



ADORAS atelier
arquitectura



EL CAMPELLO P-UZ-7

ESTUDIO VIABILIDAD

JUNIO 2026





El contenido de este documento es propiedad de ADORAS ARQUITECTURA S.L.P. Por tanto, esta información sólo podrá ser utilizada con el objetivo de analizar la propuesta, respetando, al mismo tiempo, la confidencialidad de dicha información. Queda prohibido divulgar, reproducir, copiar o distribuir esta información en su totalidad o parcialmente. Los términos de este compromiso de confidencialidad se extenderán a los asesores o consultores que participen en el análisis de la operación. La existencia y el contenido de negociaciones relacionadas con la operación serán tratadas de forma confidencial. Si las obligaciones de confidencialidad no fueran cumplidas, se deberá notificar de forma inmediata.

X INDICE

01 EL LUGAR

02 NORMATIVA

03 PROPUESTA

IMPLANTACIÓN

TIPOLOGÍAS

IMAGENES ASPIRACIONALES

KEY DEVELOPMENT METRICS



El proceso de diseño comenzó con espacios móviles. El envío de materiales informales creó espacios que no podían hacer referencia a ningún arquitecto existente hasta la fecha. Las formas fueron testarzas en una sala de escalado en la que las fotografías de los espacios interiores se imprimieron a la escala real del Incidenta! Space



EL LUGAR



EMPLAZAMIENTO

01. EL LUGAR





EMPLAZAMIENTO

01. EL LUGAR





RELACIÓN CON EL ENTORNO Y VISTAS

01. EL LUGAR





NORMATIVA



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

02. NORMATIVA

PARCELA C/ U.Z.-7 - P.P. "La Mar" (ALICANTE, EL CMAPELLO)

DATOS GENERALES:

- Superficie parcela: 5666.31 m²
- Edificabilidad Total: 2889.03 m²
- Ocupación Máxima: 30 % (1699.89 m²)
- Calificación: Clave 21bis-U.Z.7 (Urbano)
- Clasificación: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SUP/10)

USOS PERMITIDOS:

- La vivienda unifamiliar.
- Comercial al por menor hasta el límite de 200 m² por Unidad de zona.
- Uso sanitario con el límite de 100 m² por Unidad de zona.
- Uso hostelero.

RETRANQUEOS:

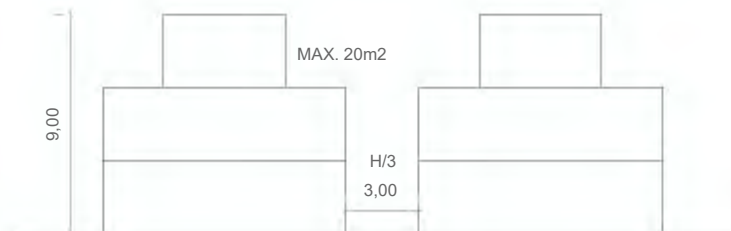
- Las edificaciones se separarán un mínimo de 5 metros de los lindes frontales y laterales de la parcela.

EDIFICACIÓN:

- Nº máximo de viviendas: 24
- Nº de plantas: 3 (PB+P1+Buhardilla)
- Altura máxima: 9 metros (correspondiendo a PB y una planta de piso, se admiten las construcciones de acceso a la terraza así como una buhardilla cuyo espacio cerrado máximo no excederá de 20 m²)
- La vivienda mínima tendrá una superficie igual o superior a 90 m² útiles.
- Separación entre edificaciones: 1/3 H (min. 3m)
- Las cubiertas se adecuarán a las soluciones tradicionales del entorno, con pendiente máxima del 36%. Se permiten, por motivos de diseño, cubiertas planas.

APARCAMIENTOS:

- Es obligatoria la creación como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda, pudiéndose situar en el semisótano o en el resto de la parcela.





PROPUESTA



PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN

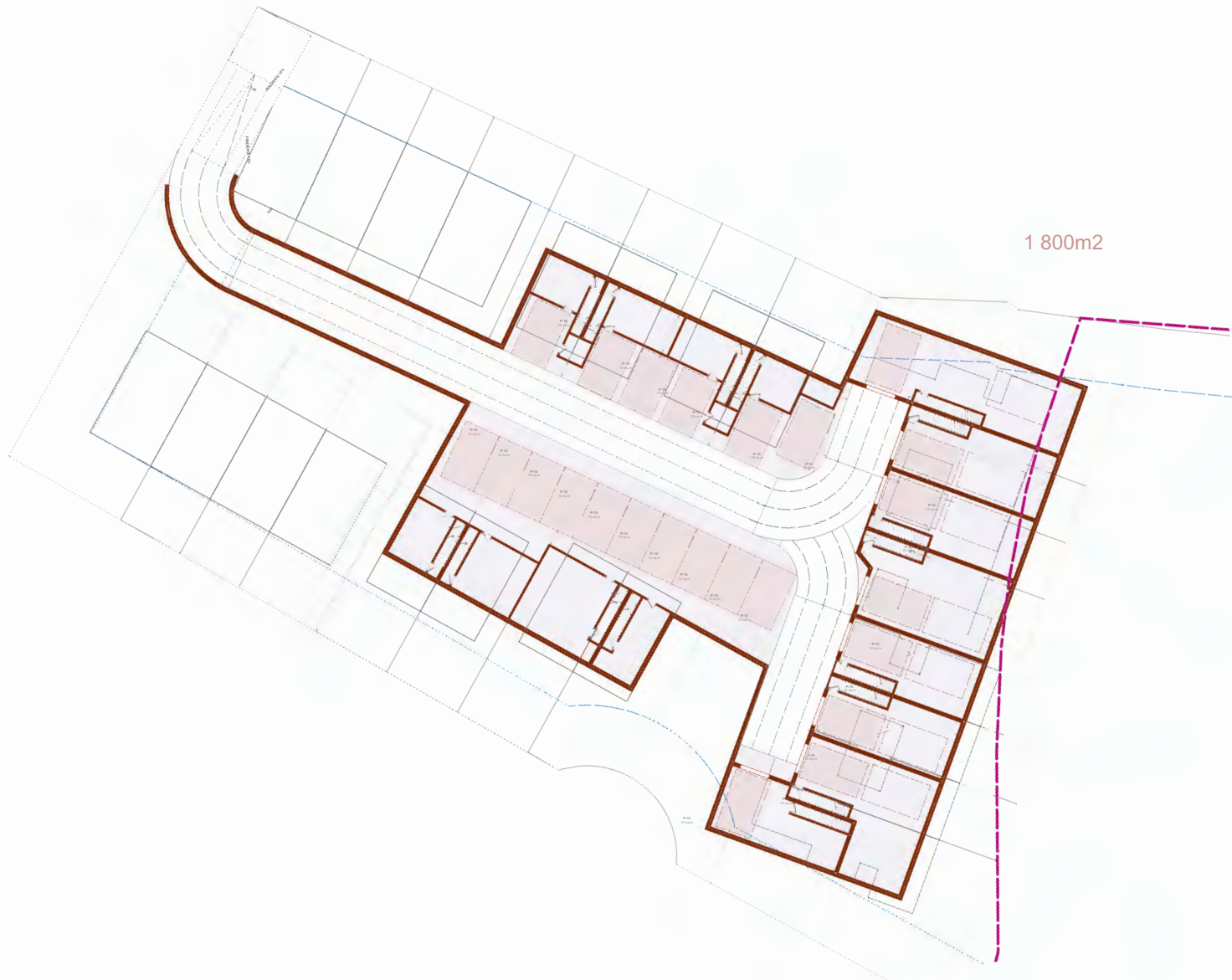
03. PROPUESTA



TOTAL: 24 VIVIENDAS DE 3 DORMITORIOS

PARKING SUBTERRANEO

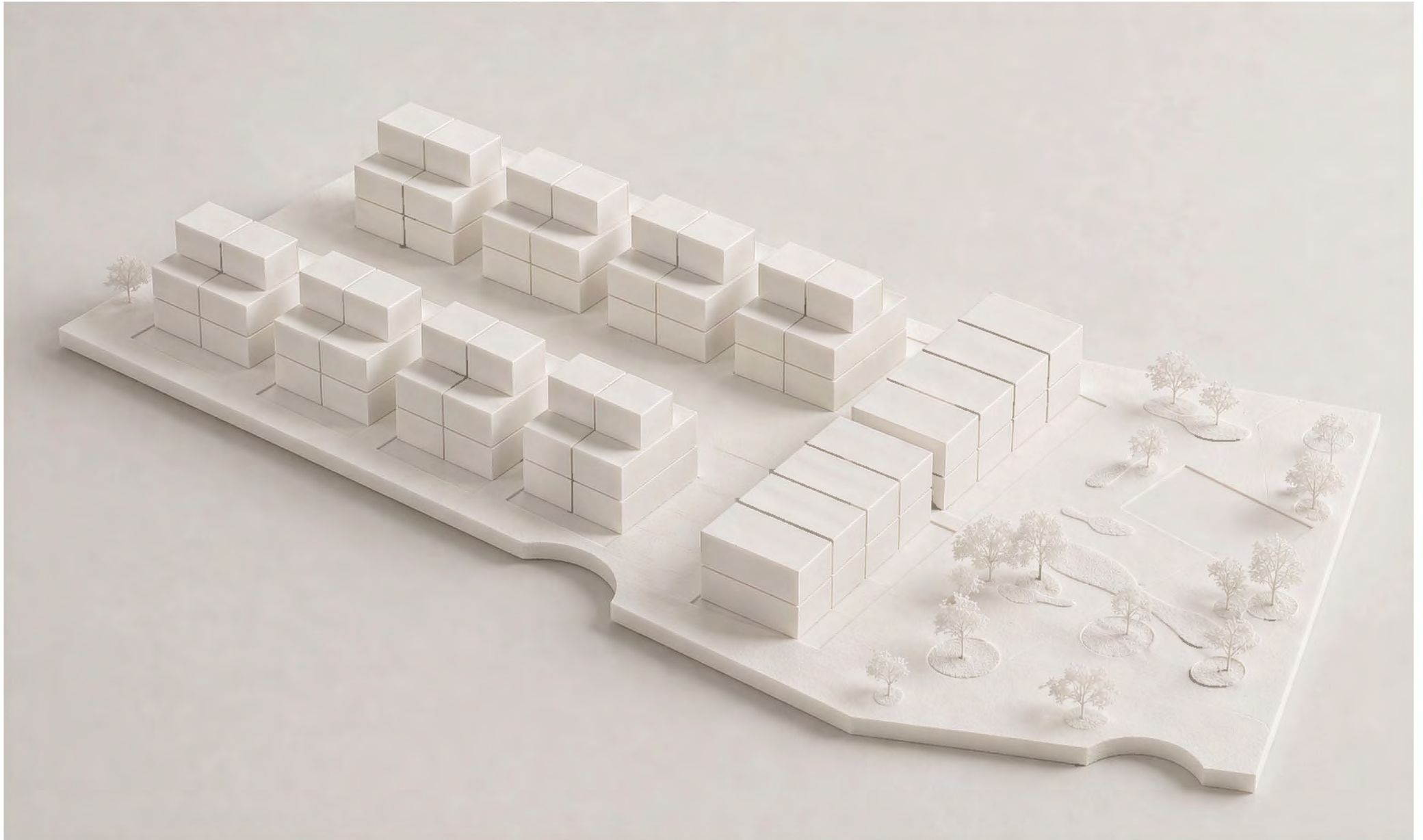
03. PROPUESTA





COMPOSICIÓN VOLUMÉTRICA

03. PROPUESTA

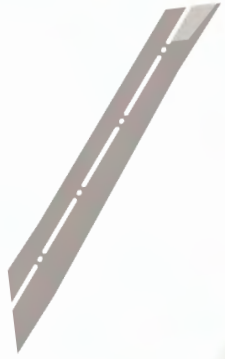




TIPOLOGÍAS

PLANO GENERAL TIPOLOGÍAS

03. PROPUESTA



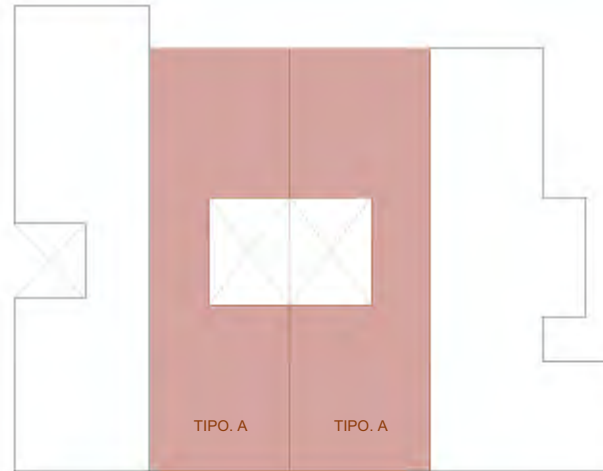
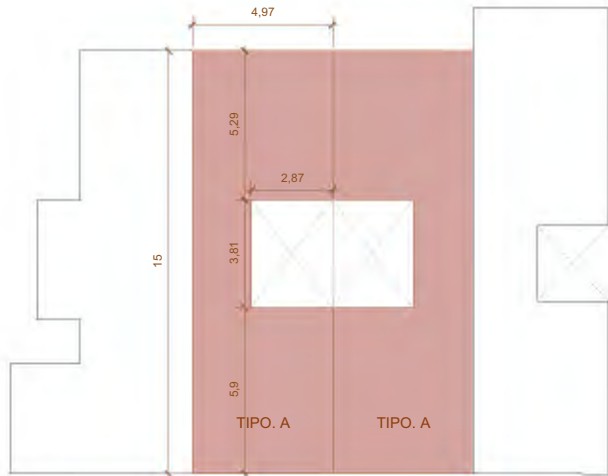
E: 1/500





CONJUNTO DE VIVIENDAS PREMIUM TIPO A

03. PROPUESTA



A	Total	
	Subterráneo	
	Aparcamiento	60-70
	Trastero	-
	Planta baja	
	Construida	62,95
	Patio	9,80
	Terraza	16,10
	Jardín	22,30
	Planta primera	
	Construida	67,10
	Terraza	4,30
	Cubierta	
	Instalaciones	16,10
	Rooftop	35,00



TIPO A - TIPOLOGÍA DE REFERENCIA

03. PROPUESTA

e: 1/100

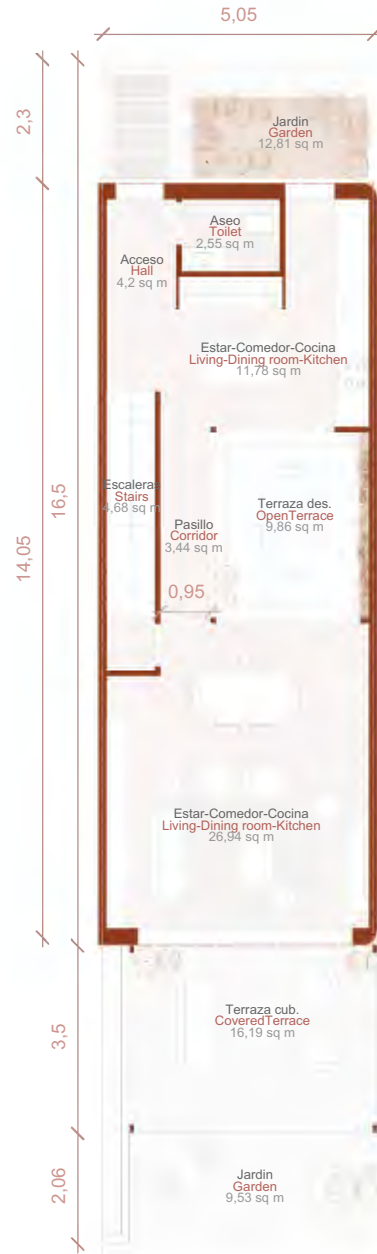


3D

Sup. Construida total : 130 m²



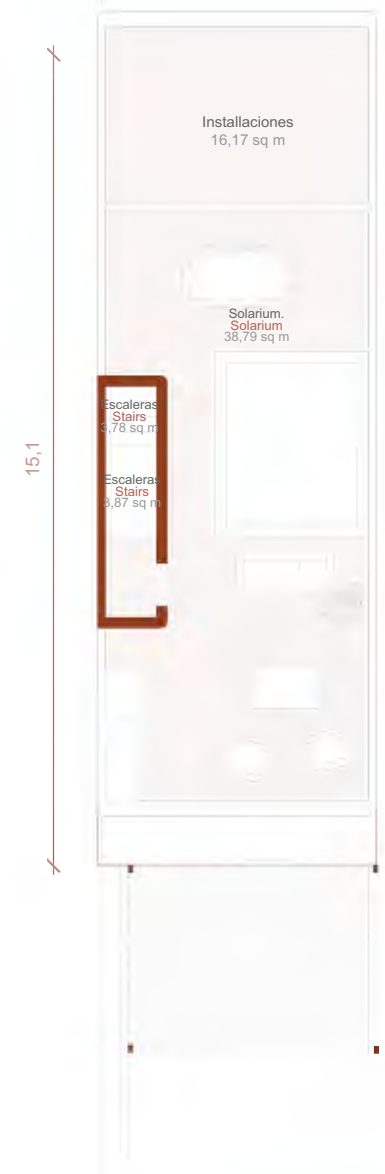
PLANTA SOTANO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

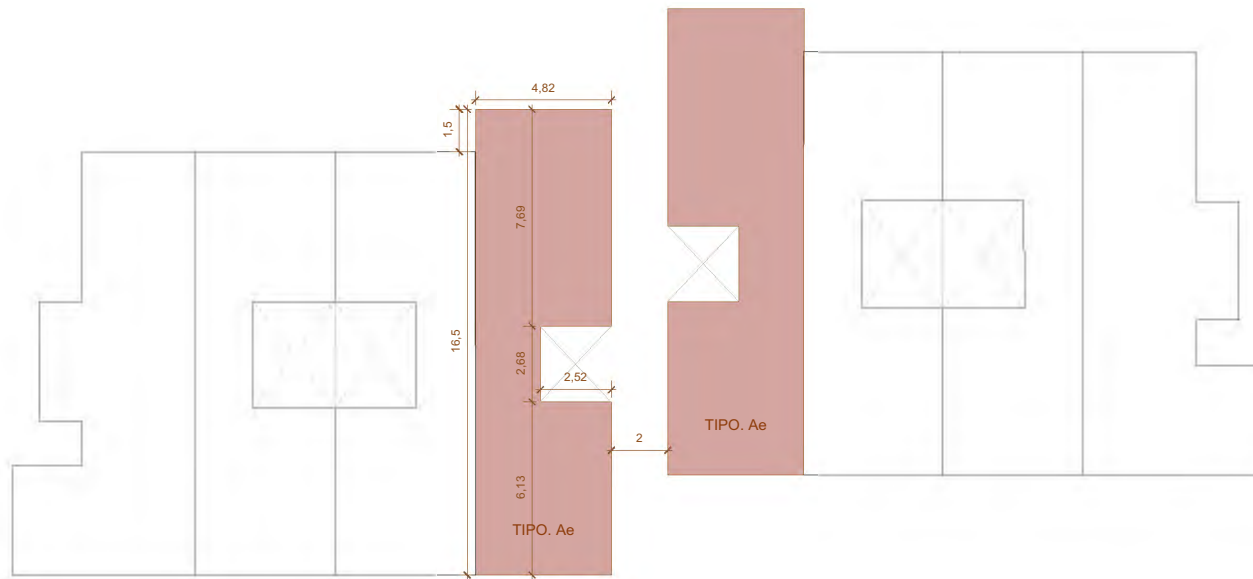


PLANTA CUBIERTA



CONJUNTO DE VIVIENDAS PREMIUM TIPO Ae

03. PROPUESTA



Ae	Total
Subterráneo	
Aparcamiento	60-70
Trastero	-
Planta baja	
Construida	71,70
Patio	6,70
Terraza	15,20
Jardín	8,30
Planta primera	
Construida	67,30
Terraza	4,80
Cubierta	
Instalaciones	15,50
Rooftop	38,20



TIPO Ae - TIPOLOGÍA DE REFERENCIA

03. PROPUESTA

e: 1/100

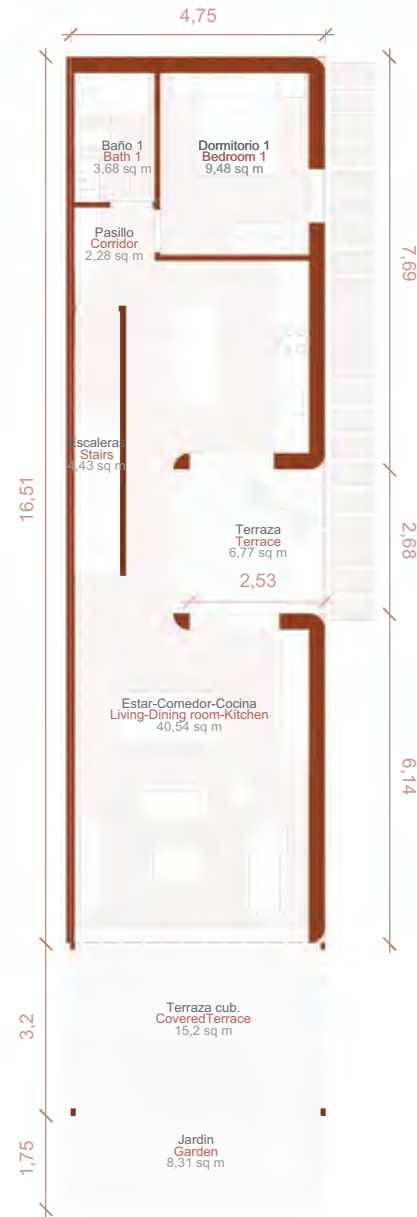


3D

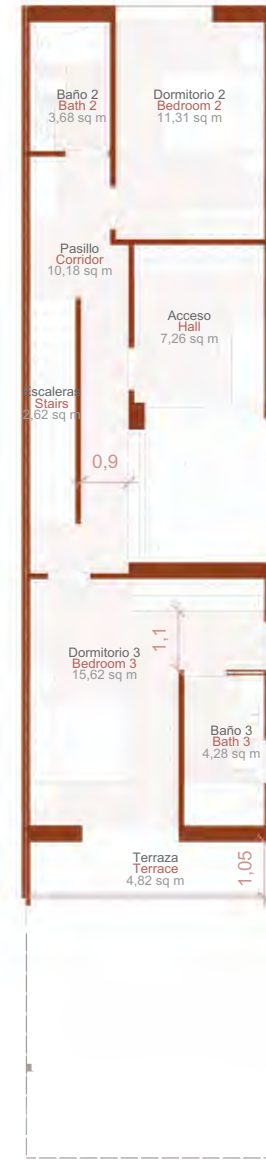
Sup. Construida total : 130 m²



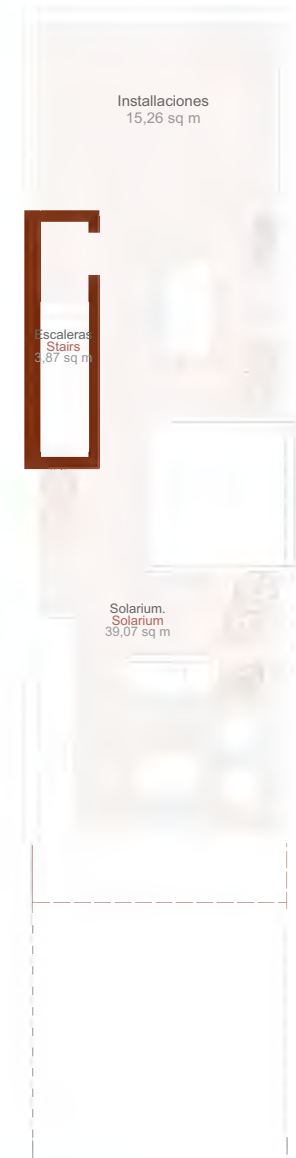
PLANTA SOTANO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

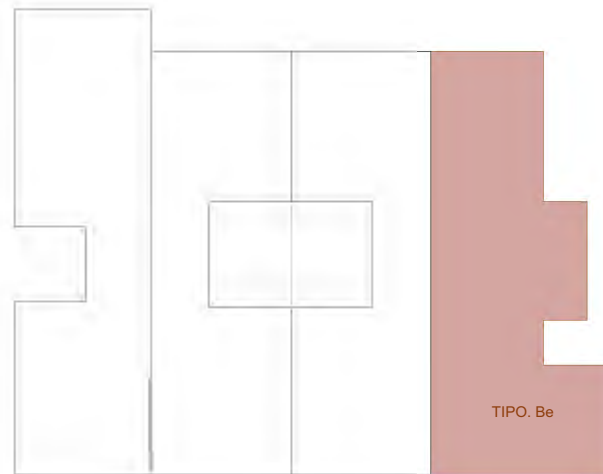
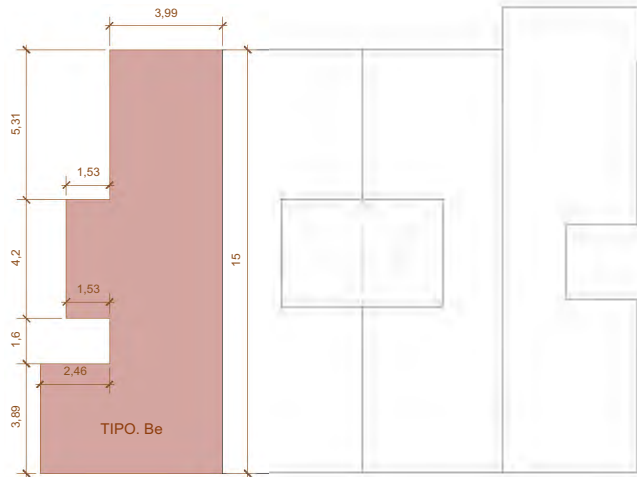


PLANTA CUBIERTA



CONJUNTO DE VIVIENDAS PREMIUM TIPO Be

03. PROPUESTA



Be	Total
Subterráneo	
Aparcamiento	60-70
Trastero	-
Planta baja	
Construida	72,80
Patio	-
Terraza	16,00
Jardín	171,00
Planta primera	
Construida	72,80
Terraza	-
Cubierta	
Instalaciones	9,40
Rooftop	49,20



TIPO Be - TIPOLOGÍA DE REFERENCIA

03. PROPUESTA

e: 1/100

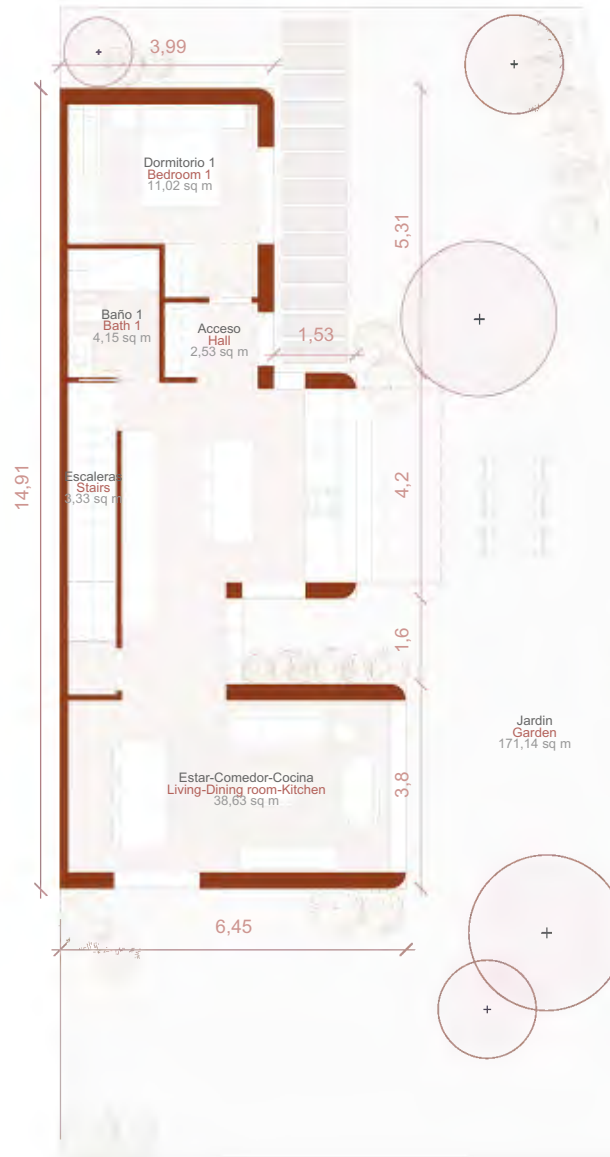


4D

Sup. Construida total: 138,90 m²



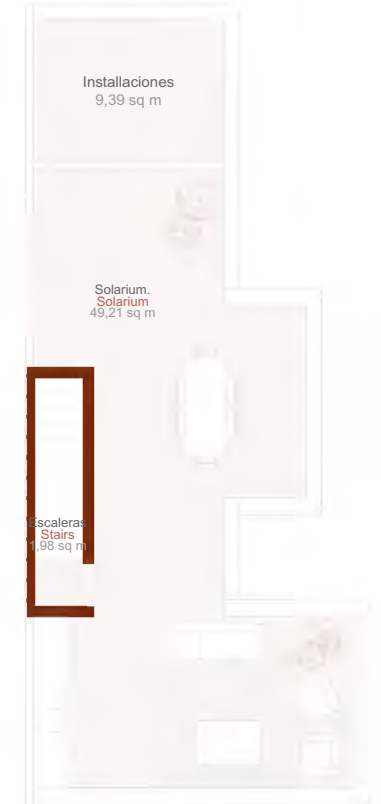
PLANTA SOTANO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

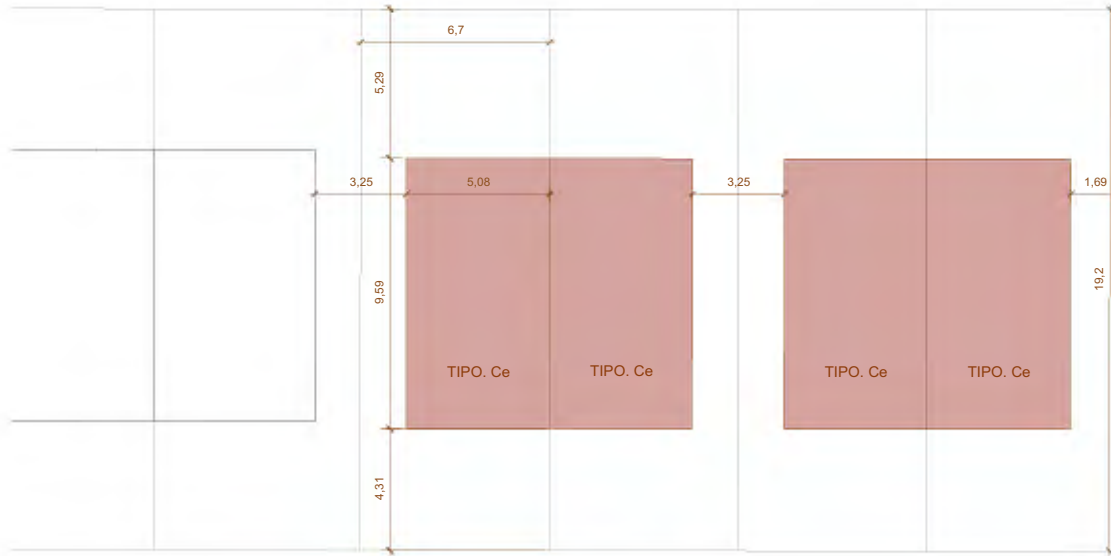


PLANTA CUBIERTA



CONJUNTO DE VIVIENDAS TIPO C

03. PROPUESTA



Ce	Total
Subterráneo	
Aparcamiento	15,00
Trastero	30,00
Planta baja	
Construida	48,00
Patio	-
Terraza	19,00
Jardín	60,00
Planta primera	
Construida	50,00
Terraza	-
Aticó	
Construida	20,00
Terraza	25,00



TIPO C - TIPOLOGÍA DE REFERENCIA

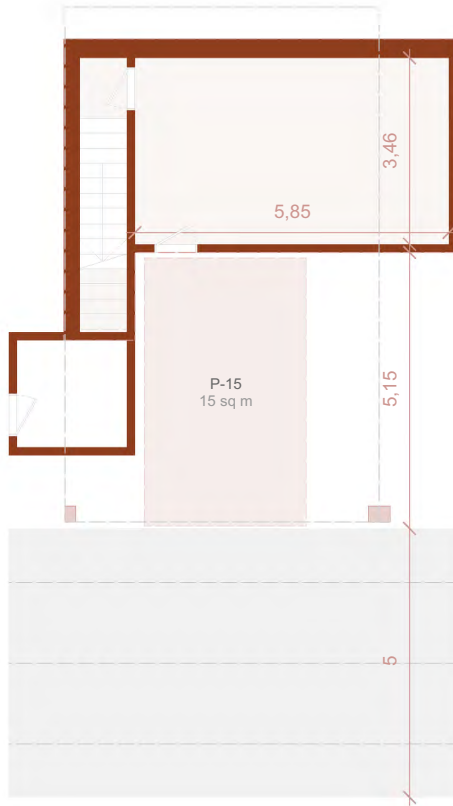
03. PROPUESTA

e: 1/100

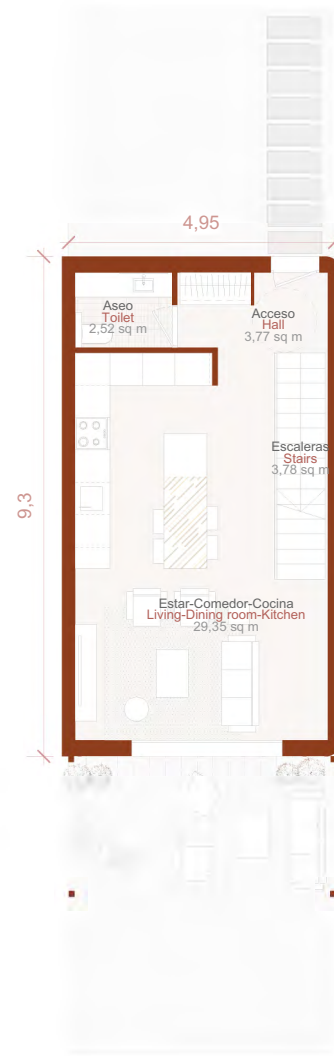


3D

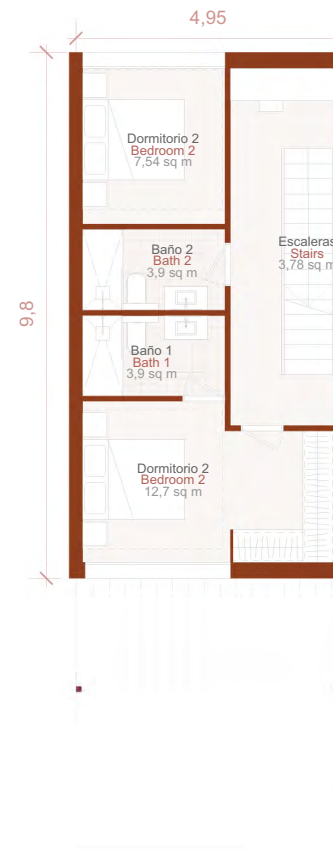
Sup. Construida 118 m²



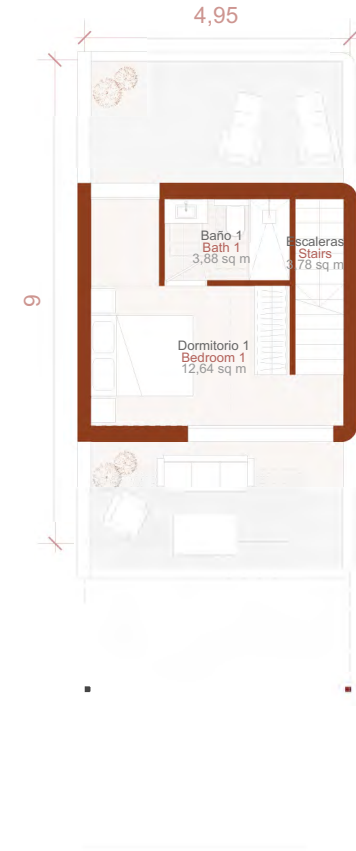
PLANTA SOTANO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA

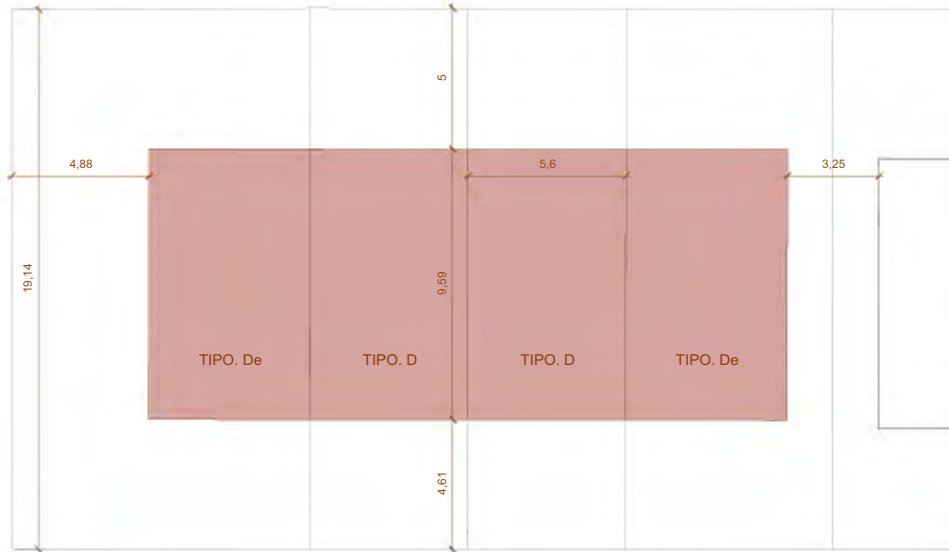


PLANTA CUBIERTA



CONJUNTO DE VIVIENDAS TIPO D

03. PROPUESTA



D		Total	
Subterráneo			
	Aparcamiento		15,00
	Trastero		4,00
Planta baja			
	Construida		53,00
	Patio		-
	Terraza		19,00
	Jardín		37-129
Planta primera			
	Construida		57,00
	Terraza		-
Cubierta			
	Instalaciones		10,00
	Rooftop		32,00



TIPO D - TIPOLOGÍA DE REFERENCIA

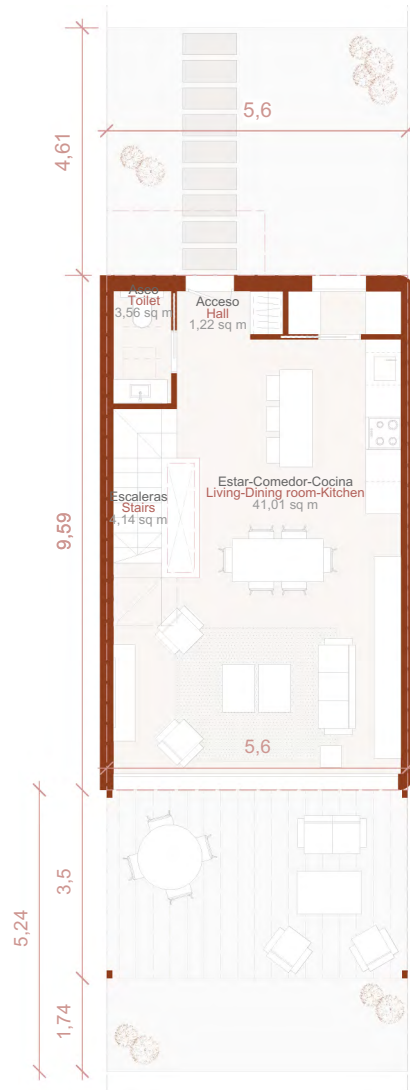
03. PROPUESTA

e: 1/100

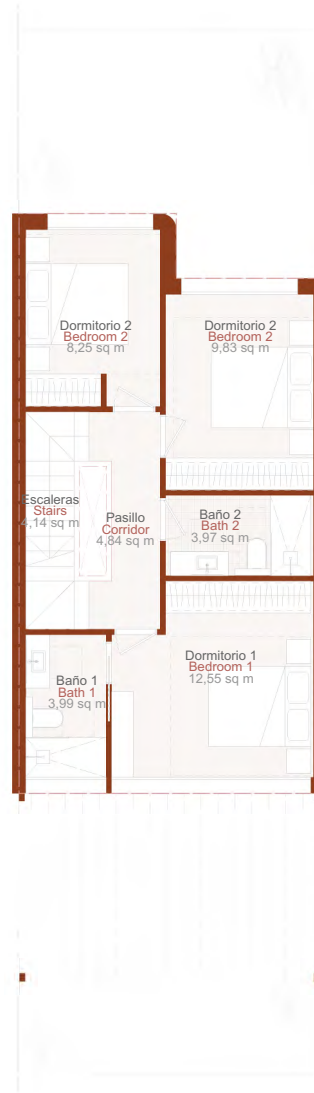


3D

Sup. Construida 110 m²



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA CUBIERTA



IMAGENES ASPIRACIONALES



VIVIENDAS PREMIUM CON VISTAS AL MAR

03. PROPUESTA





FACHADA
03. PROPUESTA





SOLARIUM CON VISTAS AL MAR

03. PROPUESTA





PATIO INTERIOR

03. PROPUESTA





VIVIENDA PREMIUM INTERIOR

03. PROPUESTA





VIVIENDA PREMIUM INTERIOR

03. PROPUESTA





KEY DEVELOPMENT METRICS



KEY DEVELOPMENT METRICS

03. PROPUESTA

CATEGORY	METRIC	VALUE
DEVELOPMENT PARAMETERS	Plot Area	5666,31 m ²
	Buildable Area	2889,03 m ²
	Occupancy	30% (1699,89 m ²)
	Height	GF + 1 + Attic (20 m ² max)
	Max Units (planning)	24 units
PROPOSED PRODUCT	Proposed Units	24 units
	Average Unit Size	120 m ²
	Average Private Garden	30-65 m ²
	Total Built Area (above ground)	2880 m ²
	Parking Provision	24 spaces
	Typology Mix	3-bedroom units
	Communal Areas	Swimming pool & Landscaped garden
PRELIMINARY FINANCIAL INPUTS	Private Residential Built Area (above ground, incl. stairs)	2888 m ²
	Private Outdoor Built Area (terraces, porches, patios)	900 m ²
	Private Outdoor Built Area (gardens)	880 m ²
	Private Outdoor Built Area (solariums)	770 m ²
	Basement Built Area (underground parking)	1700 m ²
	Landscaped Open Area	2500 m ²

**Emoción
Mixticidad
Futuro**

Madrid

Calle O'Donnell, 3
+34 916 67 81 03
hola@adoras.es

Alicante

Calle Periodista P. Arderius, 4
+34 965 14 53 10
hola@adoras.es



ADORAS

atelier
arquitectura