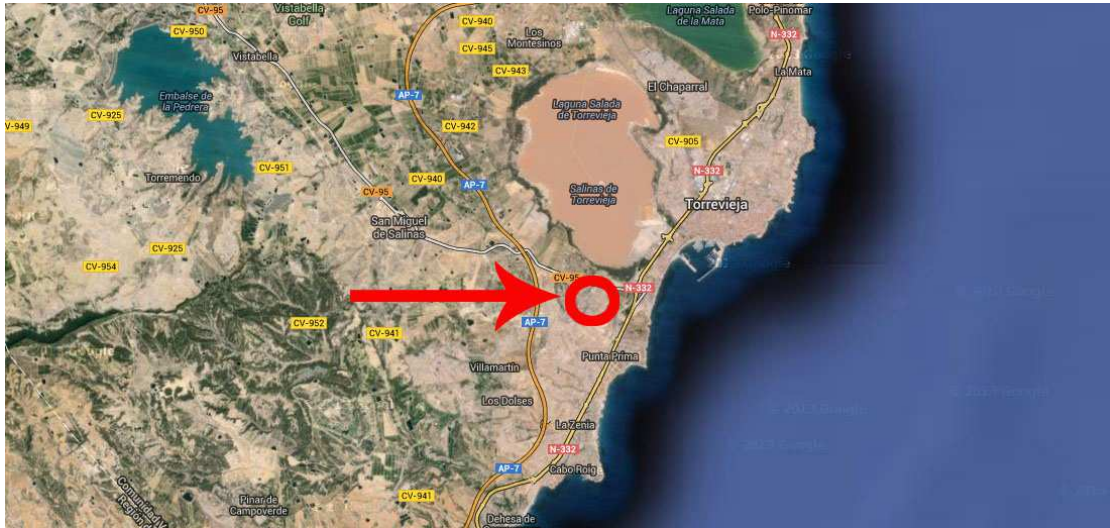


## Residencial Geriátrico en Torrevieja

# Ubicación



Ubicado en el municipio de Torrevieja uno de los más turísticos de la Costa Blanca.

En zona residencial consolidada y muy cerca del mar.



# Ubicación



Entre las calle Alicante, Iradier Bal, y acceso desde la calle Ramón Campoamor



# Datos

## 1.- DATOS DEL PROMOTOR Y DE LA OBRA.

El objeto del presente proyecto es la reforma del Proyecto Básico del Conjunto Residencial para la Tercera Edad situado en el Residencial "Los Balcones"; C/ Campoamor, esquina C/ Iradier en Torrevieja -Alicante-, y del cual se van a modificar determinados bloques del conjunto según de describe posteriormente y se manifiesta en los planos de reforma que acompaña al citado proyecto.

Estas reformas se producen por un cambio de titularidad, siendo realizado el nuevo encargo de la dichas reformas por D. José Panadés Muñoz, mayor de edad, con D.N.I. 48.357.992-D que actúa en representación de NOYOKI, S.L. con C.I.F. B-30.755.078 y con domicilio en C/ IRADIER SN, Urbanización Los Balcones, 03180 Torrevieja (Alicante).

El solar sobre el que se proyecta la reforma de dicho complejo, se ubica en el Plan Parcial "Los Balcones" clasificado como Suelo Urbano-Residencial ( según Plan Parcial aprobado definitivamente por la C.T.U. con fecha 24 de marzo de 1975 y con modificación del 06 de octubre de 1989), contando el Proyecto de la Residencia de la Tercera Edad con licencia de obras renovada otorgada el día 12 de marzo de 2001 y nº de expediente 369/01.

La superficie total del solar donde se implanta el complejo residencial es de 15.873,00 m2.

## 2.- ORDENANZAS DE APLICACION.

Son de aplicación las Ordenanzas del P.G.O.U. del Municipio de Torrevieja, a lo que tendrá que atenderse, y en particular a lo establecido en las ordenanzas particulares para el Plan Parcial Los Balcones. Así mismo se aplica también toda la legislación vigente para residencias de la tercera edad, en cuanto sean de aplicación al proyecto que se diseña.

El proyecto que se reforma parte de lo establecido en el Proyecto Básico anterior del que fue otorgada licencia de obra el día 12 de marzo de 2001, sufriendo variación con respecto al proyecto original en sus condiciones de volumen y ocupación que se justificarán a continuación, y no variando las condiciones de alturas máximas permitidas, retranqueos, alturas de cerramientos exteriores de parcela, etc.

	SEGUN PLANEAMIENTO	SEGUN PROYECTO
PARCELACIÓN DE SUELO		
-Superficie parcela mínima, .....	NO SE ESTIPULA .....	15.873,00 m2
fachada mínima, fondo máximo		
USOS DE SUELO		
-Usos permitidos.....	CENTRO CIVICO.....	RESIDENCIA DE LA 3ªEDAD



# Datos

<b>ALTURAS DE LA EDIFICACION</b>	
-Altura máxima permitida.....	4 plantas..... PB+3 ( 11.50 m )
<b>VOLUMEN DE LA EDIFICACION</b>	
-Coeficiente de volumen.....	2.00 m3/m2..... 1.9986 m3/m2
-Volumen máximo.....	31.746,00 m3..... 31.724,00 m3t
<b>SITUACION DE LA EDIFICACION</b>	
-Retranqueos a fachadas y linderos.....	5 m..... 5 m.
-Separación entre edificaciones.....	NO SE ESTIPULA..... -
<b>OCUPACIÓN DE PARCELA</b>	
-Coeficiente de Ocupación.....	40%..... 30,03 %
-Ocupación máxima.....	6.290,60 m2..... 4.768,08 m2

NOTA: Se ha considerado como superficie computable a efectos de justificación de ordenanzas tanto la superficie habitable dedicada a uso residencial y dotacional, como a la zona deportiva ubicada en la planta semisótano. No se computarán a efectos urbanísticos la superficie de aparcamientos ubicadas en sótano

## RESUMEN GENERAL. CALCULO DE SUPERFICIES

- Superficie de Parcela:	15.873,00 m2.
- Superficie Edificada:	16.726,71 m2.
- Ocupación:	4.768,08 m2.
- Superficie Computable:	11.536,00 m2.

Las Superficies Construidas se reparten en:

- Dotaciones:	3.145,40 m2
- Superficie Residencial:	8.390,56 m2
- Superficie No Computable:	5.190,71 m2

(NOTA: - La ampliación de la superficie No Computable es debida a la creación de un nuevo sótano para aparcamientos bajo la Plaza C

- Estas superficies se desglosarán posteriormente en los apartados 7 y 8 del presente documento).

# Datos

### 3.- CALCULO DE LA CAPACIDAD DEL CENTRO.

La capacidad requerida para el centro es de 130 plazas para personas mayores y 115 plazas para personas mayores dependientes (de las cuales 14 plazas están ubicadas en Unidad de Alta Dependencia). Esto computa un total de 245 plazas.

La actual regulación por la Orden 14/02/2005 en su Título III, capítulo II, art. 35 dictamina la capacidad de los Centros para Personas Mayores, no pudiendo ser superior a 150 plazas. En nuestro caso, la capacidad requerida para personas mayores es de **130 plazas**, por lo que no llega a superar las 150 plazas que exige la orden – CUMPLE-, ubicándose en los bloques B, C y D. En el caso de Centros para personas mayores dependientes -Orden 14/02/2005 en su Título III, capítulo III, art. 45- la limitación en el número de plazas es de 150 plazas máximas, de las cuales se permite como máximo 40 plazas en cada Unidad de Alta Dependencia. En nuestro caso, la capacidad requerida para personas mayores dependientes es de **115 plazas** (< 150 unidades) ubicadas en los bloques A1-A2-A3, de las cuales **14 plazas** son de Unidad de Alta Dependencia (<40 plazas) ubicadas en la planta 3ª del bloque A3, por lo que cumple con las exigencias máximas de la Orden. No obstante, la Orden también contempla la posibilidad de Centros de mayor capacidad, siempre que se salve la autonomía personal del mismo y se adecuan las necesidades generales a dicha capacidad, evitando la masificación y proponiéndose que a mayor ocupación de residentes, mayor dimensión de las zonas comunitarias para los que sirve. Esto justificaría la capacidad total del Complejo Residencial proyectado.

<b>TOTAL UNIDADES DE ALOJAMIENTO</b>	<b>188 Uds</b>
<b>PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES</b>	
Habitaciones individuales	105 Uds.
Habitaciones dobles	3 Uds.
Módulo de alojamiento (salón/estar + 1 dormitorio sencillo + baño)	4 Uds.
<b>PERSONAS MAYORES VALIDAS</b>	
Módulos de alojamiento NORMAL 1 (salón/estar + 1 dormitorio sencillo + baño)	6 Uds.
Módulos de alojamiento NORMAL 2 (salón/estar + 1 dormitorio doble + baño)	33 Uds.
Módulo de alojamiento EXTENDIDO: (salón/estar+ 1 dormitorio+ 1 dormitorio invitados+ baño)	13 Uds.
Módulos de alojamiento COMPACTOS (salón-estar/dormitorio + baño)	24 Uds.
<b>TOTAL PLAZAS RESIDENTES</b>	<b>245 plazas ✓</b>
<b>PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES</b>	
Habitaciones individuales	105 plazas
Habitaciones dobles	6 plazas
Módulo de alojamiento	4 plazas
<b>PERSONAS MAYORES VALIDAS</b>	
Módulos de alojamiento NORMAL 1	6 plazas
Módulos de alojamiento NORMAL 2	66 plazas
Módulo de alojamiento EXTENDIDO	31 plazas
Módulos de alojamiento COMPACTOS	27plazas

# Datos

**3. 1. HABITACIONES.** Todas las habitaciones del centro están agrupadas en una zona exclusiva para este uso y su acceso se realiza por pasillos de circulación general. Dichas estancias cumplen con los requisitos especificados en este apartado de la Orden en cuanto a superficies mínimas en habitaciones, porcentaje del número de habitaciones individuales frente a las habitaciones dobles, cuarto de aseos adaptados en su interior, dispositivos de cierre en las puertas en el interior a voluntad del residente y mecanismo de apertura exterior para caso de emergencia, pavimentos, iluminación natural y artificial, tomas de televisión, etc. A continuación se resume de los tipos de módulos de alojamiento:

## Zona de residentes MAYORES DEPENDIENTES.

- Habitación individual 1 (dormitorio sencillo + baño): Sup. Útil = 17,95m<sup>2</sup>+ 4,63m<sup>2</sup>. ( TIPO A y C ).
- Habitación individual 2 (dormitorio sencillo + baño): Sup. Útil = 19,14m<sup>2</sup>+ 4,63m<sup>2</sup>. ( TIPO B, D y E ).
- Habitación doble (dormitorio doble + baño): Sup. Útil = 24,00m<sup>2</sup>+ 4,63m<sup>2</sup> de baño. ( TIPO F ).
- Módulo de alojamiento (salón-estar + 1 dormitorio sencillo + baño)

Sup. Útil = 26,01m<sup>2</sup>+ 12,66m<sup>2</sup>+ 5,95m<sup>2</sup>. ( TIPO G ).

## Zona de residentes MAYORES VALIDOS.

- Módulos de alojamiento NORMAL 1 (salón-estar + 1 dormitorio sencillo + baño).

Sup. Útil = 20,18m<sup>2</sup>+ 12,83m<sup>2</sup>+ 6,63m<sup>2</sup>. ( TIPO J y J1 ).

Sup. Útil = 17,39m<sup>2</sup>+ 12,51m<sup>2</sup>+ 6,24m<sup>2</sup>. ( TIPO N1 ).

Sup. Útil = 16,21m<sup>2</sup>+ 11,76m<sup>2</sup>+ 5,54m<sup>2</sup>. ( TIPO N2 ).

- Módulos de alojamiento NORMAL 2 (salón-estar + 1 dormitorio doble + baño).

Sup. Útil = 27,17m<sup>2</sup>+ 13,39m<sup>2</sup>+ 6,60m<sup>2</sup>. ( TIPO H, K y K1 ).

Sup. Útil = 17,33m<sup>2</sup>+ 13,88m<sup>2</sup>+ 5,05m<sup>2</sup>. ( TIPO L1 ).

Sup. Útil = 15,93m<sup>2</sup>+ 14,04m<sup>2</sup>+ 4,74m<sup>2</sup>. ( TIPO L2 ).

Sup. Útil = 18,49m<sup>2</sup>+ 12,83m<sup>2</sup>+ 5,05m<sup>2</sup>. ( TIPO L3 ).

Sup. Útil = 17,11m<sup>2</sup>+ 12,83m<sup>2</sup>+ 4,74m<sup>2</sup>. ( TIPO L4 ).

Sup. Útil = 25,56m<sup>2</sup>+ 15,31m<sup>2</sup>+ 6,64m<sup>2</sup>. ( TIPO M1 ).

Sup. Útil = 29,68m<sup>2</sup>+ 15,31m<sup>2</sup>+ 6,64m<sup>2</sup>. ( TIPO M2 ).

Sup. Útil = 27,90m<sup>2</sup>+ 15,31m<sup>2</sup>+ 6,64m<sup>2</sup>. ( TIPO M3 ).

- Módulo de alojamiento EXTENDIDO (salón-estar + 1 dormitorio + 1 dormitorio invitados + baño).

Sup. Útil = 21,49m<sup>2</sup>+ 11,60m<sup>2</sup>+ 9,14m<sup>2</sup>+ 5,61m<sup>2</sup>. ( TIPO I y I1 ).

Sup. Útil = 22,58m<sup>2</sup>+ 15,31m<sup>2</sup>+ 12,47m<sup>2</sup>+ 6,64m<sup>2</sup>. ( TIPO M4 ).

Sup. Útil = 24,46m<sup>2</sup>+ 15,31m<sup>2</sup>+ 11,47m<sup>2</sup>+ 6,64m<sup>2</sup>. ( TIPO M5 ).

- Módulos de alojamiento COMPACTOS (estar-dormitorio + baño).

Sup. Útil = 27,61m<sup>2</sup>+ 6,05m<sup>2</sup>. ( TIPO Ñ, Ñ1, O y O1 ).

Sup. Útil = 31,00m<sup>2</sup>+ 6,05m<sup>2</sup>. ( TIPO Ñ2, Ñ3 y O2 ).

Sup. Útil = 34,40m<sup>2</sup>+ 6,05m<sup>2</sup>. ( TIPO O3 ).



# Datos

## 7.- CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES Y CONSTRUIDAS TOTALES.

A continuación se detallan todas las superficies útiles y construidas (incluidas terrazas cubiertas y descubiertas) del complejo residencial dividiéndolo por zonas; por una parte la zona noble que alberga todas las dependencias comunes y por otra parte la zona que alberga las habitaciones.

### A.- SERVICIOS GENERALES

#### 1. PLANTA SOTANO. (BAJO PLAZAS A Y B)

##### SUPERFICIES ÚTILES

- Vestuarios Personal Masculino	35,82 m2
- Vestuarios Personal Femenino	40,48 m2
- Gobernanta	19,18 m2
- Almacén de ropa-Lencería	41,90 m2
- Almacén-Economato	76,95 m2
- Oficio-Limpieza	33,84 m2
- Lavandería	72,21 m2
- Aseo anexo lavandería	7,12 m2
- Cámara Refrigerada	16,81 m2
- Almacén General-Taller	102,85 m2
- Sala de máquinas 1. Depósitos Acomuladores	90,32 m2
- Sala de máquinas 2. Equipos Contraincendios	30,43 m2
- Sala de Depuración	24,85 m2
- Sala Maquinaria Ventilación garaje	26,30 m2
- Cuarto Maquinaria de Ascensor	5,40 m2
- Vestibulo 1	7,22 m2
- Vestibulo 2	5,96 m2
- Paso (P-195)	16,63 m2
- Paso 1	218,00 m2
- Entrada Carga y Descarga	17,18 m2
- Salida Carga y Descarga	12,78 m2
- Aparcamiento general (nº plazas = 55)	1.631,35 m2
- Aparcamiento personal (nº plazas =2)	131,56 m2

**Total Superficie Útil Sótano**

**2.666,24 m2**

**SUPERFICIE CONSTRUIDA SOTANO**

**3.035,15 m2**

# Datos

## 2. PLANTA PISCINA ( BLOQUE A3 y BAJO PLAZA A )

### SUPERFICIES UTILES.

#### BAJO BLOQUE A3

- Comedor Principal	134,22 m2
- Sala de Actividad (mayores dependientes)	90,18 m2
- Vestibulo	13,05 m2
- Aseos hombres	9,37 m2
- Aseos mujeres	8,20 m2
- Aseos minusválidos	3,62 m2
- Paso-Acceso a Comedor	21,58 m2
- Terraza cubierta (50%) anexa a comedor principal	62,00 m2
ZONA PERSONAL: - Cocina	128,10 m2
- Comedor-personal	32,93 m2
- Paso 1	14,07 m2
- Paso 2	7,64 m2
- Almacén	14,00 m2
- Cuarto de Basuras Refrigerado	7,60 m2
- Cuarto de Instalaciones 1	20,69 m2
- Cuarto de Instalaciones 2	12,70 m2
TOTAL SUPERFICIE UTIL	579,95 m2
TOTAL SUPERF. CONSTRUIDA (incluida terraza cubierta 50%)	<b>608,35 m2</b>

#### BAJO PLAZA A

ZONA BAÑO - Terraza cubierta (50%) anexa zona de baño	145,79 m2
- Piscina Cubierta	60,94 m2
- Vestuarios-Aseos caballeros	17,31 m2
- Vestuarios-Aseos señoras	17,31 m2
- Sala de fisioterapia-gimnasio	78,01 m2
TOTAL SUPERFICIE UTIL	319,36 m2
TOTAL SUPERF. CONSTRUIDA (incluida terraza cubierta 50%)	<b>362,20 m2</b>

RESUMEN TOTAL SUPERFICIE UTIL (incluida terraza cubierta 50%) **899,31 m2**

RESUMEN TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA (incluida terraza cubierta 50%) **1.032,55 m2**

- Piscina Descubierta = 126,35 m2
- Terraza Descubierta anexa restaurante = 116,36 m2
- Terraza Descubierta anexa zona de baño = 264,10 m2

# Datos

## 3. PLANTA BAJA (BLOQUE A3)

### SUPERFICIES ÚTILES.

#### AREA DE ACCESO.

- Vestibulo de Entrada-Sala de Visitas	47,73 m2
- Aseos – caballeros	13,40 m2
- Aseos – señoras	17,40 m2
- Central de Instalaciones	6,20 m2
- Oficio	2,75 m2
- Paso Jardin	45,85 m2

#### AREA DE ADMINISTRACIÓN – DIRECCIÓN.

- Recepción	6,50 m2
- Administración-Dirección	20,28 m2

#### AREA DE ATENCION ESPECIALIZADA.

- Control-Archivo	4,50 m2
- Despacho Polivalente	11,50 m2
- Consulta Médica	11,80 m2
- Sala de Curas	13,25 m2
- Unidad de Vigilancia	11,80 m2
- Aseo	3,63 m2
- Almacén – farmacia	3,34 m2
- Sala Polivalente Multifuncional	58,10 m2
- Paso	18,65 m2
- Paso Escalera P-080	30,42 m2

#### AREA RESIDENCIAL.

- Sala de Actividad y Convivencia 1	213,60 m2
- Sala de Actividad y Convivencia 2	49,57 m2
- Sala de Actividad y Convivencia 3	49,70 m2
- Almacén	6,35 m2
- Paso Escalera P-082	13,68 m2

#### TOTAL SUPERFICIE UTIL

660,00 m2

#### TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA

786,75 m2



# Datos

4. PLANTA BAJA ( BLOQUE C3)	
SUPERFICIES UTILES.	
- Comedor Personas Mayores Válidos	100,77 m2
- Sala de Actividad y Convivencia 1	77,85 m2
- Almacén	19,40 m2
- Aseos – caballeros	11,57 m2
- Aseos – señoras	14,96 m2
- Control	12,86 m2
- Aseo anexo a control Caballeros	4,45 m2
- Aseo anexo a control Señoras	4,45 m2
- Sala de Actividad y Convivencia 2	121,05 m2
- Paso Sala de Actividad y Convivencia 2	5,67 m2
- Paso General	28,52 m2
<b>TOTAL SUPERFICIE UTIL</b>	<b>401,55 m2</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>477,33 m2</b>

5. PLANTA SOTANO ( PLAZA C)	
SUPERFICIES UTILES.	
- Control	8,37 m2
- Aseos – caballeros	4,37 m2
- Aseos – señoras	5,03 m2
- Paso	7,68 m2
- Cuarto de Instalaciones 1	18,90 m2
- Cuarto de Instalaciones 2	21,13 m2
- Zona de Acarcamientos (nº plazas =98)	2.139,64 m2
<b>Total Superficie Útil Sótano</b>	<b>2.205,12 m2</b>
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA SOTANO</b>	<b>2.316,66 m2</b>

CUADRO RESUMEN SERVICIOS GENERALES		
	SUPERFICIE UTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
-Planta sótano 1 (plazas A y B)	2.666,24 m2	3.035,15 m2
-Planta sótano 2 (plazas C)	2.205,12 m2	2.316,66 m2
-Planta piscina (bloque A3)	899,31 m2	1.032,55 m2
-Planta baja (bloque A3)	660,00 m2	786,75 m2
-Planta baja (bloque C3)	401,55 m2	471,33 m2
<b>TOTAL</b>	<b>6.832,22 m2</b>	<b>7.642,44 m2</b>

# Datos

## B. UNIDADES DE ALOJAMIENTO

	SUPERFICIE UTIL	SUPERFICIE CONSTRUIDA	N° HABITACIONES
BLOQUE A1	1.097,42 m2	1.253,74 m2	36 unid.
BLOQUE A2	857,52 m2	995,36 m2	32 unid.
BLOQUE A3	1.148,34 m2	1.324,72 m2	44 unid.
BLOQUE B1	415,48 m2	477,92 m2	8 unid.
BLOQUE B2	415,48 m2	477,92 m2	8 unid.
BLOQUE C1	496,68 m2	573,25 m2	10 unid.
BLOQUE C2	413,08 m2	476,76 m2	8 unid.
BLOQUE C3	143,64 m2	167,76 m2	4 unid.
BLOQUE D1	478,20 m2	548,94 m2	12 unid.
BLOQUE D2	490,67 m2	562,49 m2	12 unid.
BLOQUE D3	749,21 m2	834,75 m2	14 unid.
<b>TOTAL</b>	<b>6.705,72 m2</b>	<b>7.693,61 m2</b>	<b>188 unid.</b>

(NOTA: Se ha computado las terrazas cubiertas al 100% y sólo se ha calculado la superficie de las unidades de alojamiento, sin corredores de acceso)

## CUADRO GENERAL UNIDADES DE ALOJAMIENTO

	SUPERFICIE UTIL	N° UNIDADES
- TIPO A y C ( 1 dormitorio sencillo + baño)	22,58 m2	51
- TIPO B, D y E ( 1 dormitorio sencillo + baño)	23,77 m2	54
- TIPO F ( 1 dormitorio doble + baño)	28,63 m2	3
- TIPO G ( salón-estar + dormitorio sencillo + baño)	44,62 m2	4
- TIPO J y J1 ( salón-estar + 1 dormitorio sencillo + baño)	39,64 m2	2
- TIPO N1 ( salón-estar + 1 dormitorio sencillo + baño )	36,14 m2	2
- TIPO N2 ( salón-estar + 1 dormitorio sencillo + baño)	33,51 m2	2
- TIPO H, K y K1 ( salón-estar + 1 dormitorio doble + baño)	47,16 m2	24
- TIPO L1 ( salón-estar + 1 dormitorio doble + baño)	36,26 m2	1
- TIPO L2 (salón-estar + 1 dormitorio doble + baño)	34,71 m2	1
- TIPO L3 ( salón-estar + 1 dormitorio doble + baño)	36,37 m2	1
- TIPO L4 (salón-estar + 1 dormitorio doble + baño)	34,68 m2	1
- TIPO M1 ( salón-estar + 1 dormitorio doble + baño)	47,51 m2	2
- TIPO M2 ( salón-estar + 1 dormitorio doble + baño)	51,63 m2	2
- TIPO M3 ( salón-estar + 1 dormitorio doble + baño)	49,85 m2	1
- TIPO I y I1 ( salón-estar + 1 dormitorio + 1 dormitorio invitados + baño)	47,84 m2	8
- TIPO M4 ( salón-estar + 1 dormitorio + 1 dormitorio invitados + baño)	57,00 m2	4
- TIPO M5 ( salón-estar + 1 dormitorio + 1 dormitorio invitados + baño)	57,88 m2	1
- TIPO Ñ, Ñ1, O y O1 ( estudio = salón-estar-dormitorio + baño)	33,66 m2	14
- TIPO Ñ2, Ñ3 y O2 ( estudio = salón-estar-dormitorio + baño)	37,05 m2	7
- TIPO O3 ( estudio = salón-estar-dormitorio + baño)	40,45 m2	3
<b>TOTAL UNIDADES DE ALOJAMIENTO</b>		<b>188</b>

# Imágenes





# Imágenes



# Imágenes

