

Este documento es una copia, emitida por el Ayuntamiento de Oliva, de un documento electrónico almacenado en el archivo electrónico del Ayuntamiento de Oliva. Para validar la autenticidad de esta copia acceda al validador de documentos del Ayuntamiento mediante la URL que encontrará en este mismo documento.

Código Seguro de Validación 39fd2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Url de validación <https://sede.oliva.es/ABSIIS/dlra/xidiansaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS MANZANAS 13 Y 14 DEL SECTOR 1 Y DE LA MANZANA A DEL SECTOR 2 DE OLIVA NOVA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

ENERO 2020



AJUNTAMENT D'OLIVA

FERRAN GREGORI CLIMENT

ARQUITECTO



Código Seguro de Validación	39fd2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Metadatos	https://sede.oliva.es/ABSIIS/dlra/xidiansaveab/asp/verificadorfirma.asp

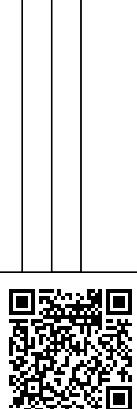


E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova

ÍNDICE

1. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN
2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS
3. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DE LA ZONA
4. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES
5. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ACTUACIÓN
6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN
7. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA PARA REDUCCIÓN DE IMPACTOS
8. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
9. PLANOS

Código Seguro de Validación	391d2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Uri de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/Sol/Ex/validarSavWeb/asp/validador/firma.asp



E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova

1.- DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

El presente Estudio de Integración Paisajística de la Modificación Puntual de las manzanas 13 y 14 del Sector 1 y de la manzana A del Sector 2 del P.A.U. de Oliva Nova, se redacta tras haber aprobado la Junta de Gobierno Local de Oliva, en sesión del 9 de diciembre de 2019 el Informe de Evaluación Ambiental y Estratégico según el cual, la modificación no presenta aspectos que puedan tener incidencia medio-ambiental ni se prevé que se deriven de la misma efectos de esta naturaleza, por lo que la evaluación ambiental se considera favorable.

Asimismo se aprueba proseguir con el procedimiento simplificado tal y como se establece en el artículo 57 de la LOTUP, elaborando la Versión Final y someterla a información pública durante un periodo mínimo de 45 días.



El ámbito lo constituyen las manzanas 12 y 13 del Sector 1 y la manzana A del Sector 2 del programa de actuación urbanística de Oliva Nova, con una superficie global afectada de 30.999 m² y con los siguientes lindes:

Norte	Línea dominio público marítimo terrestre
Sur	Avenida de Dalí y Avenida de Gaudí
Este	Vial entre manzanas A y B del Sector 2
Oeste	Manzana 12 del Sector 1

Código Seguro de Validación	391d2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Url de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/oliva/xid/validarhashweb/asp/validador/firma.asp

Metadatos

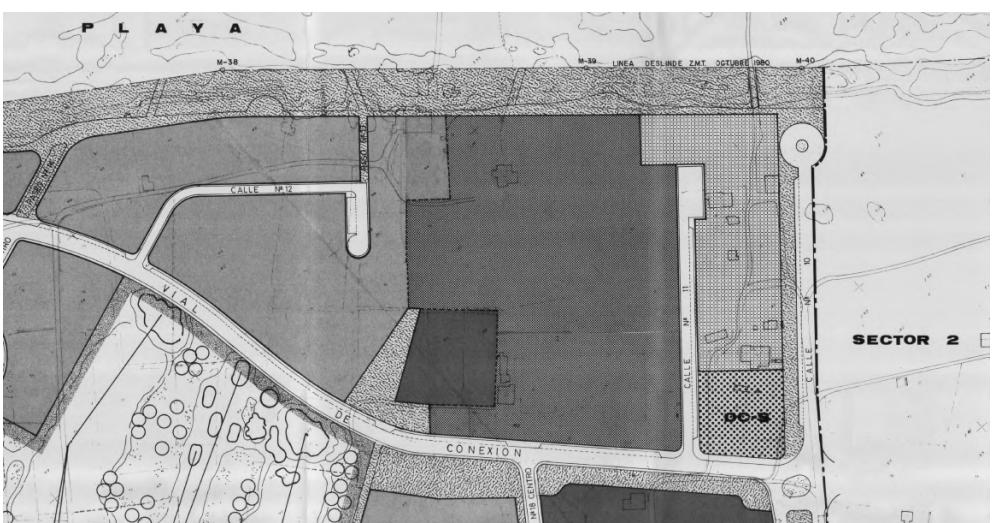
Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración

Estado de elaboración: Original

E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova



Sectores del PAU OLIVA-NOVA



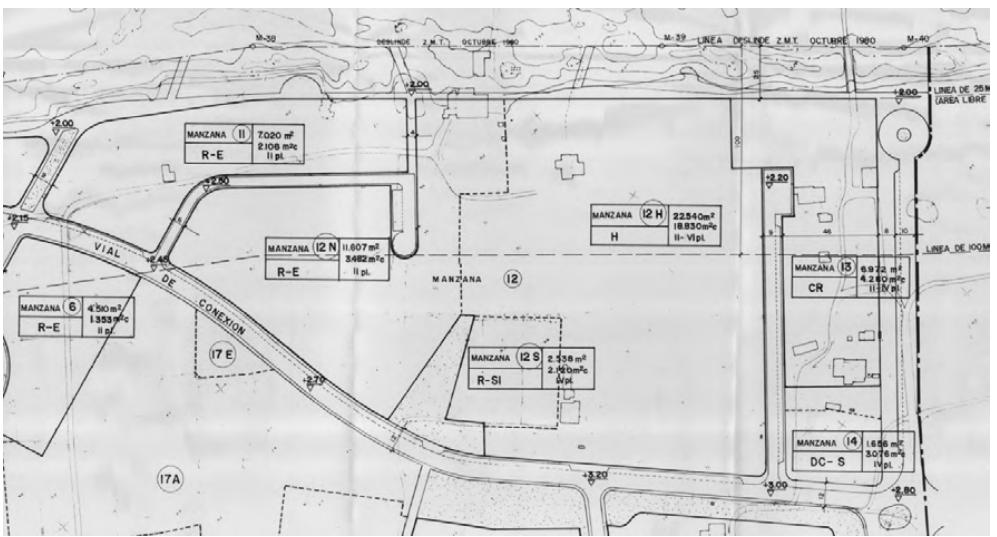
Ordenación del Sector 1



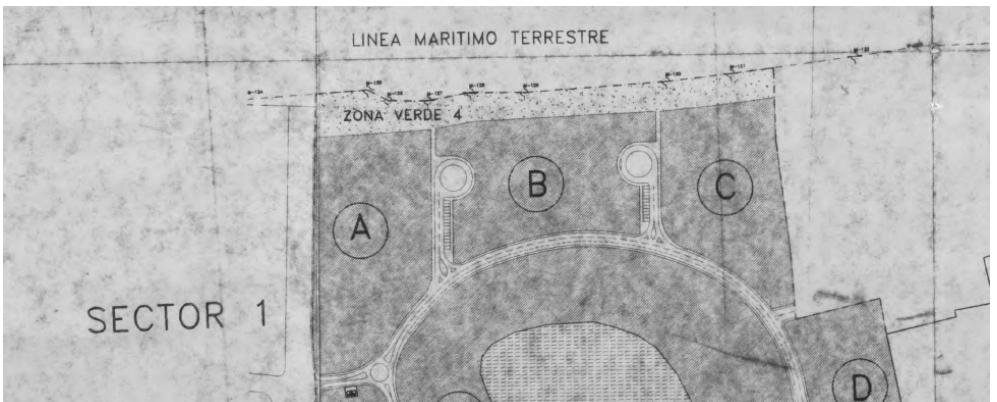
Código Seguro de Validación	391d2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Uri de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/Sidra/xlsanweb/asp/verificador/firma.asp

Metadatos
Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original

E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova



Parámetros urbanísticos del Sector 1



Ordenación del Sector 2



Parámetros del Sector 2



Código Seguro de Validación	391d2c0a095c4d8ba835ce54ea05b64bc001
Uri de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/oliva/xid/area/validacionweb/asp/verificador/firma.asp

Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original
-----------	--



E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova

La propietaria de todo el suelo afectado por la presente modificación es la mercantil Construcciones Hispano Germanas S.A., bien por si o a través de alguna de sus sociedades, propietarios asimismo del Hotel Oliva Nova Beach & Golf lindante con la actuación.



Parcelas catastrales

En el Sector 1, la manzana 13 se califica de comercial y la manzana 14 de dotacional sociocultural, aunque posteriormente el pleno del Ayuntamiento de Oliva de 29 de mayo de 1997 aprueba definitivamente una modificación puntual del Sector 1, calificando la manzana 14 como comercial con un aprovechamiento de 0,70 m²/m².

La manzana A del Sector 2 tiene una calificación de residencial semi-extensiva.



Calificaciones vigentes

Código Seguro de Validación	39fd2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Uri de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/Sol/validar.aspx/verificador/firma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original

E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova

Siendo las calificaciones y aprovechamientos, una vez ajustadas las mediciones topográficas:

Superficies	Privativo	Manzana 13	8.385,00 m ²	22.367,00 m ²
		Manzana A	13.982,00 m ²	
	Dotacional	Red viaria	5.098,00 m ²	8.632,00 m ²
		Zona Verde	3.534,00 m ²	
Edificabilidad		Manzana 13	0,700 m ² /m ²	5.869,50 m ²
		Manzana A	0,456 m ² /m ²	6.375,79 m ²
		Global		12.245,29 m ²

En resumen, se dispone de los siguientes parámetros y calificaciones:

Suelo dotacional	8.632,00 m ²
Suelo privativo terciario comercial	8.385,00 m ²
Suelo privativo residencial semiextensiva	13.982,00 m ²
Edificabilidad comercial	5.869,50 m ² t
Edificabilidad residencial	6.375,79 m ² t
Ratio dotacional (dotaciones/edificabilidad)	0,705 m ² /m ² t

El Sector 1 se configura por el sistema de ordenación por edificación abierta, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial, con el siguiente régimen de usos:

Global	Residencial
Compatibles	Vivienda, hostelero, comercial, oficinas, cultural, sanitario, religioso, recreativo, deportivo y aparcamientos.
Incompatibles	Industrial, almacenes y artesanal

En el Sector 1, la normativa urbanística para la zona comercial-recreativa se establece en el artículo 12 y son resultado de la aplicación del artículo 17 de las normas urbanísticas del PAU de Oliva Nova, con características especiales para la condición 7 de dicho artículo que establece la separación a lindes y frentes de parcela para la manzana 13 exclusivamente respecto de las manzanas colindantes 12H y 14, y a su vez los 4 metros de separación al frente de parcela recayentes a la Calle 10 (Avda Oliva Nova) estarán pavimentados en continuidad con dicho paseo, sin poder vallarse hasta dichos 4 metros de retiro mínimo.

A su vez el artículo 12 establece que el proyecto de compensación del polígono 1B en el que se encuentran la manzana 13 y 14 asignará la edificabilidad prevista en dichas manzanas.



Código Seguro de Validación	391d2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Metadatos	https://sede.oliva.es/ABSI/oliva/xid/axbsaweb/asp/verificador/firma.asp

E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova

En resumen, los parámetros urbanísticos para el uso comercial-recreativo, establecidos en el plan parcial original y sus modificaciones posteriores son los siguientes:

Relativos a la parcela	Parcela mínima	350 m2
Relativos a la posición	Distancia a lindes frontal	4,00 m
	Distancia a linde lateral	3,00 m
Relativos a la intensidad	Índice edificabilidad neta	0,70 m2/m2
Volumen y forma	Número de plantas	IV
	Altura máxima reguladora	14,50 m
	Áticos	Prohibidos
	Semisótanos	Permitidos
	Sótanos	Permitidos

El Sector 2 se configura por el sistema de ordenación por edificación abierta, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial, con el siguiente régimen de usos:

Global	Residencial
Compatibles	Vivienda, hotelero en su modalidad de alquiler, comercial en manzanas completas, y previo estudio de detalle, socio-cultural, deportivo y aparcamientos.
Incompatibles	Industrial, almacenes y artesanal

Para el área residencial semiextensiva, la normativa urbanística del sector 2 establece los siguientes parámetros:

Relativos a la parcela	Parcela mínima	250 m2
Relativos a la posición	Distancia a lindes frontal	4,00 m
	Distancia a linde lateral	3,00 m
Relativos a la intensidad	Índice edificabilidad neta	0,456 m2/m2
Volumen y forma	Número de plantas	IV
	Altura máxima reguladora	14,50 m
	Áticos	Prohibidos
	Semisótanos	Permitidos
	Sótanos	Permitidos

Sin embargo, la evolución de la oferta turística en los últimos años, ha traído como consecuencia la necesidad de incrementar el espacio destinado a uso hotelero, tanto para el propio hotel como para usos complementarios tales como eventos, convenciones, etc., a los que las instalaciones del actual hotel no dan cobertura, por lo que siendo propietarios del suelo colindante (manzanas 13 y 14) destinado a usos comerciales del sector 1 y de la manzana A del sector 2 cuyo uso actual es residencial, plantean al Ayuntamiento de Oliva la necesidad de acomodar los usos existentes en esas manzanas a usos terciarios relacionados con la actividad hotelera.

Y para ello plantean la modificación siguiente:



Código Seguro de Validación	391d2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Uri de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/oliva/validar/validar.aspx/verificador/firma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original



E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova

Modificar las calificaciones de las manzanas 13 y 14 del Sector 1 de Terciario Comercial a Terciario Hotelero y la calificación de la manzana A del Sector 2 de Residencial Semiextensiva a Terciario Socio-Cultural, aunque manteniendo la compatibilidad residencial en todas ellas y sin alterar ni la edificabilidad existente ni la volumetría y ocupación.

Se trata pues:

1. Cambio de uso para permitir el crecimiento del establecimiento hotelero existente en la manzana 12 hacia las manzanas 13 y 14 del Sector 1 y la implantación de un centro de convenciones en la manzana A del Sector 2.
2. Eliminar el vial existente entre las manzanas 12 y 13-14 y ampliar el vial entre las manzanas 12-13 y A, convirtiéndolo en un vial de coexistencia que permita una mayor conexión entre el hotel y el centro de convenciones y a su vez peatonalizar lo máximo posible el acceso al mar.
3. El equilibrio dotacional se consigue con la ampliación de la zona verde en la parte Sur de la manzana A.



Ordenación modificada

Código Seguro de Validación	391d2c0a095c4d8a835ce54ea05b64bc001
Uri de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/oliva/xid/validar.aspx/verificador/firma.asp

Metadatos

Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original

E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova

Quedando los usos tras la modificación:

Manzanas 13-14 del Sector 1	
Principal	Terciario hotelero
Compatibles	Vivienda, hotelero, comercial, oficinas, cultural, sanitario, religioso, recreativo, deportivo y aparcamientos.
Incompatibles	Industrial, almacenes y artesanal

Manzana A del Sector 2	
Principal	Terciario socio-cultural
Compatibles	Vivienda, hotelero en su modalidad de alquiler, comercial en manzana completa y previo estudio de detalle, deportivo y aparcamientos.
Incompatibles	Los restantes

2.- ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

En el borrador del plan elaborado para la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica se elaboraron tres alternativas a la ordenación vigente.

Alternativa 1

La alternativa 1 se basa en mantener la estructura dotacional existente y únicamente modificar los usos de las manzanas 13-14 de comercial a terciario hotelero y el de la manzana A de residencial semiextensiva a terciario socio-cultural.



Código Seguro de Validación	391d2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Uri de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/oliva/xidaxabsanweb/asp/verificador/firma.asp

Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original

E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova

La ventaja de esta alternativa, puesto que no existe incremento de edificabilidad y por lo tanto no hay que incrementar las dotaciones existentes, es que no habría que realizar obras de urbanización que alterasen la existente.

Sin embargo tiene un inconveniente importante y es que la conexión entre el hotel existente y las nuevas instalaciones a implantar en la manzana 13-14 se produciría en la franja este, quedando el vial en "cul de sac" entre ambas edificaciones.

Por su parte la manzana A quedaría asimismo desconectada de las instalaciones hoteleras, ya que le vial existente entre ambas, en la actualidad funciona como un gran aparcamiento de vehículos de las personas que ocasionalmente visitan la playa.

Alternativa 2

La alternativa 2 se basa en la eliminación del vial existente entre las manzanas 12 y 13-14 para facilitar la ampliación de las instalaciones del hotel existente y compensar el equilibrio dotacional mediante la creación de una zona verde al sur de la manzana A.



La ventaja de esta alternativa es que conecta el hotel existente con las nuevas instalaciones a implantar en las manzanas 13-14 y la obras y la compensación dotacional se produce con un incremento de la zona verde.

El inconveniente de esta alternativa es que al igual que en la alternativa 1, la manzana A quedaría desconectada de las instalaciones hoteleras, ya que le vial existente entre ambas, en la actualidad funciona como un gran aparcamiento de vehículos de las personas que ocasionalmente visitan la playa, no aportando ninguna mejora del vial de conexión del acceso principal de la urbanización con la playa.



Código Seguro de Validación	391d2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Uri de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/oliva/validaraview/validadorfirma.aspx
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original



E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova

Alternativa 3

La alternativa 3, elimina al igual que la alternativa 2 el vial entre las manzanas 12 y 13-14, recogiendo con ello las ventajas de dicha alternativa y corrigiendo el inconveniente de la alternativa 2 generando un espacio entre las manzanas 113-14 y A con la ampliación del vial existente para compensar dotaciones y convirtiéndolo en un gran paseo de conexión con el mar, aunque de coexistencia que permita la disposición de plazas de aparcamiento integradas para los visitantes de la playa y compensando la diferencia dotacional ampliando por la parte Sur de la manzana A la zona verde existente.



La ventaja de esta alternativa es que consigue una conexión hotel-centro de convenciones a través de un vial pacificado de tráfico y a su vez de alto valor para la conexión peatonal con la playa.

El inconveniente de esta alternativa es que supondría un incremento del coste de las obras de urbanización, ya que habría que reurbanizar todo el vial entre las manzanas 13-14 y la manzana A.

FINALMENTE SE ESTIMA DESARROLLAR EN VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL LA ALTERNATIVA 3

Código Seguro de Validación	391d2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Uri de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/oliva/xid/validarSavWeb/asp/verificador/firma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original

E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova

3.- CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE DE LA ZONA

Se trata de una zona urbana de segunda residencia y de usos terciarios ligados a la actividad turística alrededor de un campo de golf en la Platja de l'aigua morta del sur del frente litoral de Oliva.



Se trata pues de un suelo urbanizado y la modificación propuesta no altera las condiciones de edificabilidad, ocupación y volumetría.



Código Seguro de Validación	391d2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Uri de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/oliva/xidaxabsanweb/asp/verificador/firma.asp

Metadatos

Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova



Y así queda reflejado en el mapa de unidades de paisaje del PATIVEL.



Quedando incluida en una unidad de paisaje que incluye el litoral de les marines de Dènia, Els Poblets i El Verger, lindante con la unidad de paisaje de la huerta de Pego, y cuya valoración global se observa en el mapa de valor del paisaje del PATIVEL.

Por otra parte, la modificación propuesta no afecta a ninguno de los recursos de interés visual-social-cultural reflejado en el mapa del PATIVEL.



Código Seguro de Validación	391d2c0a095c4d8ba835ce54ea05b64bc001
Uri de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/oliva/xidaxabsanweb/asp/verificador/firma.asp

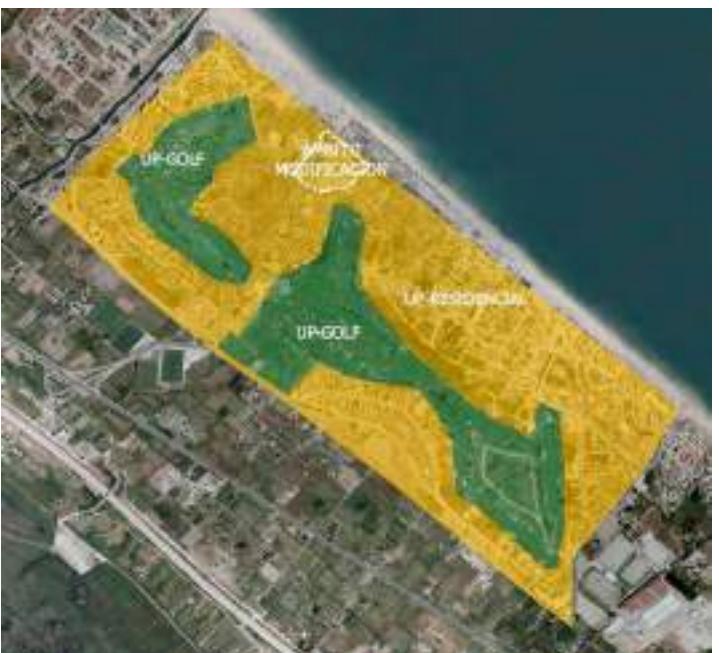
Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original

E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova



Sin embargo las anteriores apreciaciones sobre el paisaje se realizan desde una escala territorial y debemos realizar un análisis a la escala urbana del ámbito urbano en el que nos encontramos.

Dadas las características del núcleo urbano, se diferencian claramente dos unidades de paisaje, una ligada al campo de golf y otra compuesta por la edificación residencial y terciaria que lo envuelve. Apreciándose en la imagen siguiente que el ámbito de la modificación está incluido dentro de la unidad de paisaje residencial, y su visibilidad es únicamente desde los puntos próximos de las Avenidas de Oliva Nova y Gaudí que constituyen el entorno del emplazamiento de las edificaciones terciarias que se pretenden implantar.



Unidades de Paisaje Oliva Nova



Código Seguro de Validación	39fd2c0a095c4d8ba835ce54ea05b64bc001
Uri de validación	https://sede.oliva.es/ABSIIS/oliva/xidiansabaweb/asp/verificadorfirma.asp

Metadatos

Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original

E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova

Siendo, desde la proximidad, el estado actual el reflejado en el siguiente reportaje fotográfico.



Código Seguro de Validación 39fd2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001

Uri de validación <https://sede.oliva.es/ABSI/oliva/xidaxabsanweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos

Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original



Código Seguro de Validación	39fd2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Url de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/oliva/xidaxabsanweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original



E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova



4.- RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES Y PROYECTOS

Las actuaciones que puedan desarrollarse al amparo de la modificación no tienen relación con otros planes y proyectos.

Código Seguro de Validación	391d2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Uri de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/oliva/xidaxbsaweb/asp/verificadorfirma.asp

Metadatos

Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00

Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova

5.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA ACTUACIÓN

La modificación propuesta supone la ampliación de una actividad hotelera y turística existente y consecuentemente la formalización arquitectónica respeta tanto la integración con la edificación como con el entorno del litoral en el que se ubica, siendo uno de sus valore más importantes y diferenciadores su privilegiada situación junto al frente dunar.



Código Seguro de Validación	391d2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Uri de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/oliva/xidaxabsanweb/asp/verificador/firma.asp

Metadatos

Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración

Estado de elaboración: Original

E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova

6.- VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN

Hay que tener en cuenta que nos encontramos en un ámbito totalmente plano, en el que no existen puntos de vista elevados que puedan ofrecer una vista general del espacio urbano sino que las visuales están ajustadas a la edificación existente, tal y como se aprecia en mapas de cuencas visuales a 2,00 metros de altura obtenidos con Google Earth Pro.



Cuenca visual desde la CN-332



Cuenca visual desde la Avenida de Oliva Nova



Código Seguro de Validación	39fd2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Uri de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/IdIarx/validarxabsanweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original



E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova



Cuenca visual desde la Playa

Tal y como se ha indicado anteriormente, al modificación no supone alteración de las condiciones de edificabilidad, ocupación y volumetría actualmente existentes en las parcelas del ámbito y las volumetrías que resultan de la materialización de la edificabilidad en las condiciones impuestas por los parámetros urbanísticos de los planes parciales del Sector 1 y 2 no suponen alteración ninguna respecto de las que resultarían de la vigente.

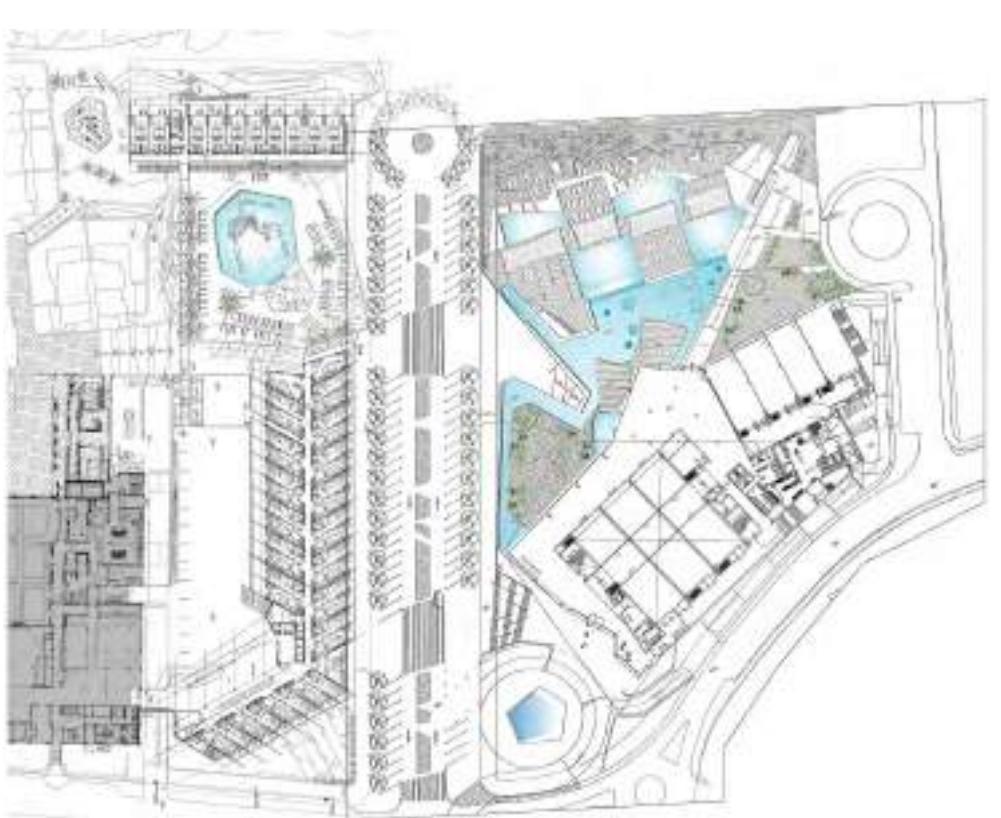
En las parcelas modificadas del Sector 1, se busca la integración con el actual hotel, se amplía el vial de prolongación de la Avenida de Oliva Nova con lo que se abre un mayor frente visual hacia la playa y en la parcela del sector 2, la condición de respetar lo actualmente vigente en el plan que obliga a una altura máxima de II plantas en la franja de 100 m desde la línea de demarcación marítimo-terrestre permite la integración con las edificaciones residenciales colindantes.

Para ver esta integración se acompañan imágenes virtuales de una posible materialización de estos parámetros y usos.

Código Seguro de Validación 391d2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001

Uri de validación <https://sede.oliva.es/ABSI/oliva/xidaxabsanweb/asp/verificador/firma.asp>

Metadatos Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original



1 Imagen virtual de una posible implantación



Vista desde las Dunas



Código Seguro de Validación 39fd2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Url de validación <https://sede.oliva.es/ABSI/oliva/xidaxabsanweb/asp/verificador/firma.asp>

Metadatos

Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original

E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova



Vista del conjunto de las dos parcelas desde las Dunas



Vista del hotel y la Avenida Oliva Nova



Código Seguro de Validación	391d2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Uri de validación	https://sede.oliva.es/ABSI/Id/validarxabsweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original

E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova

7.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍTICA PARA REDUCIR IMPACTOS

Una de las medidas más efectivas para la reducción de los impactos que pudieran producir la implantación de las edificaciones como resultado de la modificación puntual es la plantación de arbolado que integre el tramo final de la Avenida de Oliva Nova con la franja dunar.

El tratamiento de este vial con plataforma única, priorizando el uso peatonal e integrando las plazas de aparcamiento y en un tratamiento unitario con las aceras y el espacio de tráfico central, que no es de tránsito, será una de las medidas más efectivas para la integración de este espacio urbano con el frente litoral.

A su vez la norma que establece que en la manzana A del Sector 2, en la franja de 100 metros desde la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, la altura de la edificación debe ser de 2 plantas, es una medida fundamental para la integración con la edificación colindante.



Código Seguro de Validación	391d2c0a095c4d8fa835ce54ea05b64bc001
Url de validación	https://sede.oliva.es/ABSIIS/oliva/xidiansaveable/asp/verificadorfirma.asp



E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova

8.- PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

La participación pública tiene por objeto asegurar que las partes interesadas y los ciudadanos tienen la oportunidad de acceder tanto a la información y documentación disponible, como a las medidas y decisiones propuestas y aprobadas.

Para ello se dispone de encuestas de forma que cualquier persona pueda transmitir sus intereses y preocupaciones por la actuación propuesta.

Oliva, enero 2020

Ferran Gregori Climent
arquitecto

Código Seguro de Validación 391d2c0a095c4d8ba835ce54ea05b64bc001

Uri de validación <https://sede.oliva.es/ABSIIS/oliva/xidaxabsanweb/asp/verificador/firma.asp>

Metadatos

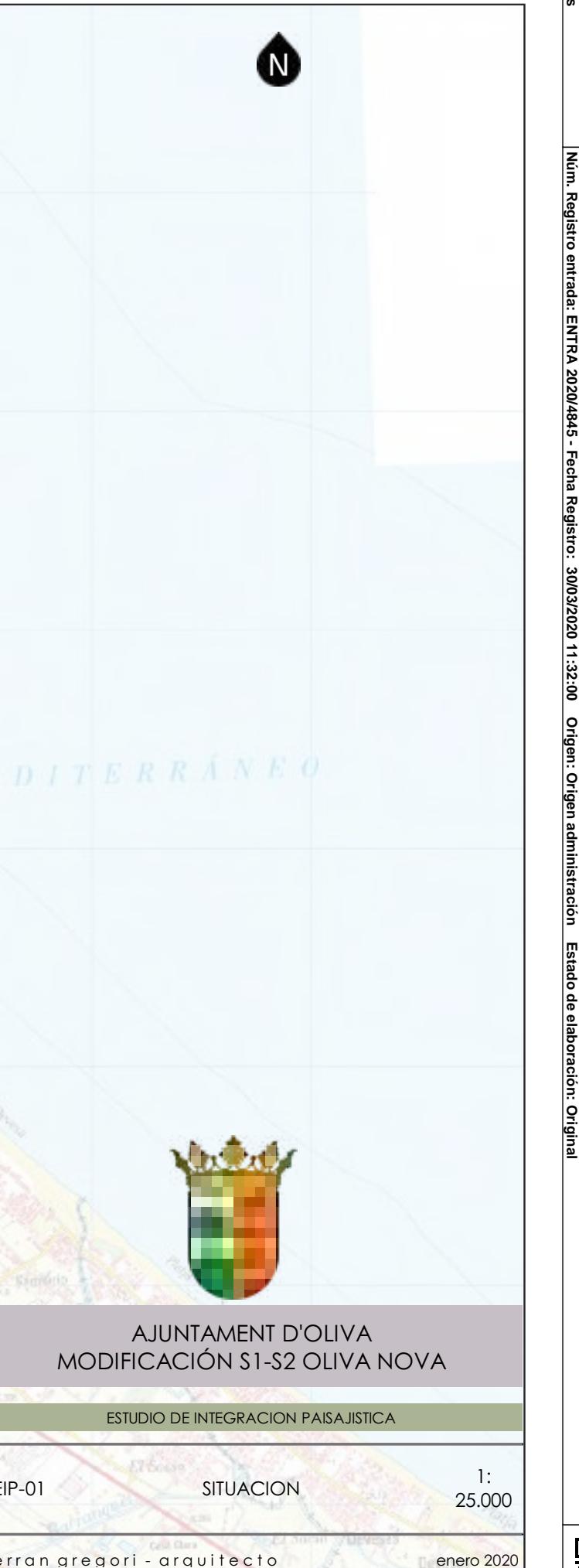
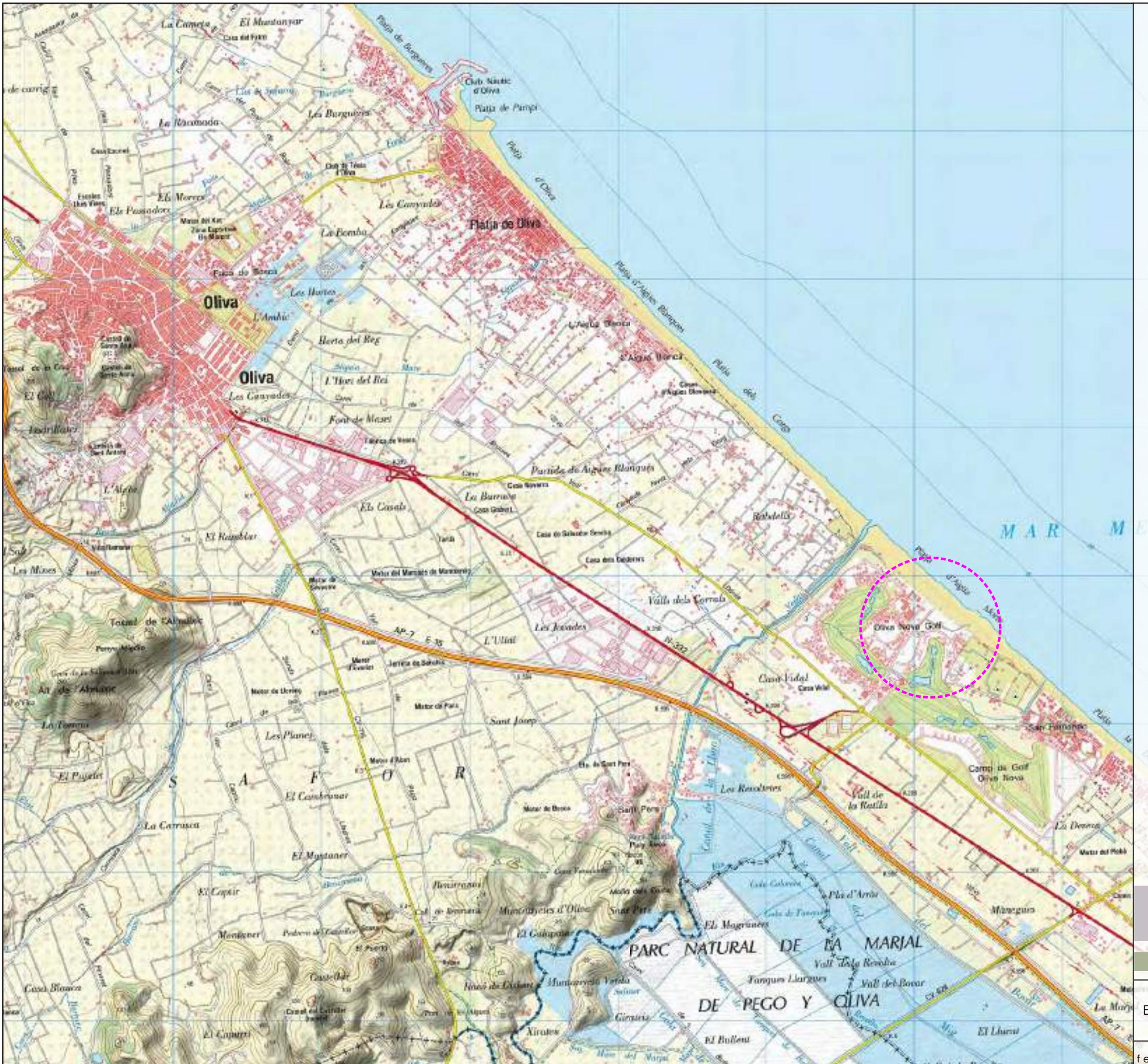
Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 - Origen: Origen administración - Estado de elaboración: Original

E.I. Paisajística de la modificación puntual del Sector 1 y Sector 2 de Oliva Nova

ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

EDAD	SEXO	
PROFESIÓN		
Fecha de presentación de la encuesta		
RELACIÓN CON LA ZONA		
Primera residencia	Segunda residencia	
Trabajo	Visitante	
Otros		
¿Conoces el ámbito de esta propuesta?	Si	No
¿Sueles pasear o visitar frecuentemente la zona?	Si	No
Que elementos destacarías como imagen identificativa del ámbito		
¿Te parece coherente la ubicación del proyecto?	Si	No
Que aspectos negativos destacarías de la zona		
¿Crees que con esta actuación se potencia el turismo?	Si	No
¿Crees que se afecta algún recurso paisajístico?	Si	No
¿Cómo mejorarías el proyecto a nivel paisajístico?		
Opinión global del proyecto		







N



AJUNTAMENT D'OLIVA
MODIFICACIÓN S1-S2 OLIVA NOVA

ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

EIP-02 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN 1:5.000

ferran gregori - arquitecto

enero 2020



N



AJUNTAMENT D'OLIVA
MODIFICACIÓ S1-S2 OLIVA NOVA

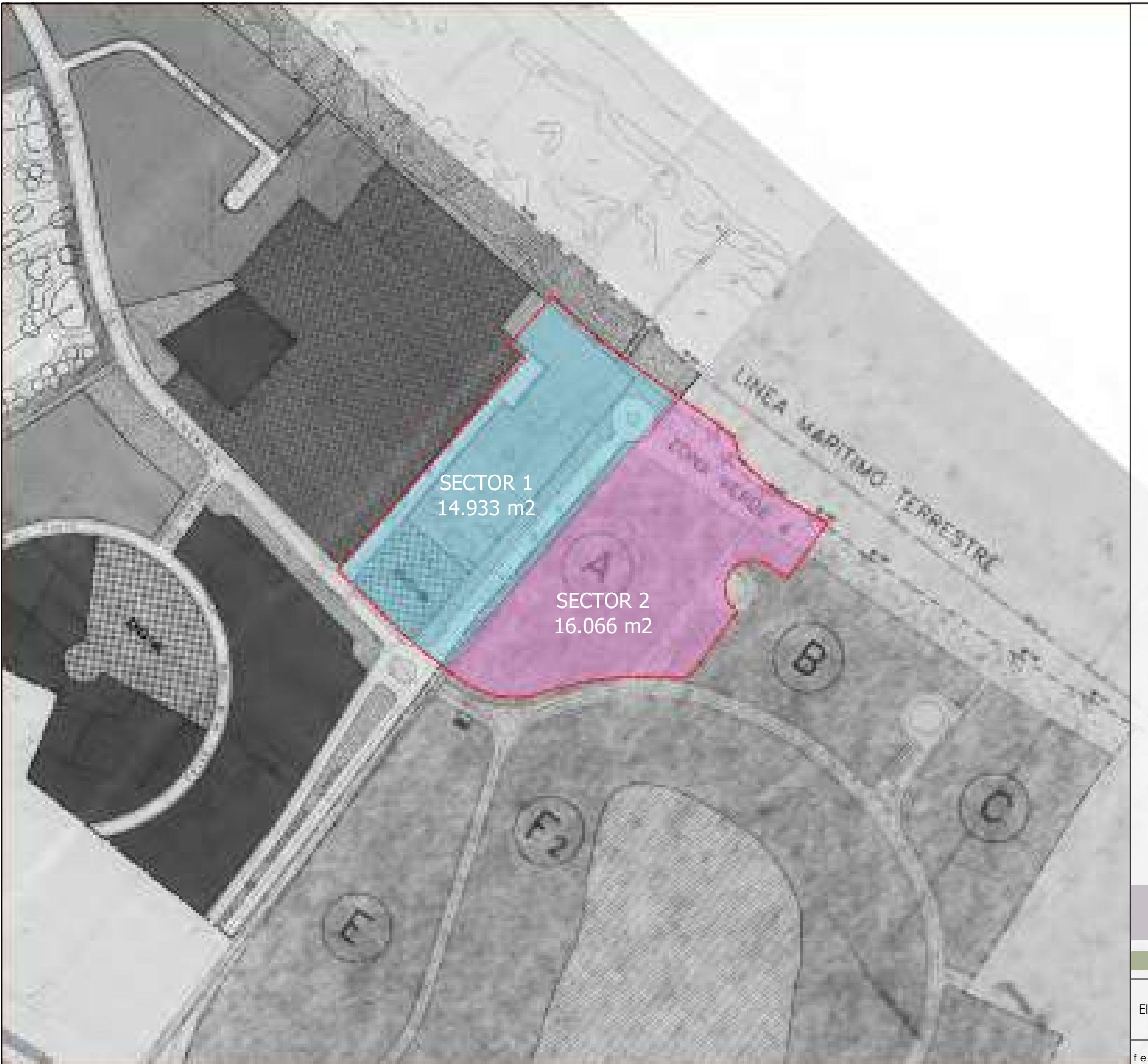
ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

EIP_03 PARCELAS CATASTRALES 1:1.000

ferran gregori - arquitecto

enero 2020





AJUNTAMENT D'OLIVA
MODIFICACIÓN S1-S2 OLIVA NOVA

ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

EIP_04 PLANEAMIENTO VIGENTE 1:5.000

ferran gregori - arquitecto enero 2020





N

Ambito de la modificacion

Calificacion_actual

- Red Varia
- Terciario comercial
- Zona Verde
- Residencial semiextensiva

Califi_act	Codigo_act	Sup
Red Varia	SCV	1780
Red Varia	SCV	3318
Residencial semiextensiva	RE2	13982
Zona Verde	SVJ2	2936
Zona Verde	SVJ1	598
Terciario comercial	TR-COM	8385



AJUNTAMENT D'OLIVA
MODIFICACIÓN S1-S2 OLIVA NOVA

ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

EIP_05 ORDENACION ACTUAL 1:1.000

ferran gregori - arquitecto

enero 2020





Califi_mod	Codigo_mod	Sup
Zona Verde	SVJ	4179
Red viaria	SCV	4580
Terciario 2	TR2	12798
Terciario 1	TR1	9422



AJUNTAMENT D'OLIVA
MODIFICACIÓ S1-S2 OLIVA NOVA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

EIP_06 CALIFICACION MODIFICADA 1:1.000

ferran gregori - arquitecto

enero 2020



N



AJUNTAMENT D'OLIVA
MODIFICACIÓN S1-S2 OLIVA NOVA

ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

EIP-07

UNIDADES DE PAISAJE

1:
10.000

ferran gregori - arquitecto

enero 2020





N

Ambito de la modificación

Calificación_modificada

Red viaria
Terciario 1
Terciario 2
Zona Verde

Califi_mod	Codigo_mod	Sup
Zona Verde	SVJ	4179
Red viaria	SCV	4580
Terciario 2	TR2	12798
Terciario 1	TR1	9422



AJUNTAMENT D'OLIVA
MODIFICACIÓ S1-S2 OLIVA NOVA

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

EIP_08

VOLUMETRIA

1:1.000

ferran gregori - arquitecto

enero 2020

