PROMOTOR: ALINOVA, S.A.

ESTUDIO DE DETALLE - ORDENACION DE VOLUMENES
UNIDAD 25 - CABO DE LA HUERTA - ALICANTE

Juan Antonio García Solera - Arquitecto

AYUNTAMIENTO DE ZAMBOTIA
SECRETARIA

M e m o r i a

M E M O R I A

1. La Promotora "ALINOVA, S.A." posee unos terrenos en la Playa de San Juan de Alicante, en la zona del Cabo de las Huertas formando una manzana delimitada por la Avda. de la Costa Blanca, calle de la Doncella, calle "W" de la Playa de San Juan y Carretera al Faro. Terrenos clasificados por el Plan General de Ordenación como suelo urbano e incluidos en su gran mayoria en la Unidad 25 así determinada por el citado Plan de Ordenación.

La parcela edificable que ellos constituyen esta calificada como suelo residencial, con zonificación designada como Edificación abierta (Clave AE) en grado 4.

El área de actuación comprende una manzana completa, como se desprende de la exposición anterior, homogéneamente edificable, con una superficie de 27.800 m2.

2. Descripción de las construcciones y usos previstos

El uso previsto por el Plan General es residencial, y como usos complementarios: comercios, en planta baja o edificios, industrial y equipamientos, también en planta baja, en edificio exclusivo y en plantas de piso.

La edificación de viviendas se proyecta ubicada en nueve torres principalmente, que se situan perimetralmente dejando el interior como espacio comunitario ajardinado, donde se localizan el club social así como piscinas y resto del equipo deportivo que al Este cierra este interior. Las torres se orientan desde Noreste a Suroeste aprovechando no solamente la mejor orientación, sino también las mejores vistas.

Este espacio interior se articula en dos planos: el mas alto prácticamente horizontal y el inferior formando una suave pendiente hacía el Este. Sobre el primero se proyecta el club social, y en sótano bajo el mismo las instalaciones de Squach y gimnasio, sobre el segundo las piscinas ya citadas y otros puntos de reunión. La acusada topografia del terreno ha permitido el establecimiento de una corriente de agua a modo de riachuelo que recorriendo las zonas ajardinadas acaba en las piscinas.

En el extremo Este y bajo las instalaciones deportivas perimetrales se ubica un aparcamiento subterráneo capaz para 252 plazas aproximadamente, que se ámplian en 180 plazas mas de superficie para dotar suficientemente al conjunto de este equipamiento.

El acceso principal al conjunto, -solo peatonal-, se hace a través de una portada sita en la Avenida de la Costa Blanca. El acceso de vehículos se sitúa al Oeste por la carretera del Faro, próximo al Club Social, y se distribuye perimetrálmente alcanzando todos los edificios como medio de aproximar los vehículos a su viviendas, además de facilitar el servicio completo de bomberos. El acceso al aparcamiento subterráneo se hace directamente desde la calle la Doncella, y dos salidas peatonales por escaleras en los extremos del mismo apróximan el acceso a los edificios.

3. Justificación de la procedencia

Por imperativo del Plan General de Ordenación se precisa la redacción y tramitación de Estudio de Detalle, en el que se determine especificamente la ordenación volúmetrica de la edificación. Por tratarse de una actuación sobre parcela superior a 10.000 m2., asi lo exige el artículo 141, de las Normas Urbanísticas.

4. Normativa volumétrica y aplicación de la misma

Para determinar la ordenación y su volumetria base del proyecto de edificación a redactar, el artículo 141 establece las siguientes condiciones de volúmen:

OCUPACION MAXIMA 0,50 x 27.800 m2. .... 13.900 m2.
EDIFICABILIDAD MAXIMA 0,56 x 27.800 m2. 15.568 m2. útiles
ALTURA MAXIMA 10 PLANTAS

Altura P.Baja 1 x 3,00 (máximo 6 mts) 3,00
P.Pisos 9 x 2,85 (mínimo 2,70) 25,65
Forjado planta 10 ..... 0,30 ALTURA TOTAL 28,95 mts.

RETRANQUEOS A eje de vías 1/2 x 28.95 = 14,48 mts.
Entre edificios 1/3 x 28,95= 9,65 mts.

VOLADIZOS Cuerpos cerrados, longitud 50%, vuelo 0,90
Terrazas, longitud libre, vuelo 1,30

5. SUPERFICIES DEL PROYECTO

SUP. UTIL POR TORRE ..... 1.673 m2.

Computo total

TORRES 9 x 1.672,86 = ... 15.056 m2.
CLUB SOCIAL ..... 64 m2.
V.CONSERJE ..... 44 m2.
L.COMERCIALES ..... 404 m2.

TOTAL ..... 15.568 m2. AUTORIZABLES

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 4 MAYO 1990
EL SECRETARIO GENERAL,

6. Relación de planos que se acompañan

0. Indice
1. Situación
2. Emplazamiento, Normativa P.P.
3. Ordenación de volúmenes
4. Alzado y sección.

Alicante, Diciembre de 1989
EL ARQUITECTO

Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 18 FEB. 1990
EL SECRETARIO GENERAL,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
DELEGACION DE ALICANTE
VISADO

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
SECRETARIA

PROMOTOR: ALINOVA, S.A.

ESTUDIO DE DETALLE - ORDENACION DE VOLUMENES
UNIDAD 25 - CABO DE LA HUERTA - ALICANTE

Juan Antonio García Solera - Arquitecto

MEMORIA COMPLEMENTARIA

4'. Puntualizaciones volumétricas.

La proyección geométrica de las plantas de los edificios a construir, figuradas en el plano nº 3, han de considerarse como envolvente total de tales edificios, es decir incluyendo todo tipo de voladizo que se proyecte en los mismos; voladizos que por otra parte deberán respetar las limitaciones del Artº. 142.2 de las Normas Urbanísticas que los regulan.

Las separaciones entre edificios y a los linderos serán obtenidas teniendo en cuenta no solo las alturas de los mismos sino las diferencias de cota entre edificios o entre estos y las rasantes oficiales de las calles. La altura así incrementada fijará la altura total que regule las distancias y retranqueos.

Alicante, 13 de Marzo de 1990

EL ARQUITECTO

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 4 MAYO 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

VISADO