

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 21 páginas, forma parte del Información pública el Plan de Reforma Interior y Programa de Actuación Aislada de Parcela A del Plan Parcial "Sinto Sentella" (APA/PE-4) y Estudio de Detalle del Hotel "Bristol Park" (APR Nº 2) del P.G.M.O., promovido por la mercantil "Alibuilding Benidorm Beach I, S.L.", sometido a información pública por Resolución de la Alcaldía 3439/2022 de fecha 12 de agosto de 2022
Benidorm, a 23 de agosto de 2022
LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

MEMORIA

ANTEPROYECTO PARA EDIFICIO DE ALOJAMIENTOS TURISTICOS

SITUACIÓN: PARCELA A, PLAN PARCIAL "SINTO SENTELLA"
03502 BENIDORM – ALICANTE
(Avenida VILA JOIOSA)

ARQUITECTOS: CHAMIZO ARQUITECTOS S.L.
PROMOTOR: ALIBUILDING BENIDORM BEACH I SL
FECHA: FEBRERO DE 2022

INDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

0. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO

1.1. AGENTES

1.2. INFORMACIÓN PREVIA

1.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

1.4. PRESTACIONES DEL EDIFICIO

2. CUMPLIMIENTO NORMATIVA PRI

3. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD

PROYECTO: ANTEPROYECTO PARA EDIFICIO DE ALOJAMIENTOS TURISTICOS

SITUACIÓN: PARCELA A, PLAN PARCIAL “SINTO SENTELLA”, C.P. 03502 BENIDORM - ALICANTE

PROMOTOR: “ALIBUILDING BENIDORM BEACH I SL”

En el PRI vinculado a este anteproyecto se permiten todos los usos terciarios (ver ordenanzas reguladoras del PRI). En este anteproyecto se desarrolla una propuesta como uso alojamientos turísticos recogido dentro de los usos terciarios.

Se plantea un proyecto en una parcela de topografía irregular, se resuelve mediante la implantación de diferentes terrazas.

El complejo cuenta con 40 alojamientos turísticos distribuidos en un edificio de dos plantas, así como de una planta de garaje para la edificación.

Se dota al complejo de unas amplias zonas comunes en superficie en las que habrá una piscina, como de espacios recreativos y de esparcimiento, tales como gimnasio y sala de usos múltiples.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

0.- IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO. -

El presente anteproyecto se redacta a petición de la empresa promotora ALIBUILDING BENIDORM BEACH I SL para la construcción de 40 alojamientos turísticos con garaje, piscina y zonas comunes en la parcela de su propiedad: parcela A del Plan Parcial "Sinto Sentella" en Benidorm.

El objeto del encargo es la redacción del Anteproyecto previo a realización de las otras fases del proyecto.

1.1- AGENTES. -

PROMOTOR:

La empresa promotora es ALIBUILDING BENIDORM BEACH I SL, con C.I.F. B42.531.061 y domicilio en Av. De la Rambla Nº56 Entresuelo A de San Juan, código postal 03550, cuyo representante es D. Daniel Torregrosa Serra, con D.N.I. 53.236.483-Q, a efectos de encargo profesional, gestión y tramitación del expediente, con el mismo domicilio fiscal que la empresa promotora.

PROYECTISTAS:

Luis Chamizo Diez, arquitecto,	45049972X	colegiado CTAA 01375
Luis Chamizo Quilis, arquitecto,	48481001Z	colegiado CTAA 08467
Pablo Chamizo Quilis, arquitecto,	48493658K	colegiado CTAA 11891

Con domicilio en CHAMIZO ARQUITECTOS SL, Av. Teniente Montesinos, Nº10, Torre Godoy, planta 16, 31000 – Murcia.

OTROS TECNICOS:

El promotor contratará a los otros agentes de la edificación que establece la ley, de forma que encargará a los técnicos que esta considere los trabajos propios de sus funciones en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en la L.O.E. y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origine su intervención.

1.2- INFORMACIÓN PREVIA. -

La obra se sitúa en la zona sur de la Parcela A – Plan Parcial “Sinto Sentella” de Benidorm (Alicante). Esta parcela se encuentra circundada por la Avenida de Benissa (oeste), parcelas colindantes (este y norte) y Avenida de Vila Joiosa (Sur). La parcela y el entorno se encuentran completamente urbanizados. Dispone de los Servicios Urbanísticos de acceso rodado, pavimentación de calzada, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y red de telefonía.

CARACTERÍSTICAS URBANAS Y AFECCIONES DE LA PARCELA:

Lindes: Norte: parcela colindante
Sur: Avenida de Vila Joiosa
Este: parcelas colindantes
Oeste: Avenida de Benissa

1.3.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO. -

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO, PROGRAMA DE NECESIDADES, USO CARÁCTERÍSTICOS DEL EDIFICIO Y OTROS USOS PREVISTOS, RELACIÓN CON EL ENTORNO:

El presente proyecto se sitúa en la zona sur de la parcela cuya topografía es en su mayoría irregular constituida por una pendiente continua de aproximadamente casi el 10%; estando el punto más alto en la parte norte de la parcela y descendiendo hacia la parte sur, la más próxima al mar.

La parte sur, donde se implanta el edificio de alojamientos turísticos, posee un fuerte talud ascendente dando a la Av. Vila Joiosa, formado por el terreno original natural, que tienen un desnivel de hasta 4.50m y corte prácticamente vertical. Éste talud continúa en la parcela colindante donde existe una pinada.

Por su margen oeste linda con una avenida de tráfico rodado y peatonal, la Avenida Benissa, cuya pendiente acompaña a la de la parcela.

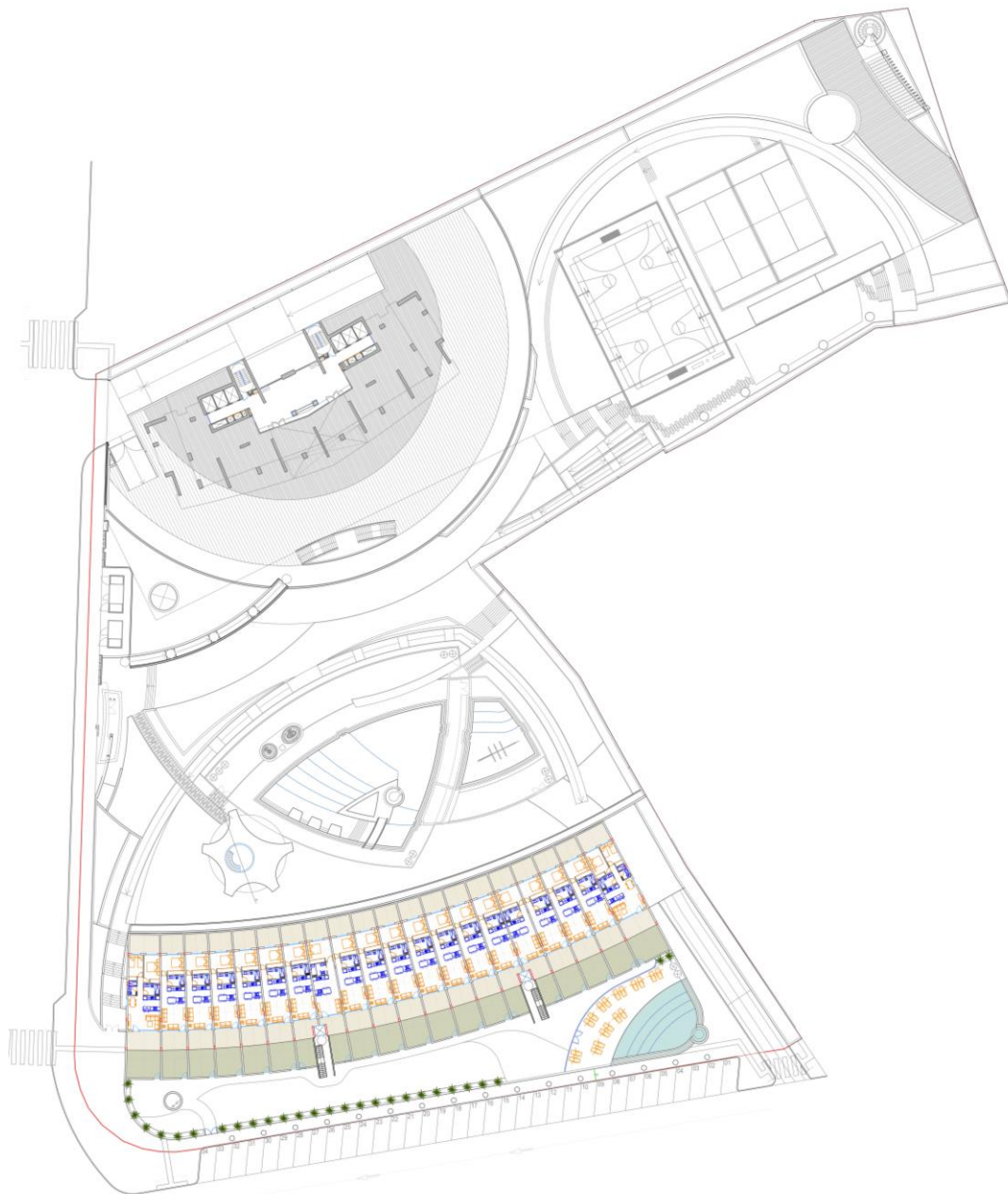


Justificación de la posición y orientación de la edificación

La implantación del edificio de alojamientos turísticos se realiza incrustándose en el desnivel existente, pretendiendo concentrar la edificación en una sola edificación, y así poder liberar espacio al aire libre para zonas comunes.

El diseño de la edificación responde a la morfología del terreno en el que acopla, generando un frente edificado en la Avenida Vila Joiosa que se integra en el volumen del terreno natural existente. Al mismo tiempo, se generan porches y terrazas en cada uno de los alojamientos de tal manera que se ofrecen vista hacia la propia urbanización.

El acceso principal peatonal al complejo se realiza por la esquina Suroeste de la parcela, por la Avenida Villajoyosa llegando a su encuentro con la Calle Benisa.



Emplazamiento de la propuesta en la parcela

Morfología de la edificación

El edificio se compone de:

- a. una planta bajo rasante (que constituye el garaje con aparcamientos y dotaciones para el edificio),
- b. dos plantas sobre rasante con alojamientos turísticos, de las cuales
 - a. 35 unidades son tipo de un dormitorio
 - b. 1 unidad adaptada de un dormitorio
- c. 4 unidades son de dos dormitorios situándose en las dos esquinas del edificio (tanto en planta baja como en alta).

La edificación se reparte en dos núcleos de comunicación vertical. Cada uno de ellos atendido por un ascensor y una escalera que comunica la totalidad de la verticalidad del edificio, desde el sótano hasta la planta alta. De tal manera que se pueda acceder a la totalidad de las unidades tanto desde el sótano como desde las zonas comunes, donde se encuentra al acceso a la urbanización con su recepción.

Los alojamientos de planta baja tienen acceso directo, a través de sus jardines y porche cubierto, desde las zonas comunes de la urbanización.

El planteamiento del acceso a las unidades de planta alta se genera a través de una pasarela por delante de los porches cubiertos de las mismas.



Planta baja



Planta alta

Intención de realizar arquitectura de calidad

Se pretende hacer arquitectura de calidad, adaptada a las necesidades turísticas del cliente, donde primen las vistas a los espacios comunes, así como evitando las vistas laterales o entre viviendas para el disfrute de la máxima intimidad. Por tanto, se generan todas las viviendas pasantes a dos orientaciones. Se dotan a las unidades en planta baja de un jardín de uso privado con porche cubierto hacia las zonas comunes del complejo y patio trasero; y a las unidades de planta alta de un porche cubierto hacia las zonas comunes del complejo. Se tendrá especial cuidado, en los materiales a usar, los ambientes, los acabados y la oferta de actividades de zonas comunes.

Importancia de vistas, soleamiento

Para los alojamientos, se ha primado que tengan vistas hacia la Avenida Vila Joiosa y al Sur. Se realizan dos tipologías:

1. Unidades de 1 dormitorios pasantes de manera que las estancias principales sean exteriores, teniendo ventilación cruzada aprovechando la brisa para refrescar. Las estancias principales, como son salón-comedor y cocina dan hacia el área de vistas y zona común. El dormitorio da a norte.
2. Unidades de 2 dormitorios en esquina: además de ser pasantes como las anteriores, ocupan las esquinas teniendo mejor ubicación, soleamiento y vistas. El salón-comedor y la cocina tienen vistas directas. Las dos habitaciones tienen orientación norte.

Garafe

Los alojamientos turísticos tienen un garafe destinado a aparcamiento con 40 plazas (una por alojamiento), así como con diversas salas dotaciones, gimnasio y zonal wellness para uso y disfrute de los clientes del complejo; y almacenes y salas de instalación para el correcto funcionamiento y dar servicio a los alojamientos.

El acceso rodado se realiza por la zona Sureste de la parcela a través de una rampa de trazado recto que comunica directamente con la Avenida Vila Joiosa y los núcleos de comunicación del edificio que conectan con la totalidad de los alojamientos turísticos y sus zonas comunes.

De esta manera, se genera el acceso al edificio de manera cómoda y totalmente accesible.



Zona común

La urbanización se realiza con acceso peatonal por la Av. Vila Joiosa, en la zona Suroeste de la parcela, llegando a su encuentro con la Calle Benisa.

Se plantea junto al acceso un pequeño volumen a modo de recepción para recibir a los usuarios a su llegada al complejo.

En la esquina opuesta al mismo, en el margen Sureste de la urbanización, se implanta la zona de piscina con playa para su disfrute. Se dotará a la misma de duchas.

Desde la zona de piscina exterior hay fácil acceso, por su proximidad, al gimnasio y zona wellness implantados en el sótano a través del núcleo de comunicación este del edificio.

A la sala de usos múltiples del sótano, se puede acceder a través del núcleo oeste, tomando un pasillo adaptado.



1.4.- PRESTACIONES DEL EDIFICIO. -

EXIGENCIAS PARTICULARES:

Los requisitos básicos y las exigencias que se cumplen en el presente anteproyecto serán las básicas establecidas por el CTE y por el resto de normativas de aplicación que se indican en esta memoria.

No existen exigencias acordadas entre el promotor y el proyectista que superen los umbrales establecidos en el CTE.

LIMITACIONES DE USO:

En el Artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación se establece que al finalizar la obra se entregará, junto con el proyecto, sus modificaciones y las actas, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Toda esta documentación se denominará Libro del Edificio.

En este Libro del Edificio se detallarán exhaustivamente las limitaciones de uso del edificio, sus dependencias e instalaciones. Estas limitaciones de basarán en las normas generales que se exponen a continuación:

- El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. Durante el uso del mismo se evitarán aquellas actuaciones que puedan alterar las condiciones iniciales para las que fue previsto y, por tanto, producir deterioros o modificaciones sustanciales en su funcionalidad.
- Para cualquier cambio de uso o modificación de las dotaciones, elementos de construcción e instalaciones, será necesario contar, previamente, con el asesoramiento e informes técnicos pertinentes sin perjuicio de solicitar las licencias y autorizaciones correspondientes, y de la comunicación a la compañía de seguros.

Los arquitectos

LUIS CHAMIZO DIEZ

LUIS CHAMIZO QUILIS

PABLO CHAMIZO QUILIS



2. CUMPLIMIENTO NORMATIVA PRI

El presente proyecto se sitúa en la zona sur de la parcela cuya topografía es en su mayoría irregular constituida por una pendiente continua de aproximadamente casi el 10%; estando el punto más alto en la parte norte de la parcela y descendiendo hacia la parte sur, la más próxima al mar.

La parte sur, donde se implanta el edificio de alojamientos turísticos, posee un fuerte talud ascendente dando a la Av. Vila Joiosa, formado por el terreno original natural, que tienen un desnivel de hasta 4.50m y corte prácticamente vertical. Éste talud continúa en la parcela colindante donde existe una pinada.

El Proyecto del edificio de Alojamientos Turísticos, deberá de cumplir la normativa del Plan Especial de Reforma Interior de la Parcela “A” del Sector “Sinto Sentella” del Plan General de Benidorm.

En el presente Anteproyecto se muestran unos trazos generales de lo que podría ser la configuración volumétrica del edificio.

Los principales aspectos normativos que se deberían de tener en cuenta el Anteproyecto serían:

***Cota de la Planta Baja:**

En la memoria del PRI se define un nuevo Art 37. “Normas específicas relativas a la parcela A”:

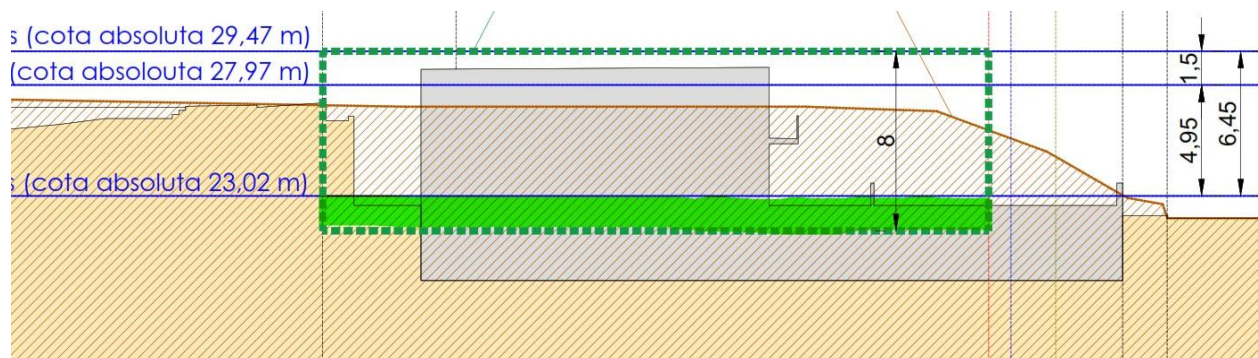
Art 37.7: “Planta baja: es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel inferior al definido como cota del plano de referencia de la planta baja y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por este”

En el plano O04 se indica la cota del plano de referencia de la planta baja de los alojamientos turísticos en la 23,02 m. En el proyecto, la cota de la planta baja deberá de estar por debajo de esta cota.

Art 37.7: “Sólido capaz ... está comprendido entre la línea de vistas a 1,50 m del suelo de la planta baja de la torre residencial para viviendas (cota absoluta 29,47 m) y la paralela 8 m por debajo...”

Es decir, el sólido capaz es el comprendido entre las cotas 29,47 y la 21,47m.

***De esta manera, la cota del plano de referencia de la planta baja de los alojamientos turísticos debe estar comprendida entre la cota 21,47 y la 23,02 m.**



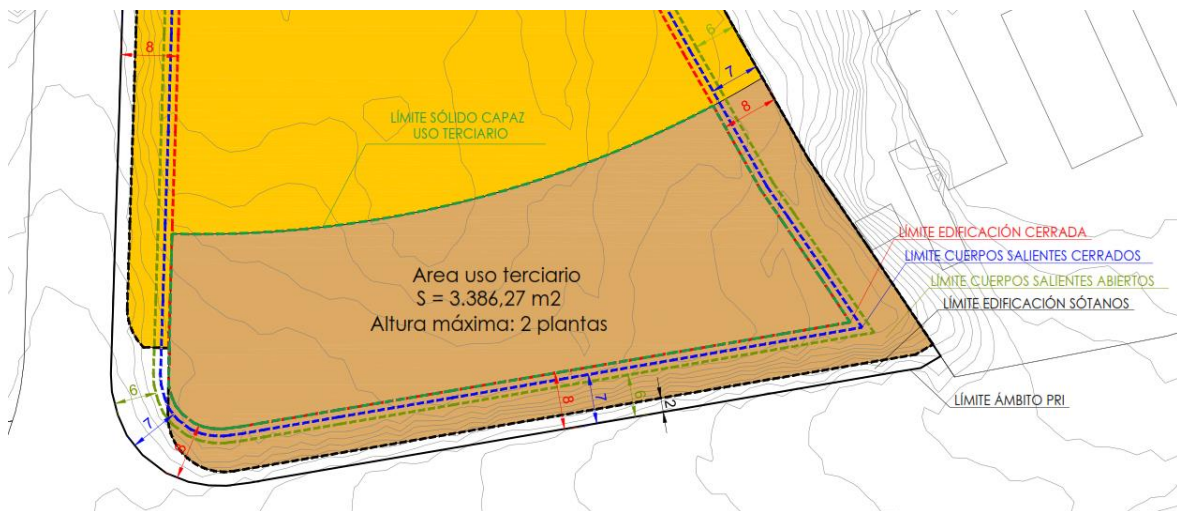
***Ubicación del edificio en planta:**

En la memoria del PRI se define para la implantación del edificio:

Art 37.7: “En planta: el límite es el del área para uso terciario”. (plano O03), y:

Art 37.7: “el límite ... de la edificación cerrada (límite de 8 m referido a la parcela original), el que resulte más desfavorable de los dos”.

***Por lo que el sólido capaz definitivo para la construcción cerrada en el cual podría implantarse la edificación en planta es el grafiado en verde:**

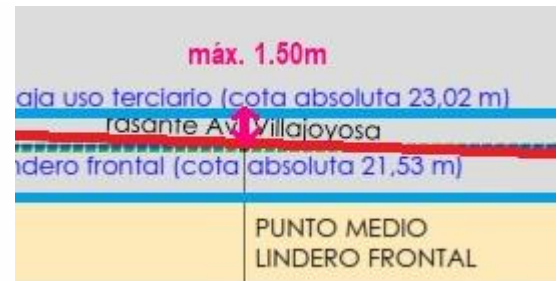
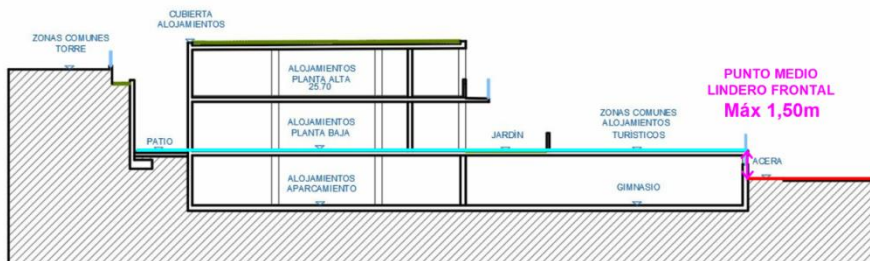


***Cota del plano de referencia de la planta baja respecto la rasante de la calle:**

En la memoria del PRI se indica:

Art 37.7: “Cota del plano de referencia de la planta baja ... se sitúa por debajo de 1,50 m. de altura sobre la rasante de acera en el punto medio del lindero frontal con la Av. de Villajoyosa (plano O05 PRI)”.

***Por lo que el plano de referencia de la planta baja puede ubicarse hasta 1,50m de altura sobre la rasante de la calle y debe medirse en el punto medio de todo el frontal de dicha plataforma.**

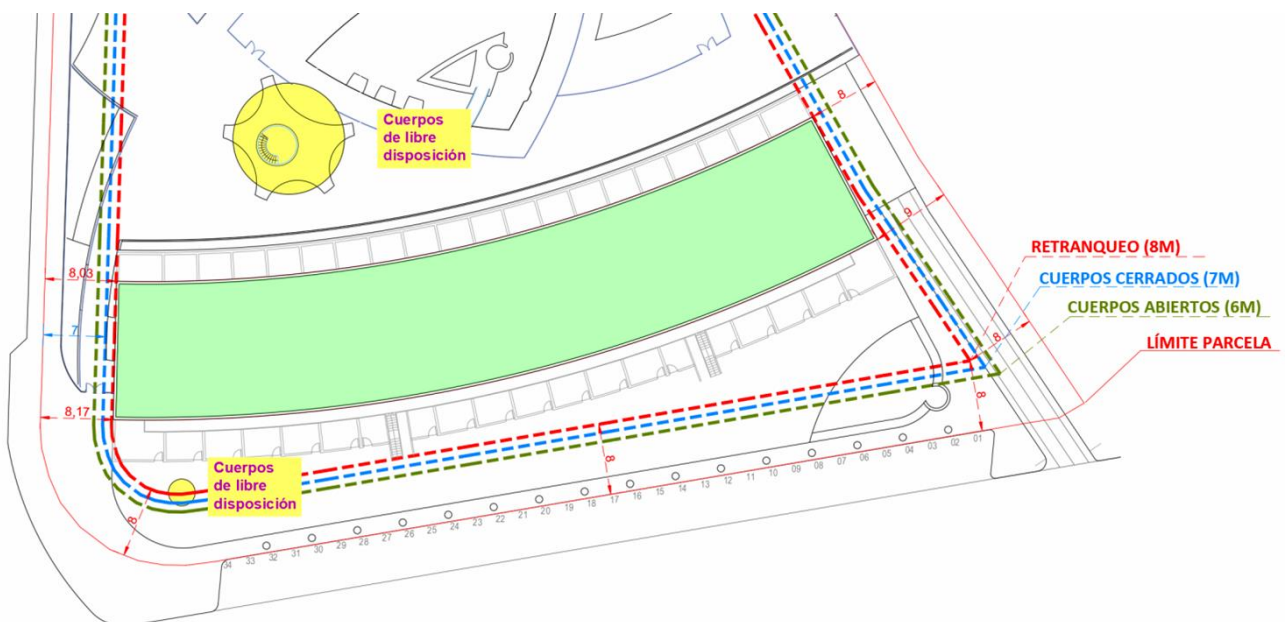


***Edificaciones complementarias:**

En la memoria del PRI se indica:

Art 37.6: " Se permite la realización de edificaciones complementarias de los usos principales en las zonas de retranqueo definidas específicamente, en una superficie que no superará el 5% de las respectivas áreas de uso (residencial y terciario) según el plano O03 PRI. En cualquier caso, en estas zonas de retranqueo se podrán realizar edificaciones o instalaciones complementarias siempre que no superen la altura establecida. Igualmente, estas edificaciones complementarias no tendrán que observar la distancia mínima entre edificaciones."

***Por lo que tanto el chill-out de la torre de viviendas en construcción y el edificio de recepción de la propuesta quedarían contemplados dentro de este artículo como edificaciones complementarias (cuerpos de libre disposición) sin cumplir distancia mínima con la edificación de los alojamientos turísticos y pudiendo invadir la zona de retranqueo.**



Los arquitectos

LUIS CHAMIZO DIEZ

LUIS CHAMIZO QUILIS

PABLO CHAMIZO QUILIS



3. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD

TIPOLOGÍAS DE ALOJAMIENTOS

TIPO A Apartamento tipo _ planta baja		
NÚM	ESTANCIA	SUP
1	Salón - comedor - cocina	26,64
2	Paso	1,63
3	Baño	4,52
4	Dormitorio	11,96
SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR		44,75
5	Porche	12,07
6	Jardín	18,52
7	Patio	10,91
SUPERFICIE ÚTIL EXTERIOR		41,50
SUPERFICIE VIVIENDA		86,25

TIPO A' Apartamento tipo ascensor _ planta baja		
NÚM	ESTANCIA	SUP
1	Salón - comedor - cocina	26,64
2	Paso	1,63
3	Baño	4,52
4	Dormitorio	11,96
SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR		44,75
5	Porche	10,13
6	Jardín	13,25
7	Patio	10,91
SUPERFICIE ÚTIL EXTERIOR		34,29
SUPERFICIE VIVIENDA		79,04

TIPO B Apartamento esquina _ planta baja		
NÚM	ESTANCIA	SUP
1	Salón - comedor - cocina	28,54
2	Paso	2,69
3	Baño 1	4,51
4	Baño 2	3,05
5	Dormitorio 1	11,41
6	Dormitorio 2	8,98
SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR		59,18
7	Porche	16,07
8	Jardín	24,65
9	Patio	14,53
SUPERFICIE ÚTIL EXTERIOR		55,25
SUPERFICIE VIVIENDA		114,43

TIPO C Apartamento adaptado _ planta baja		
NÚM	ESTANCIA	SUP
1	Salón - comedor - cocina	25,01
2	Paso	2,49
3	Baño	4,50
4	Dormitorio	13,14
SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR		45,14
5	Porche	10,13
6	Jardín	13,25
7	Patio	10,91
SUPERFICIE ÚTIL EXTERIOR		34,29
SUPERFICIE VIVIENDA		79,43

TIPO D Apartamento tipo _ planta alta		
NÚM	ESTANCIA	SUP
1	Salón - comedor - cocina	26,64
2	Paso	1,63
3	Baño	4,52
4	Dormitorio	11,96
SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR		44,75
5	Porche	11,25
SUPERFICIE ÚTIL EXTERIOR		11,25
SUPERFICIE VIVIENDA		56,00

TIPO D' Apartamento tipo ascensor _ planta alta		
NÚM	ESTANCIA	SUP
1	Salón - comedor - cocina	26,64
2	Paso	1,63
3	Baño	4,52
4	Dormitorio	11,96
SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR		44,75
5	Porche	9,53
SUPERFICIE ÚTIL EXTERIOR		9,53
SUPERFICIE VIVIENDA		54,28

TIPO E Apartamento esquina _ planta alta		
NÚM	ESTANCIA	SUP
1	Salón - comedor - cocina	28,54
2	Paso	2,69
3	Baño 1	4,51
4	Baño 2	3,05
5	Dormitorio 1	11,41
6	Dormitorio 2	8,98
SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR		59,18
7	Porche	14,99
SUPERFICIE ÚTIL EXTERIOR		14,99
SUPERFICIE VIVIENDA		74,17

SUPERFICIES CONSTRUIDAS**CONSTRUIDA ALOJAMIENTOS****SUPERFICIE CONSTRUIDA ALOJAMIENTOS**

	CIRCULACIONES	VIV. SUP. CERRADA	VIV. TERR CUB (Porche)	JARDIN	PATIO TRASERO
Plt. Alta	133,73	1.062,51	256,27	-	-
Plt. Baja	8,64	1.062,51	256,27	399,79	256,40
SUMA	142,37	2.125,02	512,54	399,79	256,40

CONSTRUIDA APARCAMIENTO

PLAZAS	CIRCULACIONES	ALMACENES	ZONAS COMUNES	INSTALACIONES	TOTAL
598,53	543,29	88,66	372,37	31,79	1.634,64

RESUMEN CONSTRUIDAS

CIRCULACIONES	VIV. SUP. CERRADA	VIV. TERR CUB (porche)	JARDIN	PATIO TRASERO
142,37	2.125,02	512,54	399,79	256,40
Sup. Construida Sobre Rasante:				3.436,12
TOTAL APARCAMIENTO:				1.634,64
TOTAL PISCINA:				101,68
TOTAL:				5.172,44

EDIFICABILIDAD DEL ANTEPROYECTO

COMPUTO EDIFICABILIDAD ALOJAMIENTOS TURISTICOS

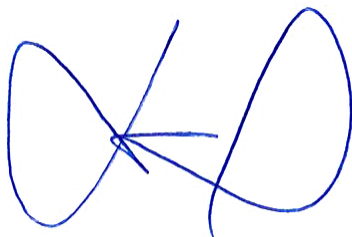
ALOJAMIENTOS TURISTICOS	UTIL ALOJAMIENTO	Nº ALOJ.	UTIL TOTAL	
ALOJ TIPO _ planta baja (TIPO A-A')	44,75	17,00	760,75	
ALOJ ESQUINA _ planta baja (TIPO B)	59,18	2,00	118,36	
ALOJ ADAPTADO _ planta baja (TIPO C)	45,14	1,00	45,14	
ALOJ TIPO _ planta alta (TIPO D-D')	44,75	18,00	805,50	
ALOJ ESQUINA _ planta alta (TIPO E)	59,18	2,00	118,36	
Edificabilidad Alojamentos :	40,00	1.848,11	m2u	
RECEPCION			4,91	m2u
GINNASIO, VESTUARIOS, WELLNESS			102,23	m2u
LAVANDERIA	6,01	2,00	12,02	m2u
TAQUILLAS	12,85	2,00	25,70	m2u
SALA USOS MÚLTIPLES SÓTANO			195,20	m2u
PB: Jardín cubierto por pasarela	99,32		99,32	m2u
Edificabilidad Proyecto :	(Total)		2.287,49	m2u
Edificabilidad PRI :			2.300,00	m2u
Edificabilidad Sobrante:			12,51	m2u

Este cuadro resumen plasma las superficies útiles estimadas de los alojamientos turísticos, así como la de las salas y cuartos de uso público del edificio que se consideran a efectos de edificabilidad.

El anteproyecto contempla una edificabilidad de 2.287,49 m2u, no consumiendo 12,51 m2u de los 2.300 m2u que estipula el PRI.

Los arquitectos

LUIS CHAMIZO DIEZ



LUIS CHAMIZO QUILIS



PABLO CHAMIZO QUILIS

