

SUNSET SAILORS BY TM

MORPH + GEA ARCHITECTS

EL NUEVO REFERENTE DE BENIDORM



César Frías

Entre el mar de edificios que pueblan Benidorm destacan las dos velas de acero y cristal que dan forma al proyecto Sunset Sailors by TM, reconocibles desde tierra y desde el mar. La segunda torre, entregada el pasado mes de julio, cuenta con 42 plantas y alcanza los 148,5 metros de altura, lo que la sitúa como la tercera torre residencial más alta de España.

El conjunto, promovido por TM Grupo Inmobiliario, lleva la firma del estudio MORPH, ganador del concurso de ideas y responsable del Proyecto Básico, y de GEA Architects, encargado del Proyecto de Ejecución y de la Dirección de Obras. Su concepción responde a condicionantes tan determinantes como la diferencia de cota de la parcela y la propia construcción en altura. En estas páginas, César Frías, CEO y director creativo de MORPH, comparte las motivaciones y decisiones que fueron dando forma a Sunset Sailors desde sus primeras fases.

230 m

115 m

0 m

VEKA

a la **ALTURA** de los
grandes proyectos

Sistemas de PVC VEKA, en
TM TOWER, el edificio
residencial más alto de Europa.

TM TOWER by TM Grupo Inmobiliario.



Resistencia
al viento



Aislamiento
térmico



Aislamiento
acústico



Seguridad
y durabilidad

Hay proyectos que ponen a prueba cada detalle.
VEKA elegida para durar.



www.veka.es

SUNSET SAILORS BY TM

MORPH + GEA ARCHITECTS

EL NUEVO REFERENTE DE BENIDORM



César Frías

Entre el mar de edificios que pueblan Benidorm destacan las dos velas de acero y cristal que dan forma al proyecto Sunset Sailors by TM, reconocibles desde tierra y desde el mar. La segunda torre, entregada el pasado mes de julio, cuenta con 42 plantas y alcanza los 148,5 metros de altura, lo que la sitúa como la tercera torre residencial más alta de España.

El conjunto, promovido por TM Grupo Inmobiliario, lleva la firma del estudio MORPH, ganador del concurso de ideas y responsable del Proyecto Básico, y de GEA Architects, encargado del Proyecto de Ejecución y de la Dirección de Obras. Su concepción responde a condicionantes tan determinantes como la diferencia de cota de la parcela y la propia construcción en altura. En estas páginas, César Frías, CEO y director creativo de MORPH, comparte las motivaciones y decisiones que fueron dando forma a Sunset Sailors desde sus primeras fases.



El perfil urbano de Benidorm se dibuja a través de su reconocible arquitectura en altura. Por ello, introducir nuevos rascacielos suponía tanto un reto como una oportunidad para dar un nuevo aire a Playa de Poniente, donde se ubica Sunset Sailors by TM. “Benidorm es un lugar muy interesante porque las torres forman parte de su identidad urbana. A menudo hablamos de Benidorm como si su verticalidad fuera un problema, pero he oído a Norman Foster hablar muy bien de la ciudad como ejemplo de una concentración urbana capaz de sostener una intensa actividad y buenos servicios sin caer en el consumo extensivo de terreno”, explica César Frías, CEO y director creativo de MORPH.

El punto de partida, por tanto, fue dotar al proyecto de una presencia reconocible dentro de un perfil edificado tan consolidado. “En MORPH no queríamos añadir ‘dos torres más’ al skyline de Benidorm, sino darles una identidad propia, pero que se relacionase con el paisaje y los usos de la ciudad. Ahí aparece el ADN de Sailors: los veleros. Un edificio suele considerarse una interrupción en el paisaje, pero si observas un velero meciéndose en el mar piensas ‘ey, ahí está’, mejorando y aportando belleza a la escena. Nos preguntamos si podíamos trasladar esa sensación a una torre, de forma que trabajamos la silueta y el programa a conciencia. La torre más alta, además, sufrió una evolución durante el proyecto: inicialmente tenía un remate cóncavo y, por cuestiones de programa, acabó convirtiéndose en convexo. El resultado mantiene esa lectura de velas que buscábamos desde el principio”.

Construir desde el desnivel

El equilibrio que exige una construcción en altura comienza necesariamente en su encuentro con el terreno. Y en el caso de Sunset Sailors, la parcela elegida sobre la que se levantarían las torres presentaba una diferencia de cota cercana a los 24 metros. Un desafío añadido que, lejos de ser tratado como una dificultad, MORPH incorporó como una condición estratégica para construir la relación entre el terreno, los espacios comunes y las propias torres. “Ese gran desnivel no era un problema a corregir, sino parte del ADN del proyecto. Lo que hicimos fue identificarlo y usarlo para enriquecer el resultado.

Una parcela con casi 24 metros de diferencia de cota permite trabajar el edificio y el espacio exterior de una manera mucho más tridimensional, así que la decisión fundamental fue aprovechar esa topografía para construir una relación gradual entre el terreno, los espacios y servicios (amenities) y las torres. Afrontándolo así, los accesos y las zonas comunes ya no son simplemente un zócalo sobre el que se levantan los edificios, sino una extensión del propio paisaje.

Eso nos permitió, además, que la piscina y los principales amenities* [...] tuvieran una posición privilegiada con vistas sobre los edificios situados delante y, por supuesto, sobre el mar.

De hecho, una de las claves del proyecto está debajo de las torres y es el modo en que el edificio se encuentra con el terreno, cómo se resuelve el desmonte y cómo la topografía forma parte de la experiencia del conjunto. No nos limitamos a poner dos torres sobre una parcela, sino que usamos el desnivel para construir todo el proyecto.

Geometría habitable

En las dos nuevas torres de Benidorm, los ángulos rectos brillan por su ausencia. Las formas sinuosas definen buena parte de su identidad. Pero ese planteamiento formal debía ser viable desde el propio Proyecto Básico, donde entraban en juego los condicionantes capaces de convertir la geometría en arquitectura construible. “La geometría nunca puede ser un gesto formal gratuito. Para que sea viable, debe funcionar desde el principio desde todos los puntos de vista: estructura, evacuación, instalaciones, normativa y, sobre todo, funcionamiento residencial”.

En este proceso, el diseño paramétrico se convirtió en una herramienta fundamental. “Una torre de casi 160 metros

<<una identidad propia, pero que se relacionase con el paisaje y los usos de la ciudad. Ahí aparece el ADN de Sailors: los veleros>>



<<cómo se resuelve el desmonte y cómo la topografía forma parte de la experiencia del conjunto. No nos limitamos a poner dos torres sobre una parcela, usamos el desnivel para construir todo el proyecto>>

ofrece esa posibilidad: tienes 40 o 50 niveles de forjado y puedes introducir pequeñas diferencias de una planta a otra hasta conseguir una geometría global muy precisa. Nuestro punto de partida fue usar nuestra amplia experiencia en diseño paramétrico para generar pequeñas variaciones entre plantas y que estas construyeran a su vez la forma de la torre. Las terrazas y las curvas nacen de ese proceso”.

Técnica y normativa participaron igualmente en la configuración del proyecto, como explica César Frías: “La estructura se organiza mediante un conjunto de pantallas perpendiculares

al mar y a la sierra, teniendo muy presente el empuje del viento, que es un factor determinante en edificios de esta altura. También desarrollamos una solución muy particular para las escaleras de evacuación, situadas en la parte posterior y conectadas entre sí cada determinados niveles. La forma, por tanto, no se diseñó al margen de la técnica: se fue construyendo conjuntamente con ella.

Además, nos apoyamos en la normativa de Benidorm, que otorga libertad al arquitecto al computar únicamente la superficie útil. Esto nos permitió ‘esculpir’ la fachada y



HOMELIFT HIDRÁULICO HLF MRL

El ascensor que se adapta al diseño, no al revés.

- › **Sin cuarto de máquinas:** Todo integrado en el propio hueco para que aproveches cada metro cuadrado útil del proyecto.
- › **Foso y huida mínimos:** Requiere modificaciones estructurales casi nulas, permitiéndote instalarlo en rehabilitaciones complejas.
- › **Silencio y confort:** Central optimizada acústicamente para evitar vibraciones en las estancias contiguas de la vivienda.
- › **Eficiencia real:** Optimización de potencia de arranque para evitar que tu cliente pague de más en su factura eléctrica.



10 AÑOS GARANTÍA
GMV group

FICHA TÉCNICA

Promotor: **TM GRUPO INMOBILIARIO**
 Ganador concurso de ideas y Proyecto Básico: **MORPH**
 Proyecto de Ejecución y Dirección de Obras: **GEA Architects**
 Dirección Ejecución Material: **Juan José Navarro López, Matías Horacio Poggi**
 Estudio Geotécnico: **IMASALAB**
 Cálculo de Estructuras: **FR Ingeniería**
 Cálculo de Instalaciones: **VALNU Servicios de Ingeniería**
 Altura Torre 2 (42 plantas): **48,5m – 3ª torre residencial más alta de España**
 Superficie parcela: **13.121,16 m²**
 Superficie construida total: **50.001,47 m²**

Descripción: **2 Torres de 286 viviendas, garaje, trasteros, piscinas y zonas comunes**
Amenities*: Piscinas para adultos y niños, piscina climatizada, jacuzzis, zonas chill-out, gimnasio panorámico, zona deportiva con pistas de pádel y tenis, sala de coworking, etc.
 N° viviendas: **286 (125 torre 1 + 161 torre 2)**
 N° plazas de aparcamiento: **338 plazas + 68 trasteros**
 N° plantas bajo rasante: **4**
 N° plantas sobre rasante: **32 (Torre 1) / 42 (Torre 2)**

Fuente: MORPH + GEA ARCHITECTS

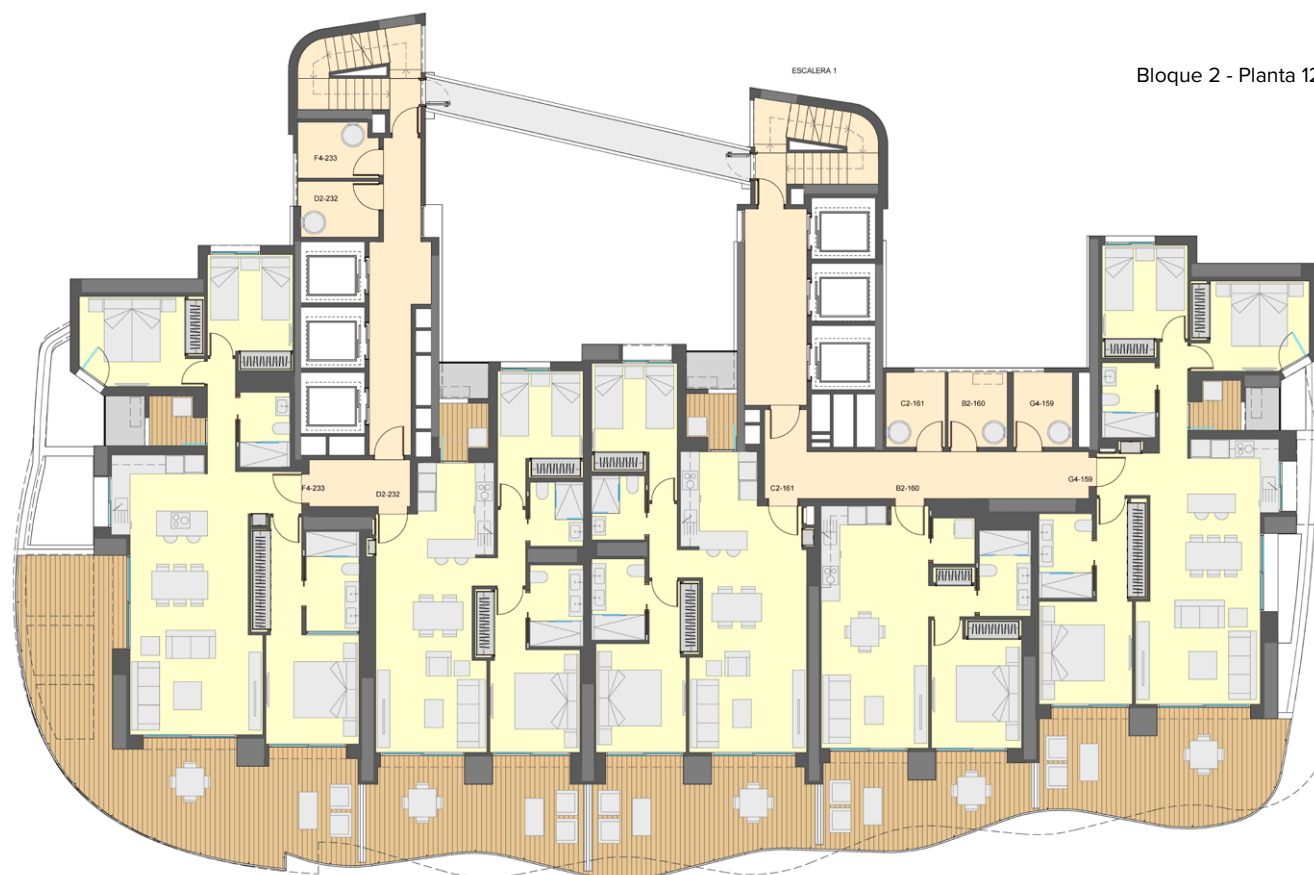
dotar a la torre de unos espacios comunes y pasillos espectaculares sin penalizar el aprovechamiento del edificio. Todo ello, gracias también al trabajo de FG Estructuras y de los arquitectos de GEA en la ejecución del proyecto”.

Vivir con vistas al mar

Pero detrás de esa geometría se encuentra, ante todo, un proyecto residencial, en el que la forma arquitectónica debía responder

también al confort y al funcionamiento de las viviendas. ¿Qué condicionó entonces el diseño: la forma exterior de las torres o la organización de sus espacios interiores? “Ambas cosas tienen que suceder simultáneamente. De lo contrario, primero haces una escultura y después intentas meter viviendas dentro, lo que casi nunca va a funcionar. Pero tampoco queríamos que la optimización de las plantas nos llevase hasta una arquitectura sin personalidad”.

En esta relación entre arquitectura y vivienda, el CEO y director creativo de MORPH destaca el papel determinante de TM Grupo Inmobiliario como promotor: “TM tiene una idea de producto muy clara: si me levanto, veo el mar. Parece una



Bloque 2 - Planta 12

<<TM tiene una idea de producto muy clara: si me levanto, veo el mar. Parece una frase sencilla, pero tiene unas consecuencias enormes sobre el diseño>>

frase sencilla, pero tiene unas consecuencias enormes sobre el diseño. Queríamos que, desde el salón, sentado o de pie, y también simplemente girando la cabeza desde la cama, el mar estuviera presente. Todas las viviendas debían tener unas vistas excepcionales”.

El proyecto lleva esta premisa hasta la propia organización de las torres: los núcleos de comunicación vertical se sitúan en la fachada norte, reservando las orientaciones más favorables para las viviendas, de manera que salones y dormitorios principales disfrutaran de vistas frontales al Mediterráneo. Las viviendas de dos y tres dormitorios cuentan, además, con doble orientación efectiva, favoreciendo la ventilación cruzada. “Eso condiciona la geometría, pero al mismo tiempo el diseño paramétrico nos permite responder a esa exigencia de una manera mucho más sofisticada. Cada



Su socio de confianza en Aislamiento Térmico y Acústico Arquitectónico e Impermeabilización en Obra Civil

- Aislamiento acústico a ruido de impacto y aéreo en divisiones horizontales, verticales y bajantes.
- Aislamiento térmico de conductos de aire acondicionado.
- Impermeabilización de túneles.



TROCELLEN Ibérica, S.A.
Calle Avila, 22G
28804 Alcalá de Henares (Madrid)
www.trocellen.com



<<el diseño nace de entender el ADN del proyecto, utilizando después la arquitectura, la ingeniería y nuestra capacidad para llevar las ideas más lejos>>

planta puede variar ligeramente para mejorar las relaciones visuales, las terrazas y la orientación sin perder eficiencia. Por eso no diría que las viviendas se adaptaron a una forma previamente decidida. Más bien desarrollamos forma y tipología conjuntamente”.

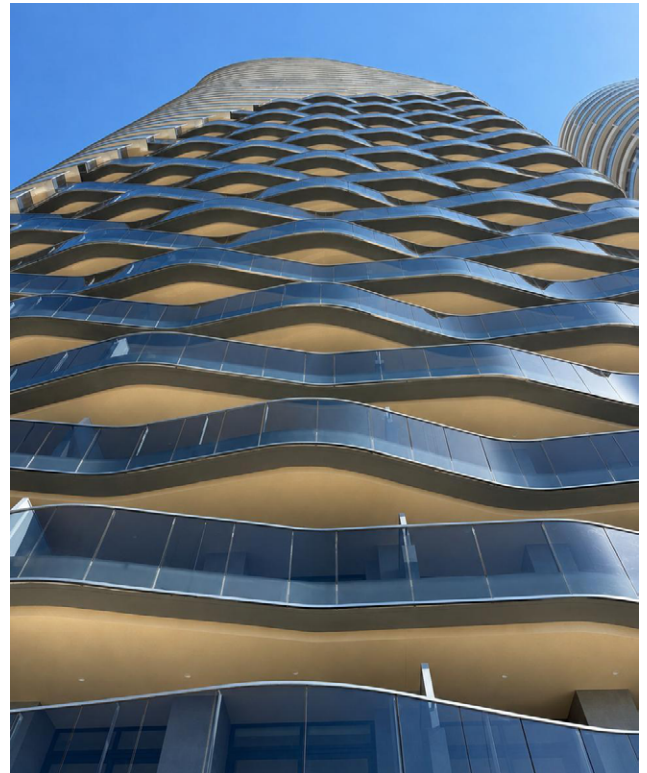
Una manera de abordar el proyecto que Frías resume en una visión más amplia del trabajo de MORPH: “Tal y como lo vemos en MORPH, el diseño nace de entender el ADN del proyecto (cliente, ubicación, posibilidades de la normativa, mercado y experiencia que queremos ofrecer al usuario), utilizando después la arquitectura, la ingeniería y nuestra capacidad para llevar las ideas más lejos -hasta su mejor versión- para alcanzar el resultado. Esta es la forma de crear proyectos capaces de transformar el mercado y la forma en la que vivimos las ciudades”. #



RELACIÓN DE PROVEEDORES

ESTRUCTURA: **ESTRUCTURAS Y CONSTRUCCIONES ALTAMIRA, S.L.**
ASCENSORES: **ORONA**
REVESTIMIENTOS CERÁMICOS FACHADA E INTERIORES: **ARGENTA + MARAZZI**
REVESTIMIENTO FACHADA: **WEBER**
CARPINTERÍA PVC: **VEKA**
CELOSIAS ALUMINIO: **GRADHERMETIC**
GRIFERIA: **HANSGROHE**
SANITARIOS: **VILLEROY & BOCH**
MAMPARAS: **GLASSINOX + PROFILTEK SPAIN**
COCINAS: **GRUPO ALVIC**
ENCIMERAS DE COCINA: **CONSENTINO**
ELECTRODOMESTICOS: **SIEMENS**
MOBILIARIO: **PROCOMOBE**
CLIMATIZACIÓN: **DAIKIN**
MECANISMOS ELECTRICOS: **SCHNEIDER ELECTRIC**
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: **EQUIDES**
JUEGOS INFANTILES: **ISABA PROJECTS**
PAVIMENTO URBANIZACIÓN: **RODRIGUEZ Y MONTALBAN**
SPAS: **JACUZZI**

Fuente: MORPH + GEA ARCHITECTS



**Las soluciones de elevación
empiezan en el proyecto**

**Arquitecto:
¿Cómo podemos ayudarte?**

*Esríbenos a marketing@hidral.com
estaremos encantados de escucharte*

Desde 1975 desarrollando soluciones en el ámbito universal de la elevación para facilitar la accesibilidad de personas y cargas

hidral.com

