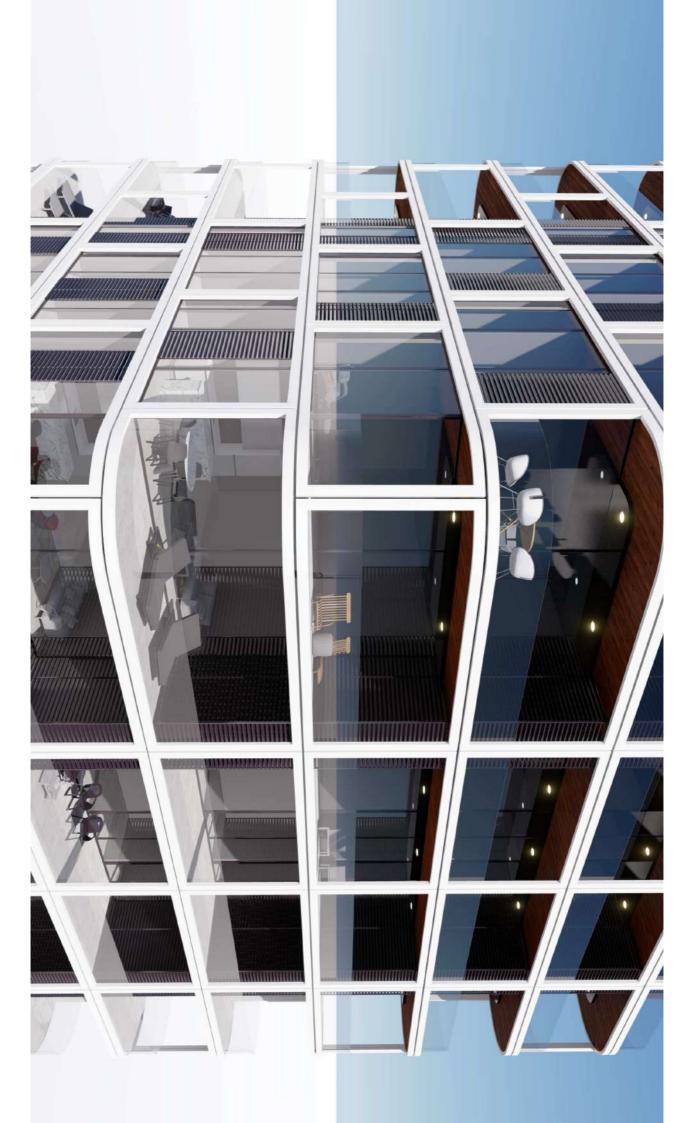


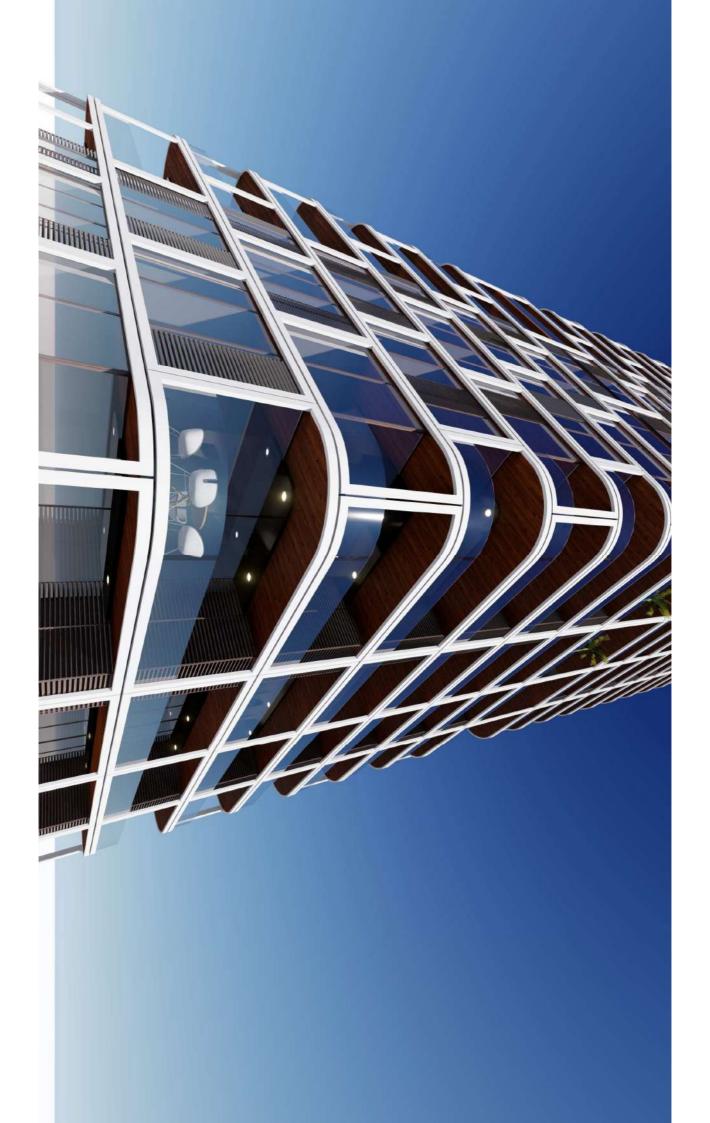


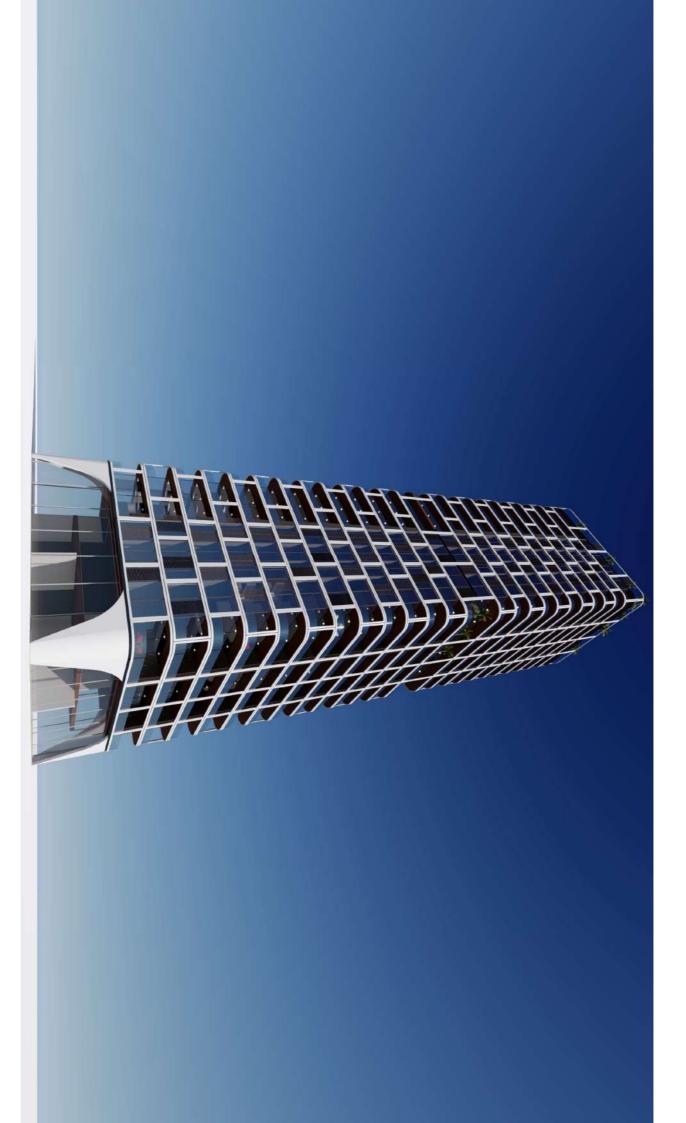


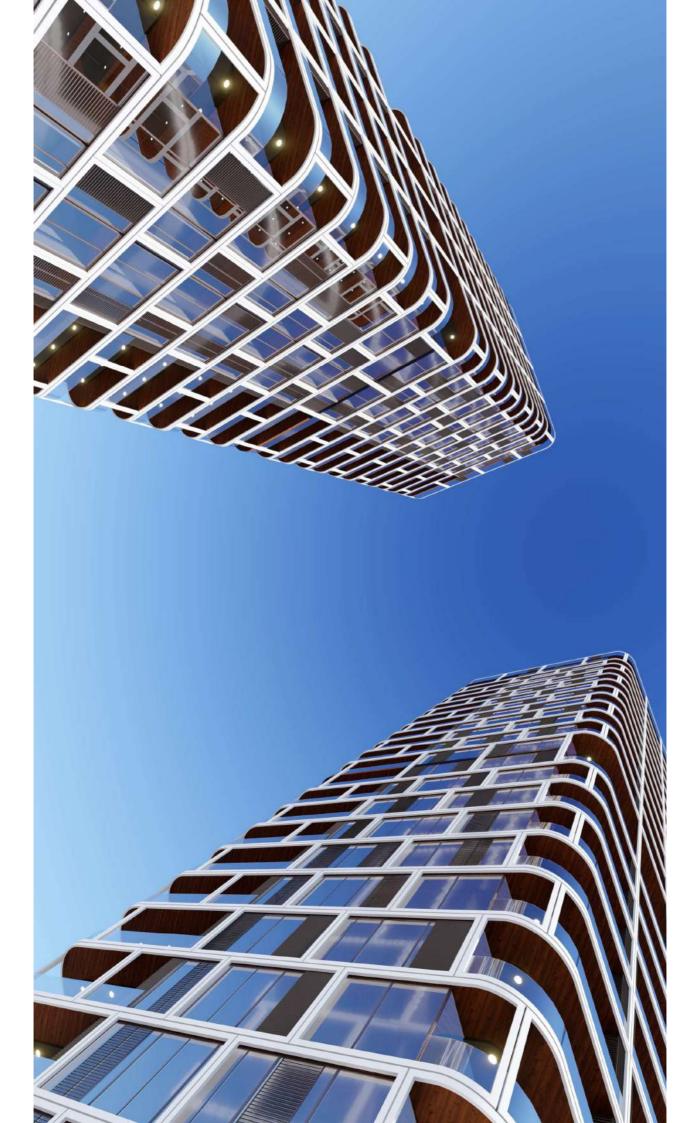




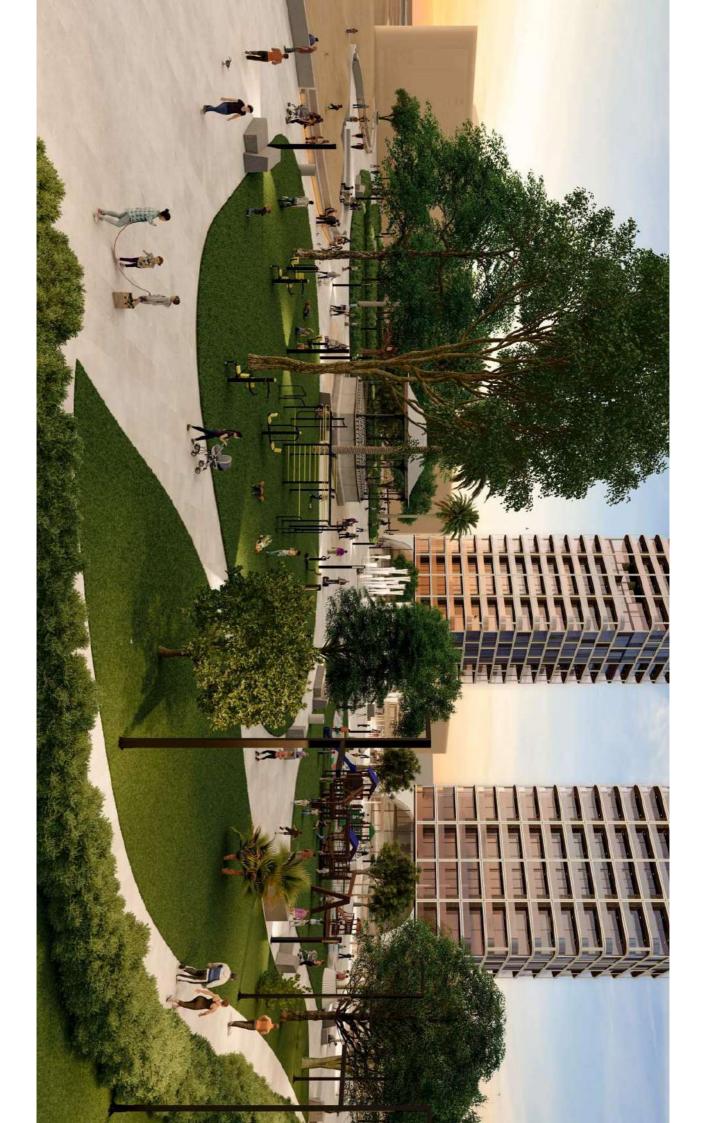


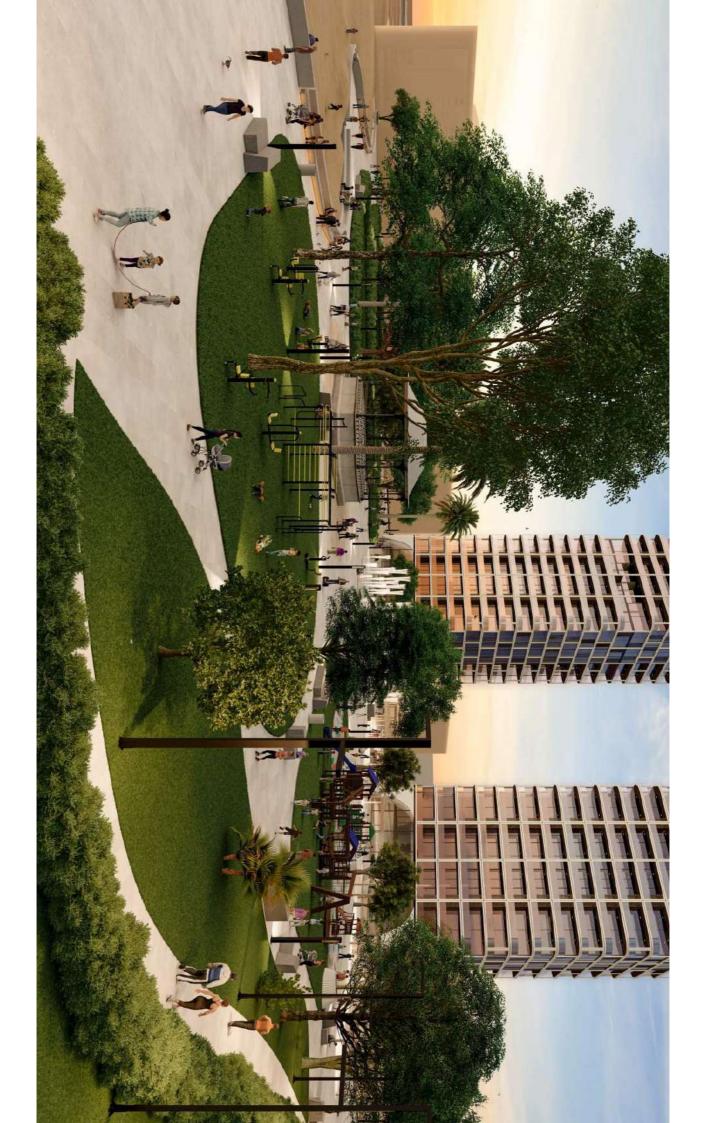


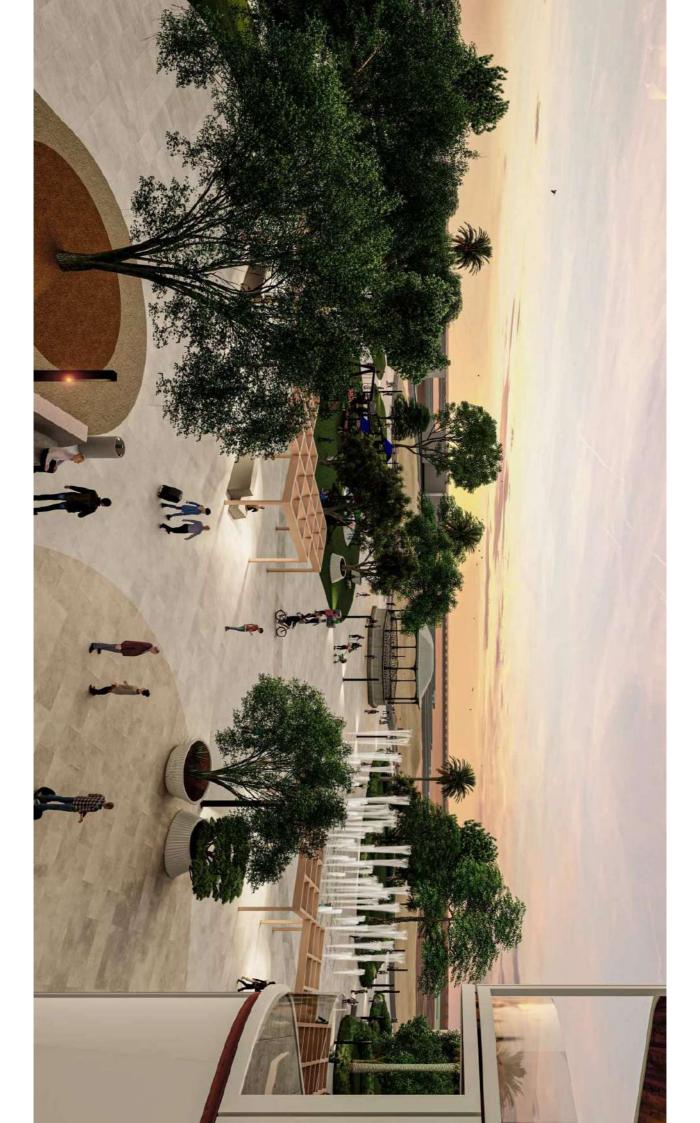


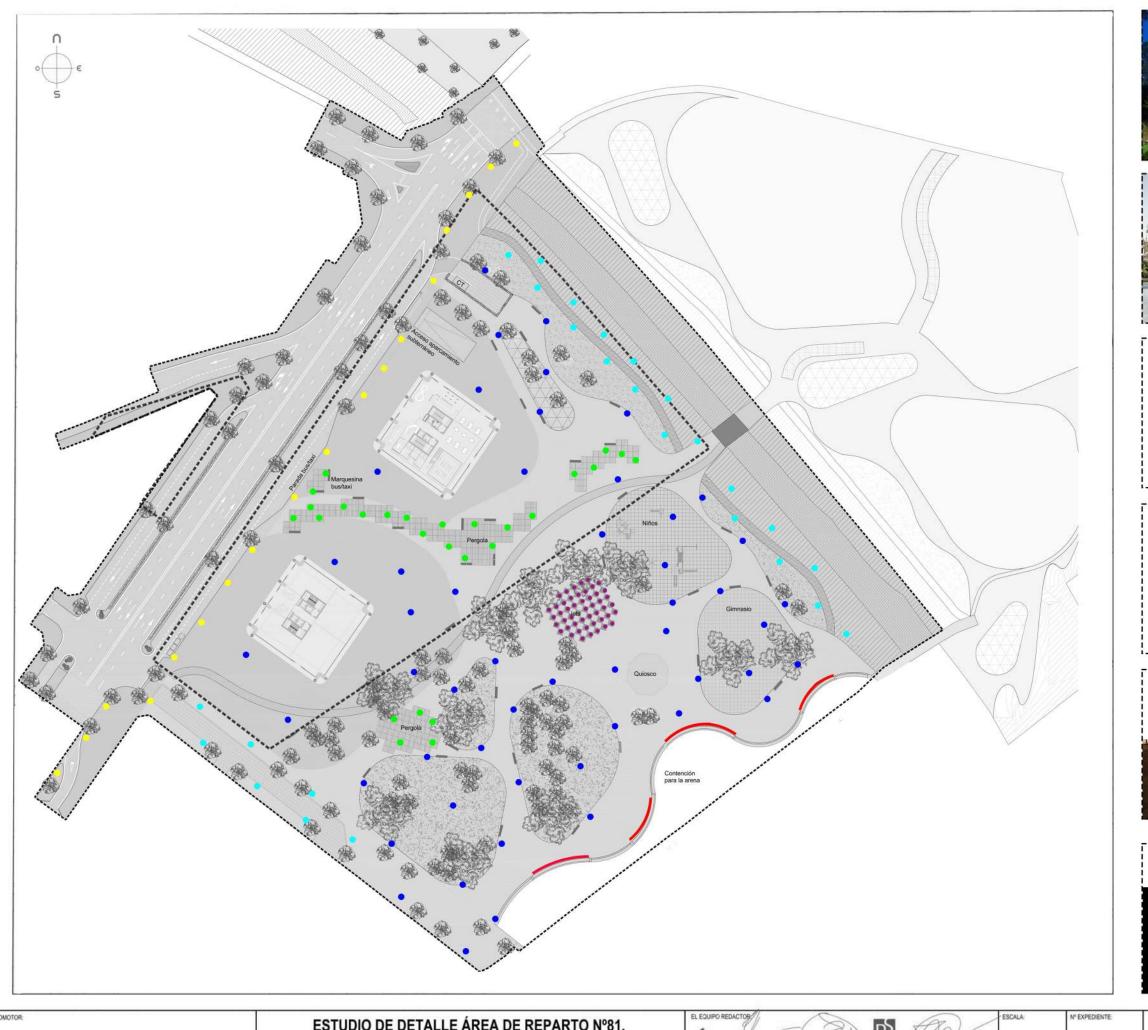










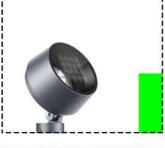




FAROLA TIPO ESCOFET CREAM L pequeña escala



FAROLA ALTA TIPO **ESCOFET BALI** media escala



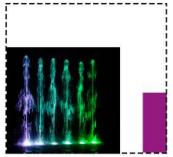
PROYECTOR DIRIGIBLE TIPO ERCO KONA bajo la pérgola



LUMINARIA TIPO ECOFET BALIZA gran escala



TIRA LED TIPO IGUZZINI EMPOTRADA banco corrido



FOCO LED **EMPOTRADO** fuente transitable

BARAKA RENTA, S.L.U.

ESTUDIO DE DETALLE ÁREA DE REPARTO Nº81. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº52. P.E.R.I. "EL ACEQUIÓN". TORREVIEJA (ALICANTE)

20037 CNR

TÍTULO DEL PLANO:

ORDENACIÓN CONDICIONES DE DISEÑO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DEL AR-81 Y SU ENTORNO INMEDIATO

Nº DE PLANO: V. 1.4 O



ANTEPROYECTO TORRES BARAKA ÁREA DE REPARTO 81. MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 52. P.E.R.I. "EL ACEQUIÓN"

Studiogaraje arquitectura

C/ López Pozas 9, 1ºD.

03300 - Orihuela (Alicante)

T/F: 96 626 94 75

hola@studiogaraje.com

SITUACIÓN: AV. GREGORIO MARAÑÓN nº 27 Y 29, CP: 03180, TORREVIEJA. ALICANTE

PROMOTOR: BARAKA RENTA SLU

ARQUITECTO: JESÚS MADRID QUESADA

1.1 Agentes

PROMOTOR.

El promotor de este proyecto es la mercantil BARAKA RENTA S.L., con C.I.F: B54403969, y domicilio en Calle Estafeta, 8 – ED 4, BAJO. Alcobendas. 28109. Madrid.

SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL REDACTORA DEL PROYECTO.

El autor del presente proyecto es **D. Jesús Madrid Quesada**, Arquitecto colegiado en el Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante, con el número de colegiado 12.560, designado para la redacción de éste por la mercantil **Studiogaraje SLP**, colegiada en el mismo colegio, con el número 90.363.

En el momento de redactar el presente proyecto se desconocen otros técnicos intervinientes.

1.2 Información previa

ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA

Son condicionantes de partida la Modificación puntual 52. PERI "El Acequión". Así como los trámites previos: Estudio de Integración Paisajística, Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización.

Los servicios urbanísticos con los que cuenta el solar, en previsión, son los siguientes:

Abastecimiento de agua potable Evacuación de aguas residuales a la red municipal de saneamiento Suministro de energía eléctrica Suministro de telefonía Acceso rodado por vía pública

DATOS DEL EMPLAZAMIENTO

Situación

El proyecto se localiza sobre una parcela de suelo urbano situada, según catastro, en la Av. Gregorio Marañón, Nº 29, Nº 27 y en la Calle Doña Sinforosa Nº2 CP: 03180, Torrevieja - ALICANTE. Corresponde a las parcela con referencia catastral:

2959702YH0025N; 2959701YH0025N; 2959704YH0025N; 2959705YH0025N

Forma

La parcela, de forma poligonal, según consta en planos adjuntos. La parcela tiene una superficie total de 18.473 m2 (aprox). Contando con el Parque de Doña Sinforosa, que se incorpora al Proyecto.

Orientación

La edificación proyectada en cuanto a desarrollo de la intervención sobre la cota 0, se orienta longitudinalmente a Sureste. Hacia el puerto.

Topografía

Se ha contado también con un levantamiento topográfico facilitado por el promotor.

De acuerdo al levantamiento topográfico realizado, la parcela se encuentra prácticamente nivelada, con mínimos desniveles descendentes en sentido Este (puerto). Los lindes de la parcela son los siguientes:

- NOROESTE: Avenida Gregorio Marañón

- NORESTE:Canal del Acequión

- SUROESTE:Calle Sinforosa

- SURESTE:Puerto

ENTORNO FISICO

Las dos torres proyectadas corresponden a una nueva tipología edificatoria en el municipio. Se desarrollará en altura. En este caso se compone de dos torres de 26 plantas cada torre.

NORMATIVA URBANISTICA

El solar donde se ubica el edificio proyectado corresponde con suelo clasificado como Urbano.

Para la redacción del presente proyecto se ha contado con ficha Urbanística del solar. Se adjunta dicha ficha como ANEXO del presente proyecto.

Las condiciones urbanísticas de aplicación actualmente son las siguientes:

- Planeamiento de aplicación: Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana № 52 Torrevieja (Alicante).
- Clase de Suelo: Urbano. Casco actual
- Subzona: 81
- Tipología: Edificación en altura- Uso característico: Residencial
- Aprovechamiento tipo: 4,05 m2/m2 (sobre 8.024,50 m2)
- Ocupación 20%
- Longitud máxima de fachada: 25m
- nº de plantas: 26
- Altura de cornisa: 82 m
- Posición de la edificación: La edificación mantendrá un retranqueo frontal mínimo de 5m (orientación con Av. Gregorio Marañón) para uso residencial y 0m para uso hotelero.
- Altura libre de planta baja: 7m

1.3 Descripción del proyecto

DESCRIPCION GENERAL DE LOS EDIFICIOS

La documentación del presente Proyecto, tanto gráfica, como escrita, se redacta para establecer todos los datos descriptivos, urbanísticos y técnicos, para conseguir llevar a buen término, la construcción de dos torres, con sus correspondientes plazas de aparcamiento en planta sótano, según las reglas de la buena construcción y la reglamentación técnica y urbanística aplicable; promovido por BARAKA RENTA S.L. sobre una parcela de su propiedad, situada en "El Acequión" de Torrevieja. Alicante, y limitada por las calles:

NOROESTE: Avenida Gregorio Marañón

NORESTE:Canal del Acequión SUROESTE:Calle Sinforosa

SURESTE:Puerto

De acuerdo con las instrucciones del promotor y la normativa urbanística, se han proyectado sobre la parcela dos torres, una con uso residencial y la otra de uso hotelero, una altura de 26 plantas sobre rasante y tres plantas* bajo rasante con uso de aparcamientos, trasteros, instalaciones y servicios varios. En el resto de la parcela se proyectan zonas de uso público que se unen con el parque Doña Sinforosa para generar una gran plaza pública.

*Se proyecta con 3 plantas de sótano a la espera del estudio geotécnico. De no ser posible, por motivos ajenos a nuestro planteamiento inicial, se tomarán las medidas oportunas consensuadas previamente con los técnicos municipales.

Las torres proyectadas cumplen con los preceptivos retranqueos de 5.00 m en uso residencial y 0.00 m en uso hotelero, manteniendo el retranqueo de 32,80 m entre edificaciones. Ambas torres disponen de acceso directo a la vía pública. En este caso, los retranqueos son de 10 metros (el doble de lo exigido en normativa) a la avenida Gregorio Marañón, como un gesto para minimizar el impacto a los peatones que circulen por dicha avenida.

PROGRAMA DE NECESIDADES

El programa de necesidades establecido por la propiedad, consiste en la construcción de dos torres:

- Una torre con uso residencial, de las plantas 1-26 con un total de 180 viviendas. De la planta 1-13 y 16-25 se proyectan 5 viviendas por planta, en la planta 14 y 15 se distribuyen 4 dúplex y en la planta 26 cuatro áticos. Uso terciario en planta baja y entreplanta, con locales comerciales.
- La segunda torre con uso característico hotelero (apartamentos turísticos), con un total de 180 apartamentos turísticos, con la misma distribución que la torre residencial, en planta baja y entreplanta, se disponen las zonas comunes del hotel, cafetería, restaurante, recepción, hall y aseos comunes.
- Las tres plantas del sótano abarcan ambas torres, ocupan toda la superficie de la parcela, tienen uso aparcamiento, trasteros, salas de máquinas, instalaciones y servicios varios.

En la parcela libre se disponen todas las zonas para uso público, estas zonas se unen con el parque Doña Sinforosa borrando los límites entre las parcelas de origen. Se proyecta también la superficie del parque con zonas verdes, fuentes, carriles bici, zonas de sombra, zona de juegos de niños, zonas de gimnasio al aire libre, espacio libre de paseo, etc. Todas las diferentes áreas se construyen sin interrumpir las vistas hacia el mar.

Las viviendas tipo, responden a una tipología, de tres dormitorios. Disponen de salón-comedor, cocina, dos dormitorios, dos baños (uno de ellos en suite), lavadero y terraza. En los dúplex se distribuyen cuatro dormitorios, salón-comedor, cocina, cuatro baños, tres de ellos en suite, lavadero y terraza.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS

PLANTA BAJA		
PLANTAS	SUPERFICIE VIVIENDA	
ACCESO	54,20 m2	
A COMERCIAL i/Entlo.	129,18 m2	
B COMERCIAL i/Entlo.	129,18 m2	
C COMERCIAL i/Entlo.	188,62 m2	
D COMERCIAL i/Entlo.	188,62 m2	

ZONAS COMUNES	254,20 m2
TOTAL	689,80 m2

PLANTA TIPO			
PLANTAS	SUPERFICIE VIVIENDA	TERRAZA	TOTAL
TIPO A	77,77	26,12	103,89 m2
TIPO B	77,77	26,12	103,89 m2
TIPO C	85,63	17,5	103,13 m2
TIPO D	83,05	30,73	113,78 m2
TIPO E	85,63	17,5	103,13 m2
ZONAS COMUNES			94,18 m2
TOTAL			622,00 m2

DUPLEX (planta 14-15)			
PLANTAS	SUPERFICIE VIVIENDA	TERRAZA	TOTAL
DÚPLEX A	205,38	24,02	229,40 m2
DÚPLEX B	205,38	24,02	229,40 m2
DÚPLEX C	215,57	45,36	260,93 m2
DÚPLEX D	215,57	45,36	260,93 m2
ZONAS COMUNES			197,57 m2
TOTAL			1.178,23 m2

	ÁTICO (planta 26)			
PLANTAS	SUPERFICIE VIVIENDA	TERRAZA	SOLARIUM	TOTAL
ÁTICO A	98,90	18,08	116,74	233,72 m2
ÁTICO B	98,9	18,08	116,74	233,72 m2
ÁTICO C	115,12	34,49	148,3	297,91 m2
ÁTICO D	115,12	34,49	148,3	297,91 m2
ZONAS COMUNES			180,74 m2	
	TOTAL			1.244,00 m2

TORRE 1				
PLANTA	SUP (m2)			
PLANTA BAJA	622,00 m2			
ENTRESUELO	322,00 m2			
PLANTA 1	622,00 m2			

TORRE 2			
PLANTA	SUP (m2)		
PLANTA BAJA	622,00 m2		
ENTRESUELO	264,00 m2		
PLANTA 1	622,00 m2		

622,00 m2	
622,00 m2	
1.178,23 m2	
622,00 m2	
622,00 m2	
622,00 m2	
622,00 m2	
622,00 m2	
622,00 m2	
622,00 m2	
622,00 m2 622,00 m2	
622,00 m2	

622,00 m2		
622,00 m2		
1.178,23 m2		
622,00 m2		
622,00 m2		
622,00 m2		
622,00 m2		
622,00 m2		
622.002		
622,00 m2		
622,00 m2 622,00 m2		
622,00 m2		
622,00 m2 622,00 m2		

- SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL: 32.499 m2 = EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA

OCUPACIÓN TOTAL: 1.250 m2 < 20%

USO CARACTERÍSTICO DEL EDIFICIO Y OTROS USOS PREVISTOS

Sobre rasante, el uso característico de las torres será residencial para una de ellas y hotelero, en régimen de apartamentos turísticos, para la otra torre.

Bajo rasante, tenemos los sótanos para uso predominantemente de aparcamiento de vehículos, servicios de apoyo a los edificios, etc.

RELACCIÓN CON EL ENTORNO

La edificación que se proyecta está retranqueada 10 metros con respecto a la avenida Gregorio Marañón. Son 5 metros más de lo exigido según los parámetros urbanísticos a seguir. Con ello suavizamos el impacto visual de dichas edificaciones tan esbeltas en referencia a la escala del peatón que transite la avenida Gregorio Marañón.

Esta edificación es algo singular en cuanto a su altura. Puesto que las edificaciones cercanas cuentan con edificios de 6 plantas, mientras que en este proyecto, contamos con 26 plantas. Lo que marca un hito dentro del skyline del municipio.

Contando con esta diferencia de altura considerable. Hemos proyectado una fachada sencilla. Por lo que la edificación únicamente destaca por su esbeltez.

DESCRIPCIÓN DE LA GEOMETRIA DEL EDIFICIO

Las dos torres proyectadas son iguales en cuanto a su geometría. Son dos prismas rectos a los que se suavizan las esquinas, haciéndolas curvas. Esta forma, es consecuencia de consumir en planta los 25 x 25 metros máximos permitidos, así como los 82 metros de altura de cornisa. Dentro de este volumen máximo permitido, configuramos las distribuciones interiores de las viviendas, zonas comunes, zonas comerciales, etc.

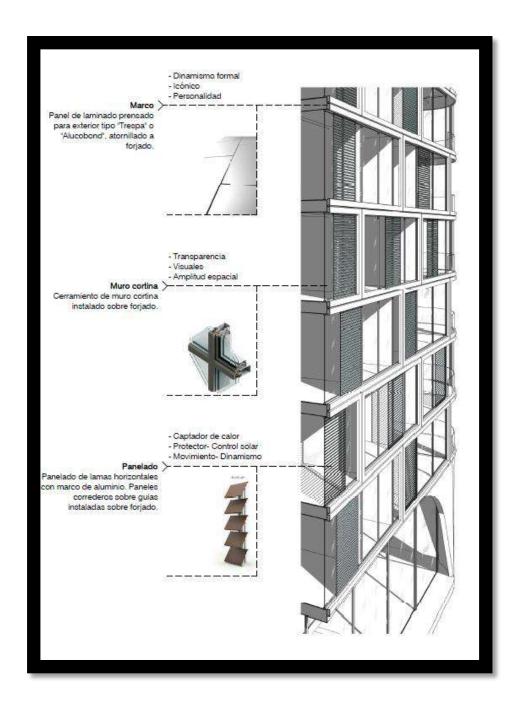
1.4 Prestaciones del edificio

Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE.

Requisitos básicos:	Según CTE		En proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto	
Seguridad	DB-SE	Seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.	
	DB-SI	Seguridad en caso de incendio	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.	
	DB-SUA	Seguridad de utilización y accesibilidad	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.	
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en	
				su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos. De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro	
	DB-HR	Protección frente al ruido	DB-HR	la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.	
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.	
Funcionalidad	DB-SUA	Utilización	DB-SUA y DC-09	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.	
	DB-SUA	Accesibilidad	DB-SUA y DC-09	De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.	
		Acceso a los servicios de telecomunicación	Aptdo.4.4.	De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.	

1.5 Soluciones Estéticas y Volumétricas de la Edificación. (según 48.3.5)

- La longitud de fachada será de 25 metros en los cuatro frentes.
- La altura de la planta baja será de 7 metros. Existe en ambas torres una entreplanta
- La tipología arquitectónica está basada en un núcleo de comunicación central y viviendas dispuestas en todo el perímetro. De manera que todas las viviendas vuelcan al exterior sin necesidad de patios interiores.
- En cada una de las viviendas, en fachada, vuelcan unos habitáculos destinados a lavadero. Donde también se albergará la maquina exterior de climatización (compresor)
- Se utilizan elementos para que los edificios y concretamente cada una de las viviendas conformen una arquitectura bioclimática pasiva. Tendente a recuperar los valores climáticos de la arquitectura mediterránea. Por ello, hemos utilizado a modo de brise-soleil (celosías). Unos paneles correderos compuestos por lamas. Estos paneles se pueden desplazar dependiendo de la hora del día y la estación en la que nos encontremos y así evitar soleamientos que provoquen efecto invernadero en las viviendas/apartamentos. La edificación contará con unos vidrios adecuados según la orientación, carpinterías exteriores con rotura de puente térmico y la celosía antes mencionada. El tratamiento de los residuos se planteará a dos escalas. Primero, cada vivienda tendrá su
 - recogida selectiva situada en las cocinas, conforme normativa (HS2). Segundo, cada edificio albergará en planta sótano el espacio necesario para albergar la generación y reutilización de residuos.
- En el caso de tener que colocar maquinaria del tipo, compresor de aire acondicionado, esta se colocará en la parte superior del lavadero. Ya que este lavadero da a fachada y está cerrado por el módulo de celosía previsto para todo el edificio. Lo que le confiere ventilación total e invisibilidad desde el exterior.
- Atendiendo a la singularidad de esta modificación y al impacto sobre la trama urbana. Se ha proyectado para ambos edificios, una fachada sencilla y sin ornamento.
 Esta fachada se compone de exterior a interior:
 - Marcos que recogen la altura de una planta con longitud variable. Con este recurso, la escala de las torres es más amable con el entorno. Además confiere dinamismo y personalidad con la colocación al tresbolillo de dichos marcos. La materialidad de estos marcos estará compuesta por paneles fenólicos (tipo TRESPA) o paneles de aluminio (tipo ALUCOBOND). Color blanco.
 - 2. Cerramiento metálico de aluminio practicable anclado a forjado con vidrios dobles con cámara. Esto le confiere a los edificios trasparencia y amplitud espacial.
 - Celosía modular compuesta por paneles correderos con lamas para controlar la incidencia del sol y evitar el efecto invernadero. Además, estos módulos, al ser correderos, confieren dinamismo puesto que las fachadas son cambiantes. Cada habitante decide cómo controlar la incidencia del sol al interior.



- Coronación de los edificios. En los edificios proyectados, existen puntos singulares en relación a la composición de la fachada. Esto ocurre en planta baja, a mitad de edificio (plantas 14-15) y en los áticos. En estos tres puntos, los marcos corresponderán a dos plantas, en vez de a una planta como el resto del edificio. Por lo tanto, la coronación está compuesta por medio marco, ya que el otro medio corresponde a la planta 26 (ático).
- Las cubiertas de los edificios. En el edificio residencial, la cubierta será privativa de las viviendas de la última planta. En el edificio correspondiente a uso hotelero, la cubierta será parte de las zonas comunes del edificio. Donde se albergará una piscina/jacuzzis con cafetería/restaurante.

