

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

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ENERO 2020



AJUNTAMENT D'OLIVA

FERRAN GREGORI CLIMENT

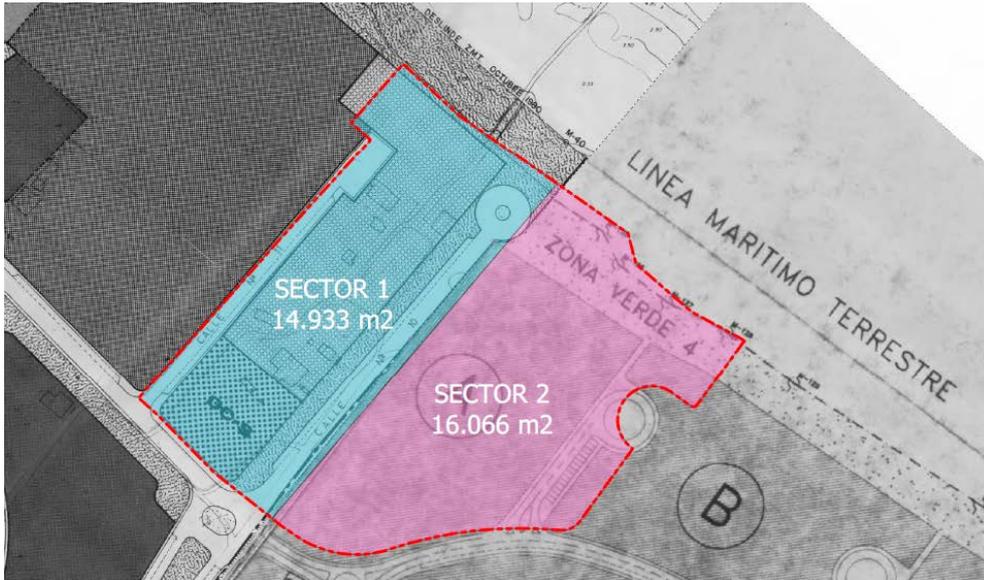
ARQUITECTO



Viabilidad económica de la modificación puntual S1-S2 de Oliva Nova

Se estudia la viabilidad económica de la modificación puntual de las parcelas 13-14 del Sector 1 y de la manzana A del Sector 2 del Programa de Actuación de Oliva-Nova.

El ámbito de la presente modificación, lo constituyen las manzanas 13 y 14 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 propiedad de la mercantil Construcciones Hispano Germanas S.A.



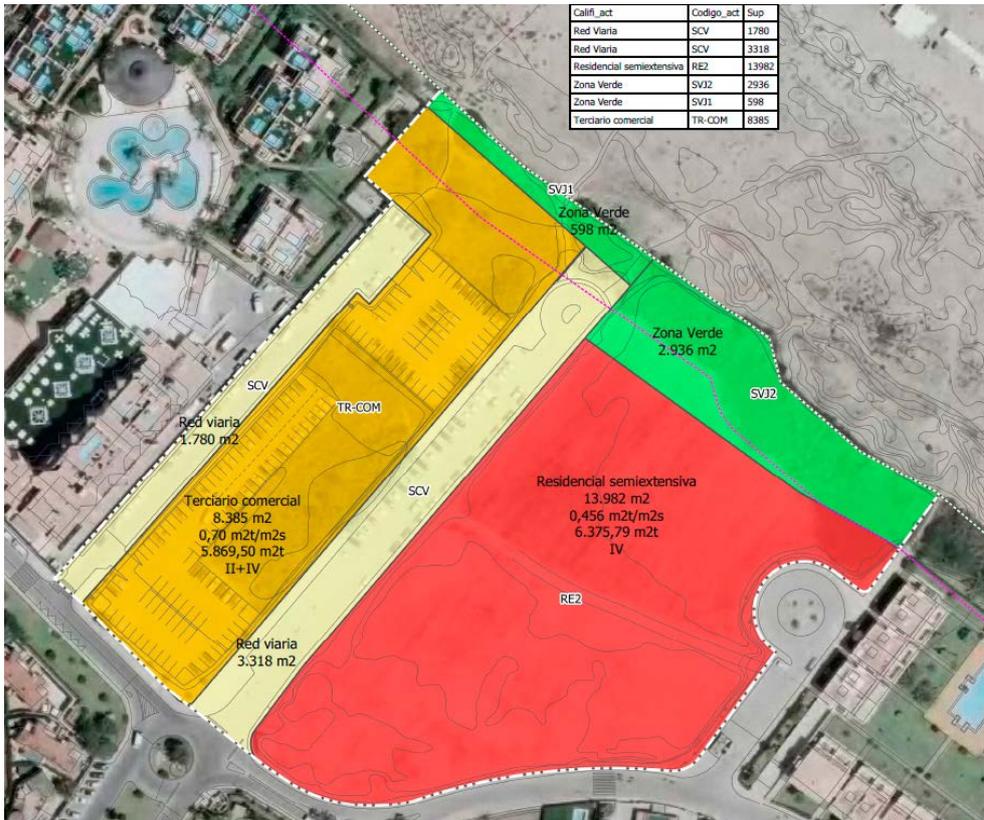
La evolución de la oferta turística en los últimos años, ha traído como consecuencia la necesidad de incrementar el espacio destinado a uso hotelero, tanto para el propio hotel como para usos complementarios tales como eventos, convenciones, etc., a los que las instalaciones del actual hotel no dan cobertura, 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.

La manzana 13 se califica de comercial y la manzana 14 de dotacional sociocultural.

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.



Viabilidad económica de la modificación puntual S1-S2 de Oliva Nova



Superficies	Privativo	Manzana 13	8.385,00 m2	22.367,00 m2
		Manzana A	13.982,00 m2	
	Dotacional	Red viaria	5.098,00 m2	8.632,00 m2
Zona Verde		3.534,00 m2		
Edificabilidad		Manzana 13	0,700 m2/m2	5.869,50 m2t
		Manzana A	0,456 m2/m2	6.375,79 m2t
		Global		12.245,29 m2

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

Suelo dotacional	8.632,00 m2
Suelo privativo terciario comercial	8.385,00 m2
Suelo privativo residencial semiextensiva	13.982 m2
Edificabilidad comercial	5.869,50 m2t
Edificabilidad residencial	6.375,79 m2t
Ratio dotacional (dotaciones/edificabilidad)	0,705

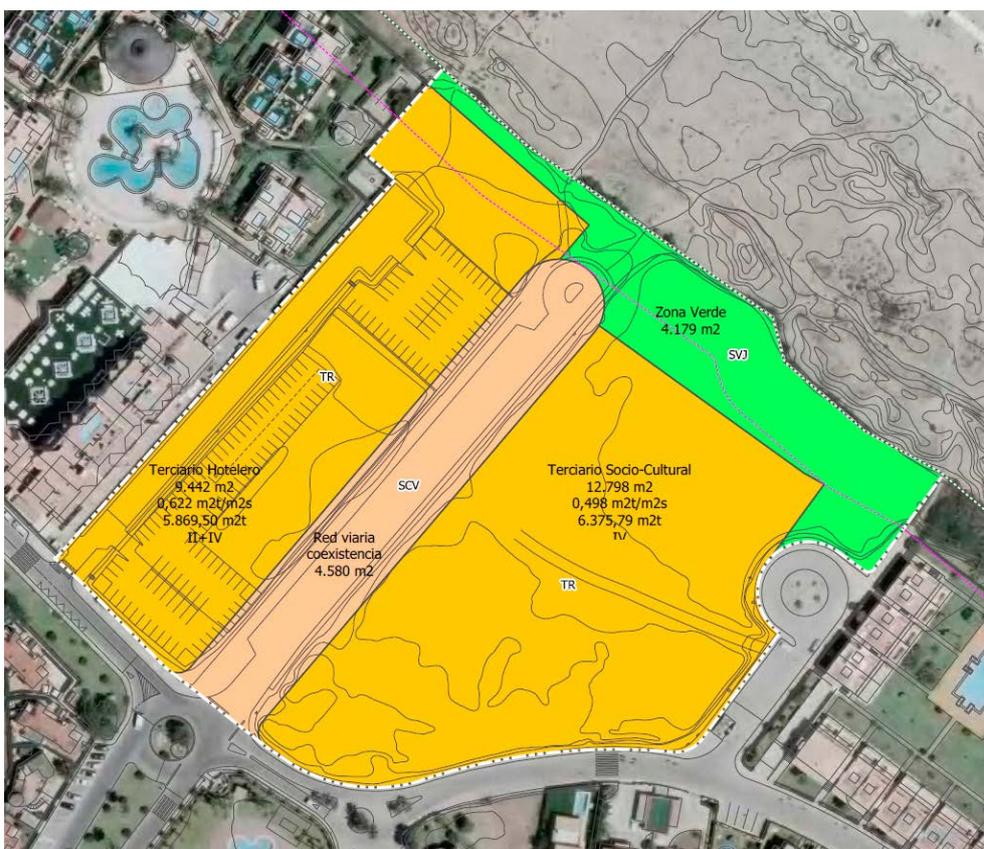
Se modifican en el presente plan las calificaciones de las manzanas 13 y 14 del Sector 1 de Terciario Comercial a Terciario Hotelero y la calificación de la manzana A del Sector 2 de Residencial Semiextensiva a Terciario Socio-Cultural, aunque manteniendo la compatibilidad residencial en todas ellas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



Viabilidad económica de la modificación puntual S1-S2 de Oliva Nova

Se trata pues únicamente de un 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.

No se alteran las condiciones de edificabilidad ni aprovechamiento vigentes pero se modifica la ordenación viaria eliminando el vial existente entre el actual hotel y las manzanas 13 y 14, recuperando el equilibrio dotacional mediante la ampliación de la Avenida de Oliva Nova en el tramo entre las manzanas 13-14 y A, disponiendo una pequeña zona verde en el frente este de la manzana A.



Así, los gastos de urbanización para la implantación de la nueva ordenación corresponderían a la ampliación de la Avenida de Oliva Nova y de la implantación de la nueva zona verde.

La ampliación de la Avenida de Oliva Nova supone la urbanización de 9 metros de vial en una longitud de 150 m, es decir una superficie de 1.350 m² y una superficie de zona verde de 645 m².

Aplicando módulos de ejecución de obra similares a los empleados en la zona, se estima el valor de la construcción de vial en 100 €/m² y la zona verde en 80 €/m², el importe global de ejecución material de las obras de urbanización ascienden a la cantidad de 186.600 € y con un porcentaje del 25% de gastos generales, proyectos y beneficio industrial, asciende a 233.250 €.



Viabilidad económica de la modificación puntual S1-S2 de Oliva Nova

Cantidad que debería invertir el propietario de las parcelas privativas incluidas en el ámbito.

Este importe supone una repercusión sobre la edificabilidad global del ámbito de 19,05 €/m2 que no es más que un 1% de la inversión global prevista.

Se entiende que la operación de modificación puntual prevista es viable de acuerdo con el porcentaje de inversión que supone respecto de la global, y más cuando la modificación se solicita a instancias de la propiedad del suelo que previamente habrá realizado sus estudios financieros.

Oliva, enero de 2020

El arquitecto
Ferran Gregori Climent

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	49a010d2225d41ca98e47efb55355f71001
URI de validación	https://sede-oliva.es/BS/Servlet/xv/validarabseweb.aspx?verificadorfirma.asp
Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/4845 - Fecha Registro: 30/03/2020 11:32:00 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

