ESTUDIO DE DETALLE

EXM AYUNTAMIENTO
DEPOSITARIA
ALICANTE
23/-3/89

23 MAR

S/MUNI	25
CAJA 5	25

00A0072 R

EXM AYUNTAMIENTO
DEPOSITARIA
ALICANTE
23/-3/89

23 MAR

S/MUNI	100
S/MUNI	100
CAJA 5	200

00A0073 R

213/89

MEMORIA

FERNANDO CERVERO BARBOLLA - ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE EDIFICACION DE UNA PARCELA SITA EN ALICANTE, PLAYA DE SAN JUAN, ENTRE LAS AVENIDAS DE SANTANDER, BENIDORM y SAN SEBASTIAN.

INDICE

(Documentos del Art. 66 del Reglamento Planeamiento)

- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- PLANOS :
    - Situación
    - Proyecto
- ANEXOS
    (Titulo Propiedad)

FERNANDO CERVERO BARBOLLA - ARQUITECTO

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE EDIFICACION DE UNA PARCELA SITA EN ALICANTE, PLAYA DE SAN JUAN, ENTRE LAS AVENIDAS DE SANTANDER, BENIDORM Y SAN SEBASTIAN.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

OBJETO.-

Este Estudio de Detalle, tiene por objeto la Ordenación de los Volumenes de Edificación, en una parcela de 21.096 m2., sita en Alicante, Playa de San Juan, entre las Avenidas de Santander, Benidorm y San Sebastian.

CALIFICACION URBANISTICA.-

El P.G.O.U. de Alicante, califica esta parcela de suelo URBANO, a uso predominantemente residencial, con un tipo de edificación abierta, (clave EA, grado 4).

El volumen edificatorio es de 0,56 m2t/m2s, en bloques máximos de 10 plantas y el 50% de ocupación, con unos retranqueos en función de la altura.

De acuerdo con el Art. 141 de este P.G.O.U., cuando las actuaciones en parcelas superiores a 10.000 m2., como es nuestro caso, debe redactarse un Estudio de Detalle, en el que se determine la ordenación y volumetría de la edificación, con el fin de garantizar los objetivos del capítulo VII de su Memoria.

PROMOTOR.-

La iniciativa de este Estudio de Detalle es privada, ejercida por D. JOAQUIN ROCAMORA FERRI, con D.N.I. nº 21.872.680 y domicilio en Alicante, Avda. Alfonso El Sabio, nº 24, en representación del único propietario ALIPLAYA, S.A., con C.I.F. nº A03174877 y domicilio social en la Avda. Holanda, s/n., Playa San Juan - Alicante.

TRAMITACION Y APROBACION.-

De acuerdo con el Art. 140 y Concordantes del Reglamento de Planeamiento, R.D. 2.159/78, el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, es competente para la tramitación y aprobación de este Estudio de Detalle.

JUSTIFICACION.-

El propósito de la propiedad de edificar en este suelo, nos obliga previamente a tramitar y aprobar este Estudio de Detalle, como hemos dicho más arriba.

PROYECTO.-

La idea, es aprovechar la totalidad de la edificabilidad,computable a viviendas que respondan a las necesidades de la familia tipo media, concentradas en 5 bloques aislados,de altura máxima 10 plantas y ordenados de forma que tengan el óptimo asoleo y diafanidad de vistas, dejando la planta baja diafana.

Esta concentración de volumen, tiene por objeto tener la máxima superficie libre de parcela destinada a jardineria, piscina e instalaciones deportivas cubiertas. También se proyecta aparcamientos e instalaciones técnicas en planta semisótano.

Bloque de viviendas :

Cada uno de los 5 bloques, iguales, que se diseñan, tendrán las siguientes características :

- Edificabilidad	21.096 m2 x 0,56	=	11.813,76 m2t
Cada bloque	11.813,76 / 5	=	2.362,75 m2t

- Ocupación	21.096 m2 x 0,5	=	10.548,00 m2
Cada bloque	10.548 / 5	=	2.109,60 m2

- Altura máxima

Planta Baja	4,50 m.
9 plantas por 2,80	25,20 m.
Altura total = H	29,70 m.

- Retranqueos mínimos

A eje de via H/2	≥	14,60 m.
A linderos H/3	≥	9,73 m.
Entre edificaciones H/3	≥	9,73 m.

ORDENACION.-

Con los criterios anteriores se han diseñado los bloques de viviendas en los perimetros Norte, Este y Oeste para dejar las vistas diafanas en dirección Sur.

El suelo libre, del área central se destina principalmente a jardineria, piscina e instalaciones deportivas y sociales semi-enterradas para uso privado.

En el perimetro Norte y Oeste, se situan unas canchas deportivas.

Aparcamientos.

Los aparcamientos obligatorios se situan parte en superficie y la mayoria en semisótano, debajo de las canchas deportivas. En esta planta semisótano se situan también las instalaciones técnicas de todo el conjunto.

También se diseña un acceso para los servicios de extinción de incendios, ambulancias y emergencias, desde el exterior hasta las fachadas de la edificación, de 4 m. de anchura, de acuerdo con el Art. 143.2 del P.G. y la NBE-CPI-81.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 2 - JUN. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 10 ABR. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

Alicante, Marzo de 1.989
EL ARQUITECTO,

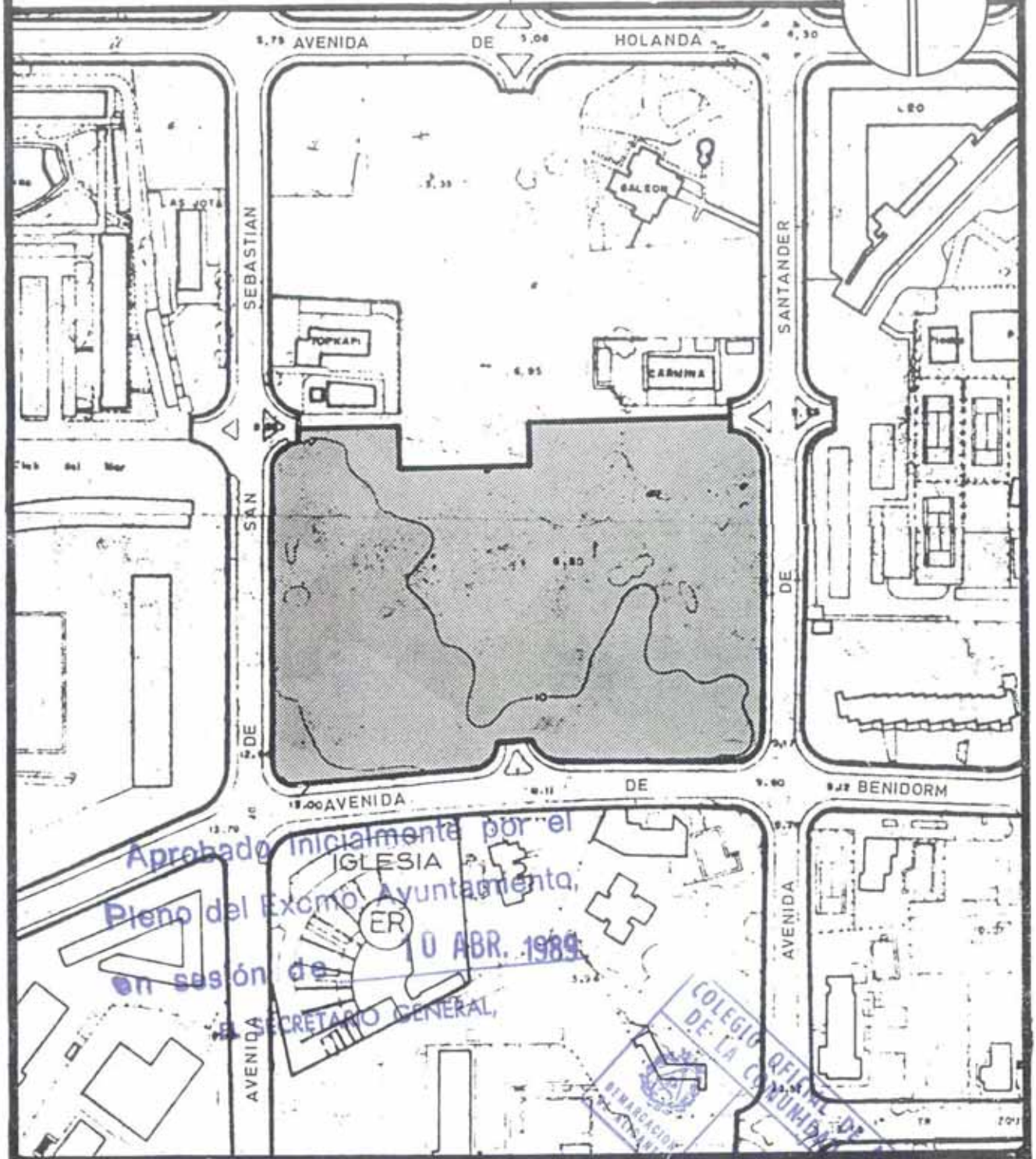
Conforme.:
EL PROMOTOR,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA
VISADO

PLANOS

ALICANTE

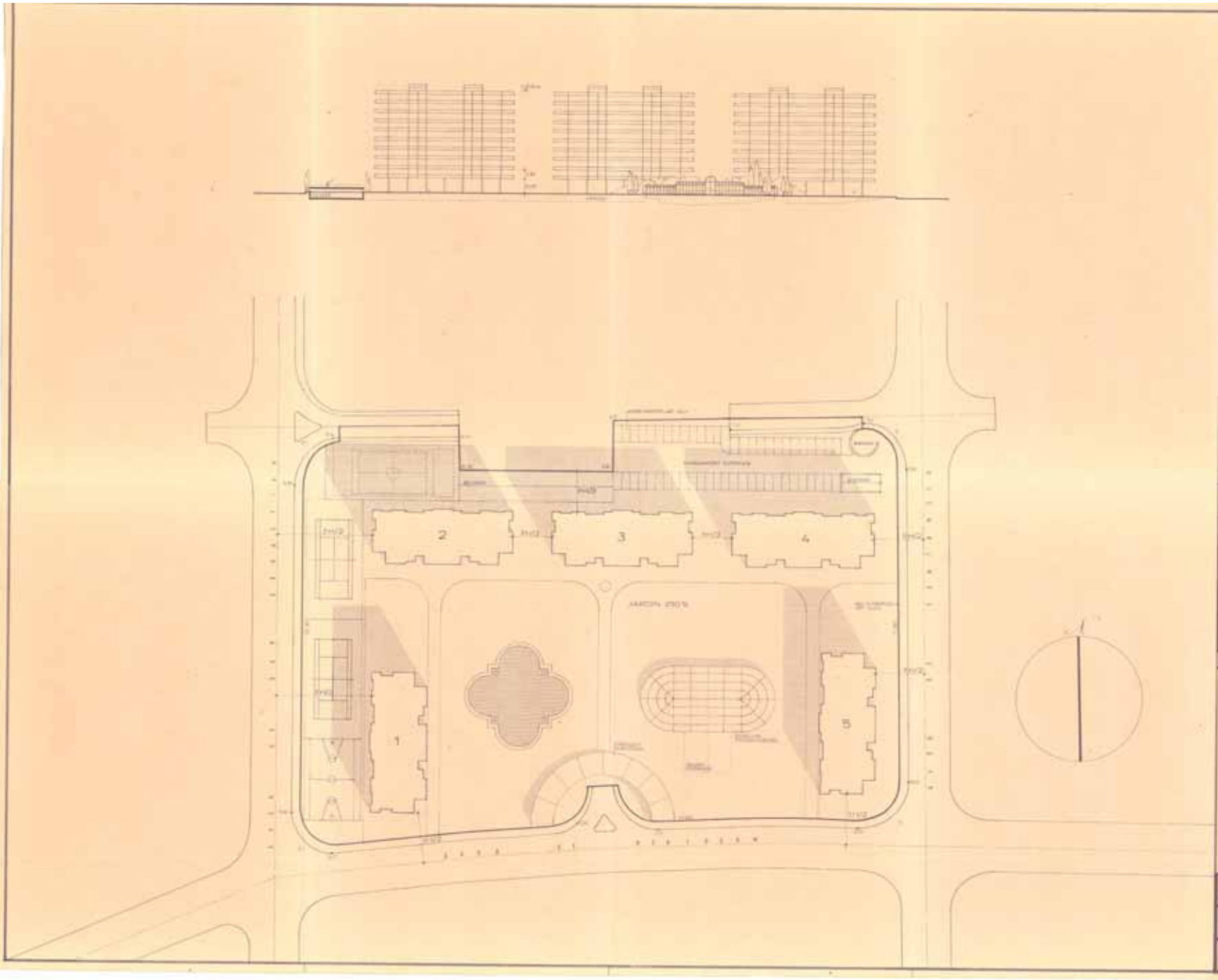
PLAYA DE SAN JUAN



ESTUDIO DE DETALLE	VERSALLES			735
	SITUACION.- AVDAS. DE BENIDORM, SAN SEBASTIAN Y SANTANDER.	ALICANTE Playa de San Juan	FECHA MARZO-1.989	
PLANO	SITUACION		ESCALA 1/2.000	G-1
PROMOTOR.- ALIPLAYA S. A.		ARQUITECTO.- FERNANDO CERVERO BARBOLLA ALICANTE plz. de la montañeta 4 ático tfno. 5 207022		

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 2 - JUN. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



	ORDENANZAS	BLOQUES	
			UNO
EDIFICABILIDAD - 21.096 m² x 0,56 m²/t	11.813,76 m²		2.362,75
OCUPACION - 21.096 m² x 0,50 m²	10.548,00 m²		2.109,60
ALTURA, max - P. Baja			4,50
8 P. Tipo a 2,80 m			25,20
Altura - H	10 - H		29,70 m
RETRANQUEOS, min.			
	H/2		14,60 m
	H/3		9,75 m
SOLAR			21.096,00 m²

Aprobado inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión de 19 Abr. 1989

E. SECRETARIO GENERAL

Aprobado definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión de 2 - JUN. 1989

E. SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE	VERSALLES		
PLANO	PLANTA GENERAL		