



EXCM. AYUNTAMIENTO DE OLIVA

ASUNTO.- Modificación puntual de planeamiento que afecta a los sectores 1 y 2 del PAU Oliva Nova. Rectificación de datos en los documentos aportados el 14 de diciembre de 2018 (n.º reg 2018 / 18782).

SOLICITANTE.- Construcciones Hispano Germanas S.A.

Antonio Salvador Pérez Mengual, Arquitecto Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Oliva, referente al asunto expresado, emite el siguiente **INFORME**:

Habiéndose detectado la existencia de datos erróneos en el “Documento Inicial Estratégico” y el “Borrador para la Evaluación Ambiental” para la tramitación de la “Modificación Puntual de las Manzanas 13 y 14 del Sector 1 y de la Manzana A del Sector 2 de Oliva Nova”, se han presentado nuevamente dichos documentos por registro de entrada nº 2019/8921, en fecha 27 de mayo de 2019. Los datos que aparecen en sendos documentos son ahora correctos.

El informe que emití en fecha 1 de abril de 2019 es igualmente correcto; el tenor literal del mismo era el siguiente:

“La modificación puntual afecta a las manzanas 13 y 14 del Sector 1, y a la manzana A del Sector 2 de Oliva nova.

Se proponen tres alternativas; todas ellas consisten básicamente en modificar las calificaciones de las manzanas, sin alterar la edificabilidad existente en la actualidad:

- la manzanas 13 y 14 del Sector 1 pasan a ser Terciario hostelero, ahora con calificación Terciario comercial.*
- la manzana A del Sector 2 pasa a ser Terciario socio-cultural (se pretende la construcción de un palacio de convenciones), ahora con calificación residencial semi extensiva.*

En el Terciario hostelero sería de aplicación la normativa especial para el uso hotelero de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Oliva (Modificación puntual PGOU, aprobada por Pleno Ayuntamiento el 27 de septiembre de 2012, que introduce los artículos 367 a 370; BOP 26-10-2012). En cambio, en el uso Terciario socio-cultural propuesto en la manzana A del Sector 2 no sería de aplicación.

En todas las tres alternativas la superficie dotacional total propuesta (suma de la dedicada a vial público y a las zonas verdes) es igual o superior a la existente.

Por tanto, al no incrementarse la superficie construida y no disminuirse la superficie dedicada a suelo dotacional público, no se ven mermados los estándares urbanísticos aplicables al caso (además, los estándares son siempre más exigentes con el uso residencial; y se propone que el uso inicialmente residencial semi extensiva de la manzana A del sector 2 pase a ser uso terciario).

Por otra parte, los usos propuestos son compatibles con la ordenación pormenorizada aplicable a los sectores que nos conciernen aquí. En concreto:

En el Sector 1 (donde se propone el uso terciario hostelero) el régimen de usos es el siguiente:

Uso dominante: vivienda.

Usos compatibles: hostelero, comercial, cultural, oficinas, deportivo, sanitario, religioso, recreativo y aparcamiento.

Usos incompatibles: artesanal, almacenes e industrial.

En el Sector 2 (donde se propone el uso terciario socio cultural) el régimen de usos es el siguiente:

Uso dominante: vivienda.

Usos compatibles: hotelero en su modalidad de alquiler, deportivo, aparcamiento, social, cultural, comercial (sólo sobre manzana completa y previo estudio de detalle).

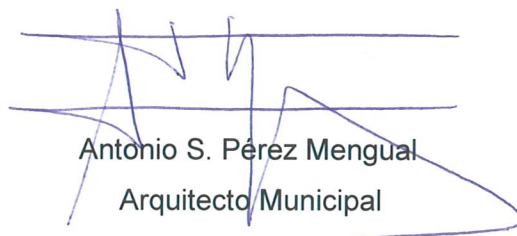
Usos incompatibles: Los restantes.

Además, la ordenación propuesta no merma las condiciones funcionales de la urbanización en esa zona. En las tres alternativas propuestas no se disminuyen las condiciones de acceso al dominio público marítimo-terrestre. Al contrario, la alternativa primera no las altera en absoluto; y las otras dos, al proponer un vial de mayor dimensión, y siendo así que el vial que desaparece es un "cul-de-sac" que en ningún caso da salida a la playa, entiendo que incluso las mejora.

Por tanto y como conclusión, no veo inconveniente urbanístico alguno en que se pueda iniciar el procedimiento administrativo correspondiente para gestionar la solicitud de la mercantil Construcciones Hispano Germanas S.A., consistente en una modificación puntual de planeamiento que afecta a los sectores 1 y 2 del PAU Oliva Nova, en los términos expresados en la misma.”

Es por lo que, rectificados los datos erróneos detectados, procede continuar con la tramitación correspondiente.

Oliva, 17 de Junio de 2019



Antonio S. Pérez Mengual
Arquitecto Municipal

