

Complejo Residencial PORTA d, IRTA *“entre el mar y la sierra”*

IDENTIFICACIÓN DEL ENTORNO

El **Conjunto Residencial PORTA D, IRTA** está ubicado en uno de los parajes más atractivos de la costa alcocebreña, al finalizar el **Paseo Marítimo**, a los pies de la **Sierra de Irta**, junto a **Cala Blanca**, **Cala Mundina** y otras preciosas calas que recorren esta parte del litoral mediterráneo y muy cerca también de la **Playa de las Fuentes** y del **Puerto Deportivo y Náutico de L, Escala** de Alcoceber.



La **Sierra D, Irta** fue declarada **Parque Natural** por el gobierno valenciano en 2.002 y ocupa una extensión, como espacio protegido, de 7.743 Ha.

Esta franja marítima de la costa mediterránea se encuentra ubicada en la comarca del **Baix Maestrat**, al extremo norte de la provincia de Castellón. Su altura máxima es de 572 m. en el **Pico Campanilles** y sus abruptas laderas descienden suaves hacia el mar, donde a lo largo de 12 Km. de costa, prácticamente inalterados, existen numerosos acantilados y pequeñas calas; todas diferentes y únicas y con personalidad propia, aunque con la característica común de invitar al sosiego y la relajación y en las que resulta imposible no suspirar de placer al contemplar **las aguas de fuertes colores turquesa del Mediterráneo**.

Además de su protección como Parque Natural, la **Sierra D, Irta** es un excelente ejemplo de medio marino del litoral valenciano.

Fue declarada también en 2.003, **Reserva Natural Marina de Interés Pesquero**. Un mosaico de ecosistemas litorales especialmente representativo de esta zona norte de la Comunidad Valenciana y en el que, entre otras, se preservan especies tan peculiares como el dátil de mar, la caixeta o el erizo.



Una de las mejores formas de disfrutar de la **Sierra D, Irta** es recorrerla de extremo a extremo. El espacio protegido tiene habilitados diferentes **tramos para recorrer en bicicleta**, así como numerosas **rutas de senderismo** especialmente diseñadas para mostrar al visitante no sólo su **riqueza ecológica**, sino también algunos de sus **vestigios históricos** más relevantes, como la **Torre Badum**, del siglo XVI; una torre vigía, en muy buen estado de conservación, que antaño sirvió para defender la costa levantina de ataques enemigos.



IDENTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN

Camí L'Atall – Zona Ribamar (Playas de Ribamar)
En un entorno plenamente natural



Agrupación de 2 parcelas (M1-A/M1-B) resultantes del **Proyecto de Reparcelación del sector P12 de Alcoceber** aprobado en fecha 26 de abril de 2.018 en base al Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Xivert con una superficie total de **4.788,54 m2**.

Cesión de una parte del solar para **zona verde pública**



DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Al igual que en otros de nuestros nuevos proyectos, el **Conjunto Residencial PORTA D, IRTA** es un claro reflejo de la **nueva estética mediterránea**, proponiendo un edificio de líneas rectas; donde se aprovechan al máximo **las vistas al mar**.

El blanco de sus fachadas se integra a la perfección dentro del entorno en el que se encuentra, estableciéndose un diálogo perfecto y homogéneo con la zona verde y de arbolado que lo rodea.

El **Conjunto Residencial PORTA D, IRTA** está compuesto por un total de **36** viviendas, **39** plazas de aparcamiento y **36** cuartos trasteros distribuidos en **2** bloques unidos (**Bloque I y Bloque II**)

Piscina, pista de pádel y amplias zonas verdes y de arbolado completan este conjunto residencial que ha sido diseñado para el disfrute y el descanso de nuestros clientes con la misma finalidad que guía todos nuestros proyectos y que no es otra que la de crear ***Espacios para Vivir y Casas para Disfrutar.***



El **Conjunto Residencial PORTA D, IRTA** tiene tres **accesos peatonales**; dos de ellos junto al acceso rodado para vehículos a la planta semisótano de cada uno de los edificios en la **calle Portell** y el tercer acceso, en el vial de nueva apertura que lindará con la zona verde pública de nueva creación en el **Camí L'Atall**.

Todos los accesos peatonales comunican los edificios entre sí y con las zonas comunes y lúdicas de descanso, piscina y pista de pádel.

Y además dirigen directamente hacia los portales, escaleras y hueco de ascensor de cada edificio.



La urbanización, además de tener su propia zona ajardinada y de arbolado, **linda por el Este con una zona verde pública de nueva creación de 1.267,98 m² de superficie.**



Por su ubicación y disposición, la urbanización cuenta con la totalidad de **orientaciones**; aunque fundamentalmente, en la mayor parte de los espacios comunes y en las fachadas principales de los edificios, la orientación puede ser Sureste y/o Suroeste; lo que permite **una perfecta y continua iluminación natural**. La mayoría de las viviendas tienen, además y por su distribución, una ventilación cruzada.

Estupendas **vistas al mar** que incluso se ven muy mejoradas por la inclinación del terreno sobre la rasante de la calle Camí L'Atall y por **la elevación de los edificios en 1,20 metros con respecto a la rasante actual del terreno**.



Plantas Alzadas - Viviendas

Las 36 viviendas se han diseñado conforme a **3 modelos residenciales** diferentes (**tipologías A, B y C**) que se vuelcan **desde la escalera 1 a la escalera 2** (de forma invertida) en cada uno de los edificios y que se repiten en cada una de las 3 plantas alzadas en las que se distribuyen estas viviendas (**PB + 2**).

Las viviendas pueden ser de **2 o 3 dormitorios** (sólo son de 2 dormitorios las viviendas del Tipo B; en un total de 12 viviendas, 3 en cada una de las escaleras y 1 en cada una de las plantas (baja + alzadas).

Todas las viviendas (también las de 2 dormitorios) tienen 2 baños; ambos con ducha.



La planta cubierta se destina a terrazas de **uso y disfrute exclusivo** de algunas de las viviendas de planta 2ª (según su tipología / no de todas / las únicas viviendas que no tienen el uso de terraza-solárium en la planta cubierta son las del Tipo B).

Las viviendas del Tipo A tienen acceso a su terraza-solarium de la planta cubierta a través de escalera situada en su propia terraza de planta (3 viviendas: Tipo A de la Esc. 2 del Bloque I, Tipo A de la Esc. 2 del Bloque II y Tipo A de la Esc. 1 del Bloque II- siendo ésta última la única escalera que es de caracol) o bien a través de una escalera con acceso desde la cocina y volada en la fachada lateral del edificio (1 vivienda: Tipo A de la Esc. 1 del Bloque I).

Y las viviendas del Tipo C tienen acceso a su terraza-solarium de la planta cubierta a través de una escalera ubicada dentro de la propia vivienda, en el vestíbulo de entrada.

Hay que tener en cuenta que estas terrazas no son de propiedad privada, sino que son **elementos comunes** (como el resto de la cubierta del edificio) de los que se cede su uso y disfrute exclusivo a determinadas viviendas que vendrán obligadas a su correcto mantenimiento y al uso para el que están diseñadas.

De este modo quedará reflejado formalmente en la Declaración de Obra Nueva de los edificios; de tal forma que estas terrazas no computan superficie edificable a efectos del reparto de cuotas de propiedad para el mantenimiento del resto de elementos comunes.



Hay 6 viviendas por planta en cada uno de los edificios (6 en el Bloque I y 6 en el Bloque II) y, en cada uno de los bloques y en cada una de las plantas, 3 viviendas en las escaleras 1 (total, 6) y 3 en la escalera 2 (total, 6).

Tipos A, B y C.

Las viviendas del **Tipo A** y del **Tipo C** se distribuyen en salón-comedor, cocina independiente, 3 dormitorios, baño y aseo.

Las viviendas del **Tipo B** se distribuyen en salón-comedor con cocina integrada, 2 dormitorios, baño y aseo.

En las viviendas de salón-comedor con cocina integrada cabe la posibilidad de modificar esta disposición con la empresa adjudicataria del mobiliario de cocina.



Todas las viviendas tienen una **terraza** a la que se accede desde su salón-comedor (con independencia de la **terraza-solarium** que también tienen algunas viviendas) en la proyección vertical de la fachada principal y recayendo a la piscina, a la pista de pádel y a la zona común.



Planta Semisótano – Garajes y Trasteros

Cada uno de los edificios (Bloque I y Bloque II) dispone de una planta semisótano donde se ubican las plazas de aparcamiento y los cuartos trasteros que se asignan a cada una de las viviendas; además de la rampa de acceso, de la calle de maniobras y de los cuartos comunes y de instalaciones.

En la planta semisótano del Bloque I se ubican **21** plazas de aparcamiento y **18** cuartos trasteros.

Y en la planta semisótano del Bloque II se ubican **18** plazas de aparcamiento y **18** cuartos trasteros.

Por lo tanto, se pueden ofrecer **3 plazas de aparcamiento** a personas ajenas a la Comunidad de Viviendas (en cuanto al uso de las zonas comunes; a las que no tendrá acceso y tampoco contribuirá a los gastos por su mantenimiento ya que se constituirá un presupuesto comunitario sólo para la planta semisótano e independiente del de las viviendas).

Estas plazas son la **nº 19, la nº 20 y la nº 21.**

El resto de las plazas de aparcamiento (36) y los cuartos trasteros (36) se adjudicarán a cada una de las viviendas y estarán incluidas en su precio de venta.

Algunos de los cuartos trasteros tendrán que declararse obligatoriamente como anejos inseparables de las plazas de aparcamiento por las que tengan su acceso y así se declarará en la División Horizontal del edificio.

El resto de las plazas y cuartos trasteros serán fincas independientes, entre sí y con respecto a la vivienda que corresponda en cada caso.

actualización (julio 2.020)