

Ref.: 217/2010

**ESTUDIO DE VIABILIDAD
PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA DE
CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE
BALNEARIO DE AGUAS TERMALES Y
ALOJAMIENTO HOTELERO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALLOSA DE SEGURA.**



JULIO 2011.

design
office
arquitectura s.l.

DESIGN OFFICE ARQUITECTURA S.L. - CIF B-53.994.976. - c/Alicante, 8, entreplanta nº 2 - San Vicente del Raspeig - Alicante.
Inscrita en Registro Mercantil de Alicante Tomo 2.916, folio 90, hoja A-91.262, inscripción 1^a



ÍNDICE

1. ASPECTOS GENERALES.

- 1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO.**
- 1.2. LOCALIZACIÓN.**

2. DE LA OBRA.

- 2.1. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA.**
- 2.2. DEFINICIÓN DE CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA OBRA.**
- 2.3. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN OBRA.**
- 2.4. VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO.**
- 2.5. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CUANDO ESTE SEA PRECEPTIVO DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE. EN LOS RESTANTES CASOS, UN ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS Y LAS CORRESPONDIENTES MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS.**
- 2.6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA.**
- 2.7. RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA.**
- 2.8. COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, ASÍ COMO EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA CON LA JUSTIFICACIÓN, ASIMISMO, DE LA PROCEDENCIA DE ESTA.**
- 2.9. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD O, EN SU CASO, ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD, EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN LAS DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN**



1. ASPECTO GENERALES.

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto de este documento es desarrollar el estudio de las variables que determinen la viabilidad del contrato de concesión de obra pública de construcción de BALNEARIO DE AGUAS TERMALES Y ALOJAMIENTO HOTELERO en Callosa de Segura (Alicante), así como su gestión y explotación, durante el período concesional, al amparo del artículo 112 de la LEY 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público. (LCSP).

De acuerdo con el artículo 112 del LCSP, con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión una obra pública, el Ayuntamiento de Callosa de Segura acordó la realización del presente Estudio de viabilidad.

Este informe contiene los datos, estudios y análisis sobre los puntos siguientes:

- a) Finalidad y justificación de la obra, así como definición de sus características esenciales.
- b) Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE
BALNEARIO DE AGUAS TERMALES Y ALOJAMIENTO HOTELERO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALLOSA DE SEGURA.

- c) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.
- d) Estudio de impacto ambiental cuando este sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias. En este caso no es necesario.
- e) Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.
- f) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.
- g) Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de la obra con la justificación, asimismo, de la procedencia de esta.
- h) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

Este estudio de viabilidad se ha realizado para un periodo concesional de **40 años**

1.2. LOCALIZACION.

Los terrenos objeto del presente Estudio se encuentran situados en el término municipal de Callosa de Segura, situado al sur de la provincia de Alicante, en la comarca de la Vega Baja del Segura.

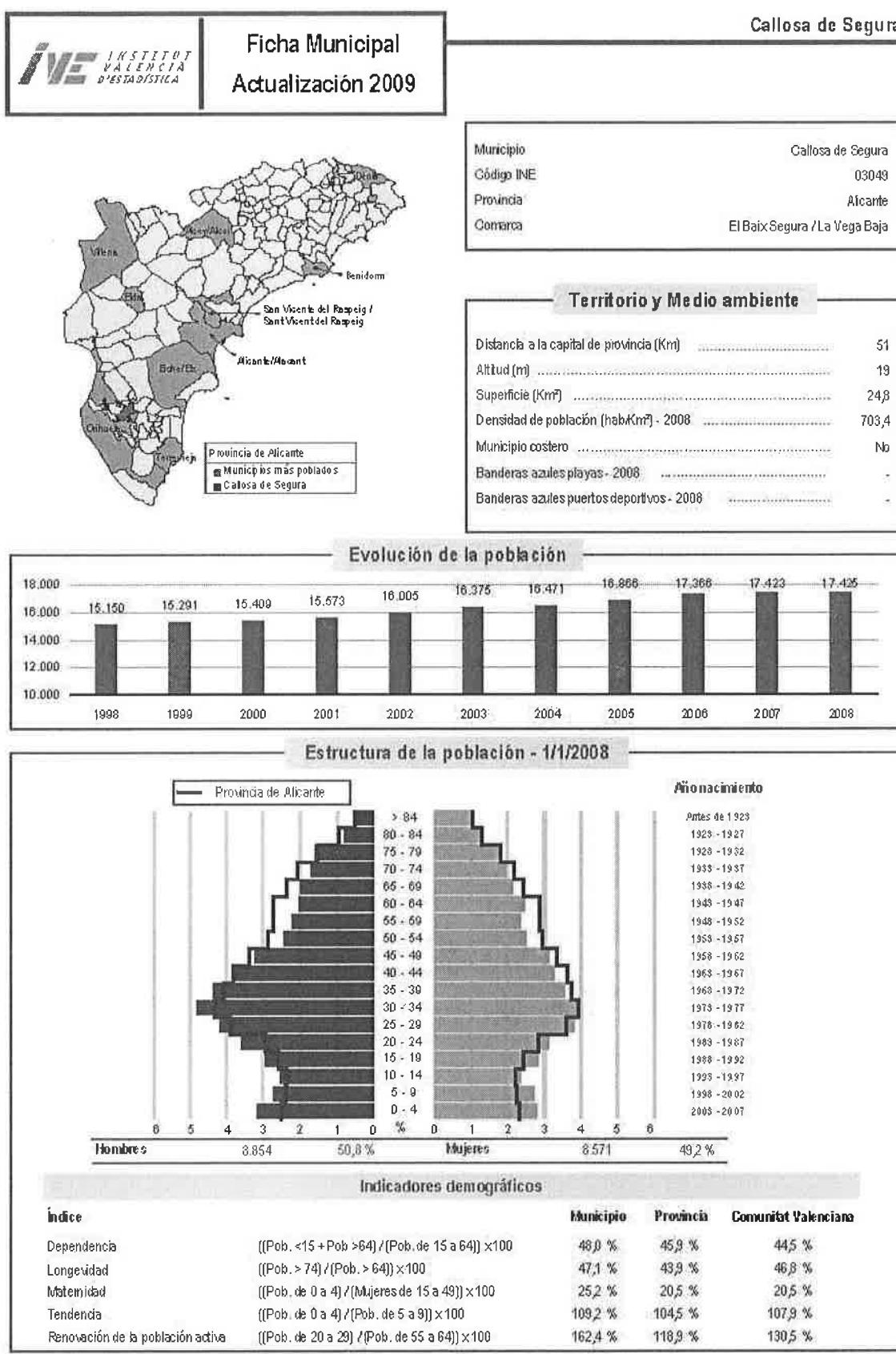
Cuenta con 17.425 habitantes (IVE 2008).

Poblaciones Limítrofes: Redován, Cox, Granja de Rocamora, Rafal y Orihuela.

Se adjunta a continuación FICHA MUNICIPAL del Instituto Valenciano de Estadística, actualizado al año 2009.



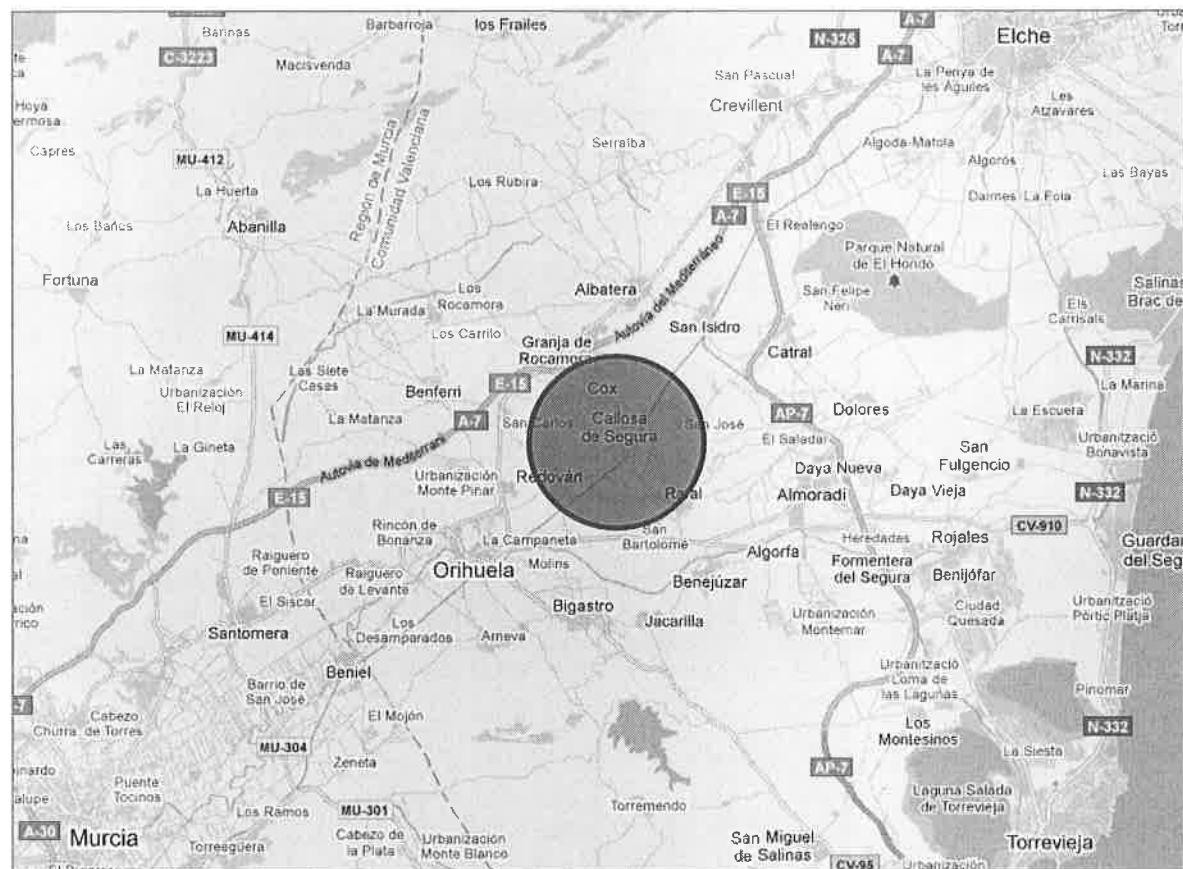
ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE
BALNEARIO DE AGUAS TERMALES Y ALOJAMIENTO HOTELERO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALLOSA DE SEGURA.





ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE
BALNEARIO DE AGUAS TERMALES Y ALOJAMIENTO HOTELERO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALLOSA DE SEGURA.

La población de Callosa de Segura se encuentra en pleno corazón de la comarca de la Vega Baja, con excelentes comunicaciones por carretera y autopistas A-7 y AP-7 con Orihuela, Elche, Alicante, Murcia, Torrevieja, etc.



Plano de localización de Callosa de Segura en la comarca de la Vega Baja.

La parcela sobre la que se ubicará el futuro BALNEARIO DE AGUAS TERMALES Y ALOJAMIENTO HOTELERO es la parcela dotacional con USOS MULTIPLES del Sector residencial LA MONSINA, propiedad del Ayuntamiento de Callosa de Segura.

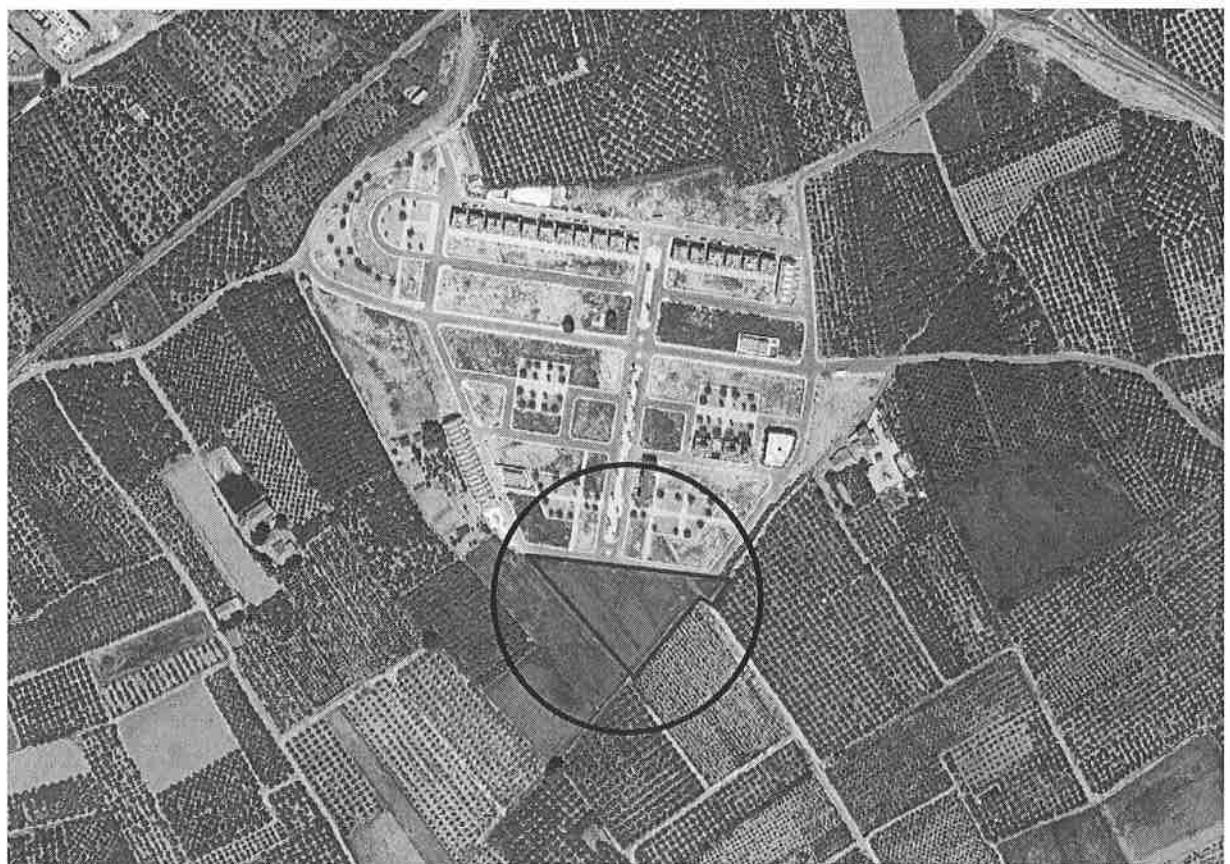
Se trata de una parcela de forma irregular, sensiblemente triangular, con una superficie de 6.018,91 m², situada en La Monsina, barrio residencial en las afueras del casco urbano de la población.



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE
BALNEARIO DE AGUAS TERMALES Y ALOJAMIENTO HOTELERO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALLOSA DE SEGURA.



Plano de localización de LA MONSINA en el casco urbano de Callosa de Segura.



Plano de situación de la PARCELA.



2. DE LA OBRA.

2.1. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA.

La finalidad del contrato concesional de construcción y explotación de BALNEARIO DE AGUAS TERMALES Y ALOJAMIENTO HOTELERO en Callosa de Segura (Alicante), obedece a la existencia de dichas aguas, como se señala más adelante, así como la necesidad de generar una oferta de ocio, hotelera, asistencial en el municipio.

Se ha realizado un sondeo de investigación sobre aguas termales para aprovechamiento en balneoterapia y energía geotérmica, cuyo estudio revela que el agua ya se encuentra a 8 metros de profundidad y que, a 349 metros, tiene una temperatura de 33,8 grados, pudiendo ser más caliente a mayor profundidad.

El caudal estaría por encima de los 50 litros por segundo, muy superiores a los 10 litros por segundo que se necesitan para un balneario, y, en cuanto a la salinidad, tiene una conductividad eléctrica de 13,5 mili Siemens por centímetro, idónea también para este tipo de instalaciones.

De acuerdo con los Artículos 220, 239, 98 y 144 del TRLCAP, las obras se construirán a riesgo y ventura del concesionario, quien asumirá los riesgos derivados de su ejecución y explotación en los términos establecidos en el propio TRLCAP.



2.2. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA OBRA.

Puesto que en esta fase no se ha realizado todavía el proyecto que defina la configuración arquitectónica del Balneario y Hotel, se tendrán en cuenta los parámetros urbanísticos que lo van a condicionar, y se realizará una hipótesis de programa de necesidades y usos, susceptible de ser revisado posteriormente.

Datos y Parámetros Urbanísticos:

Superficie de Parcela	6.018,91 m ²
Edificabilidad máxima	1,00 m ² /m ²
Ocupación	50 %
Altura edificación	2 plantas (9 m.)
Retranqueo a linderos	3 m.
Usos	Dotacional uso múltiple (según información municipal).

Se tendrán en cuenta algunos criterios generales importantes a la hora de definir el proyecto, tales como:

- Criterios funcionales que consigan una diferenciación de las zonas de balneario respecto a las de hotel y otras zonas comunes, debidamente conectados para una mejor gestión, pero manteniendo ámbitos diferentes.
- Aislamiento e independencia de las zonas hoteleras de las de balneario que eviten problemas de olores y vapores, concentrándose toda esta actividad en áreas de orientación diferente a la zona de habitaciones y restauración.
- Criterios bioclimáticos con especial atención a la iluminación natural, principios de inercia térmica en relación a la masa edificada, a la ventilación cruzada y al



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE
BALNEARIO DE AGUAS TERMALES Y ALOJAMIENTO HOTELERO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALLOSA DE SEGURA.

soleamiento, a través de los cuales aprovechar y optimizar la sección del edificio, desde el agua que surge de la sombra hasta el descanso asociado al soleamiento.

El solar donde se construirán las instalaciones es una parcela de 6.018,91 m² que se encuentra en un sector residencial muy próximo al casco urbano, junto a la huerta, y con vistas a la Sierra de Callosa.

El edificio se desarrollará en una planta de sótano y dos plantas sobre rasante, generando patios que lleguen hasta las zonas de balneario de la planta de sótano, posibilitando un diseño adecuado del mismo, con aprovechamiento de la luz natural.

En la planta de sótano se concentrarán los espacios dedicados a balneario, y zonas asociadas al mismo, así como instalaciones generales del conjunto, y aparcamiento.

En planta baja, de acceso, se ubicarán las zonas comunes, recepción, cafetería, restaurante, salones, etc.

En planta primera se ubicarán las habitaciones del hotel.

El programa de necesidades requiere básicamente que el edificio contenga los siguientes espacios, con superficies estimadas:



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE
BALNEARIO DE AGUAS TERMALES Y ALOJAMIENTO HOTELERO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALLOSAS DE SEGURA.

CUADRO DE SUPERFICIES ESTIMADAS PARA BALNEARIO Y HOTEL.

Planta Sótano:

Balneario

Recepción.	50
Consulta y despacho médico.	20
Zona de esperas.	40
Oficio y almacenes.	40
Aseos.	20
Gimnasio.	90
Vestuarios.	80
Zonas de descanso / solarium.	120
Jacuzzi Hidromasaje.	180
Zona baños interior.	120
Piscina exterior y zonas desacanso	300
Sauna húmeda y seca.	40
Cabinas de masaje seco.	40
Cabinas de masaje húmedo.	40
Pediluvio.	50
Cabinas de Duchas.	40
Cabinas de Hidroterapias.	40
Cabinas de tratamientos.	40
Reserva de espacios para instalaciones Balneario	150

1.500

Otros:

Aparcamiento de vehículos.	1.500
Reserva Instalaciones generales Hotel	200

1.700

Planta Baja :

Acceso y Z. comunes

Hall de acceso.	100
Recepción.	50
Oficinas y Administración.	150
Ascensores y escaleras.	80
Zonas comunes.	460
Aseos.	80
Biblioteca.	150
Sala TV	120
Bar – Cafetería.	200
Restaurante 1	500
Restaurante 2	200
Cocina.	200
Oficio.	40
Almacenes.	80
Sala Polivalente (Congresos, Exposiciones...).	300
Reservas de espacio para Personal e Instalaciones.	299

3.009

Planta Primera:

Hotel

Ascensores y escaleras.	80
Oficio.	40
Almacén Oficio.	40
Zonas comunes.	449
80 Habitaciones dobles.	2.400

3.009

TOTAL DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS: 9.218



2.3. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN OBRA.

Pese a que la zona de la Vega Baja, y en concreto la zona Callosa de Segura-Orihuela, no es destino turístico, lo cierto es que desde hace años se está generando una oferta de ocio y turismo en el Bajo Segura.

Esta oferta aúna los elementos tradicionales, arquitectónicos, etnológicos, etc, con novedosas indicativas, como podría ser el de tratamientos termales con fines medicinales o de simple ocio, como existe en la provincia colindante, Murcia.

Esto generaría una oferta de puestos de trabajos, especializados unos, otros no, en el momento de la construcción del complejo, así como posteriormente, por la afluencia de usuarios que beneficiaría al municipio de Callosa de Segura y a la Comarca en su conjunto.



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE
BALNEARIO DE AGUAS TERMALES Y ALOJAMIENTO HOTELERO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALLOSA DE SEGURA.

2.4. VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO.

Los parámetros que se han tenido en cuenta para calcular la edificabilidad y ocupación son los actualmente vigente según la última modificación del PGOU.

Se adjunta ficha urbanística de la parcela.

GESTIÓN SIMPLIFICADA SECTOR RESIDENCIAL "LA MONSINA" – CALLOSA DEL SEGURA



FINCAS RESULTANTES

PARCELA CD (zona cultural o docente)

PROPIETARIO: Exmo. Ayuntamiento de Callosa del Segura.

DESCRIPCIÓN: Parcela de forma irregular, sensiblemente triangular, con una superficie de seis mil dieciccho metros cuadrados con noventa y un decímetros cuadrados.

LINDES:

Norte: Parcelas "EH" 1 y 3 y "EA" 1 y 3.

Este: Límite de la urbanización

Oeste: Límite de la urbanización

Sur: Límite de la urbanización.

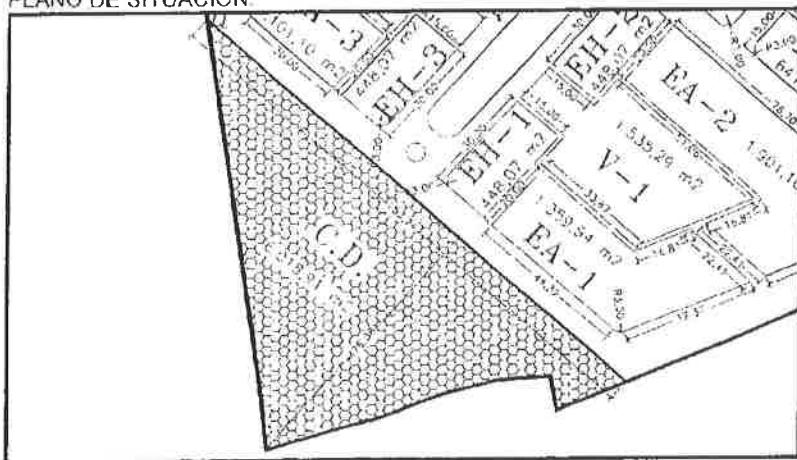
TITULO ADQUISITIVO: Proyecto de Reparcelación.

Cargas: ninguna.

Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m².

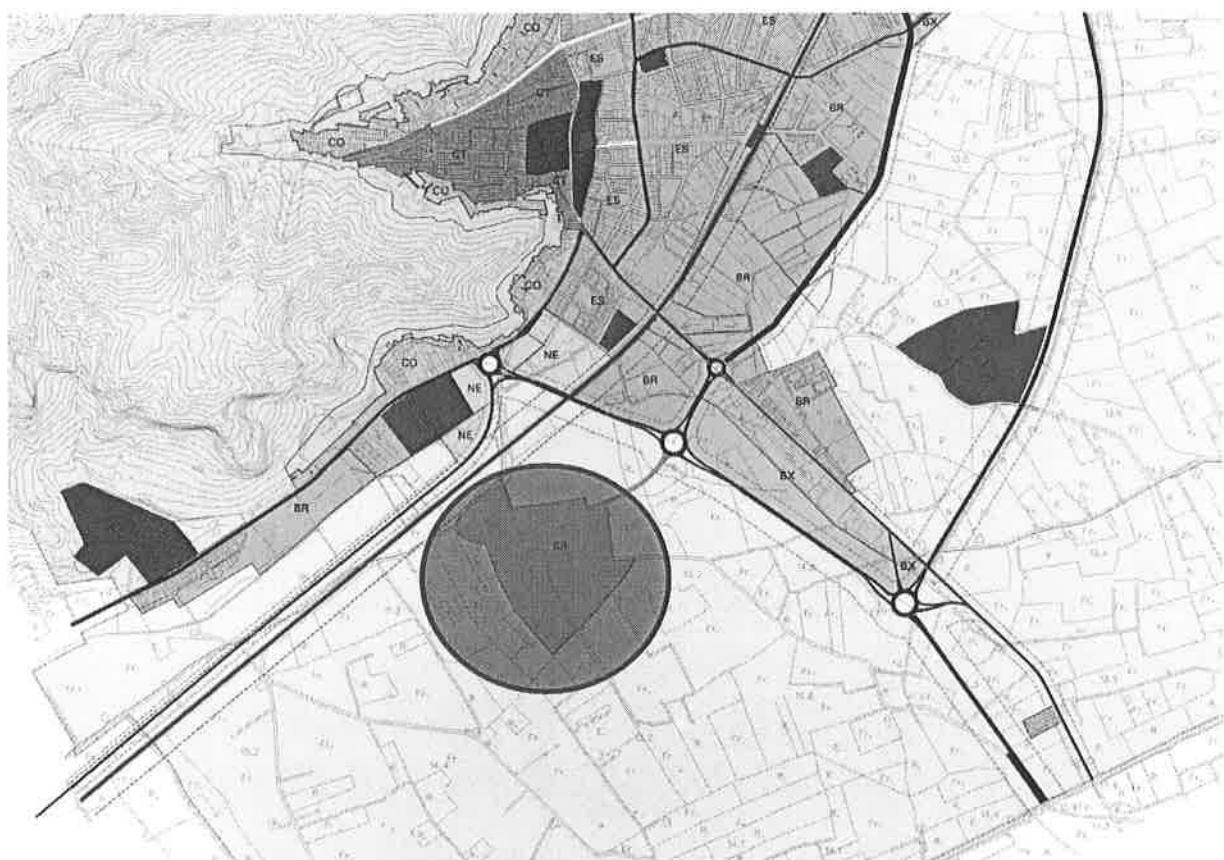
Uso: Educativo.

PLANO DE SITUACIÓN:





ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE
BALNEARIO DE AGUAS TERMALES Y ALOJAMIENTO HOTELERO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALLOSA DE SEGURA.



CALIFICACIÓN DE SUELO					
RESIDENCIAL			INDUSTRIAL		SUELO NO URBANIZABLE
CO	Cornisa	NE	Nuevo Ensanche	PI	Polígono
CT	Casco Tradicional	ES	Ensanche		Común - Huerta
CH	Casco Histórico	BR	Barrio Residencial		Protegido - Sierra
		BX	Barrio Industrial		Suelo No Urbanizable Protegido Parque Público

Plano Calificación del Suelo y Ordenación Estructural, del Plan General de Ordenación Urbana.



2.5. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CUANDO ESTE SEA PRECEPTIVO DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE. EN LOS RESTANTES CASOS, UN ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS Y LAS CORRESPONDIENTES MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS.

No es necesario. Se trata de suelo urbano consolidado.

2.6. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA.

La solución elegida atiende a criterios de funcionalidad y optimización tanto de los diferentes espacios y usos, como de la parcela.

2.7. RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA.

La construcción del Balneario y Hotel implica un riesgo tecnológico y operativo, por lo que se deben estudiar con precisión, las características geotécnicas, así como la incidencia en las edificaciones de la zona.

Hay que considerar, la importancia de la coordinación durante la ejecución de la obra, en lo referente a desvíos de tráfico y los correspondientes trastornos a viandantes y vehículos.

Igualmente, es necesario coordinar las actuaciones para permitir la posterior explotación de las instalaciones, pensando en la comodidad al usuario, circulación en zonas cubiertas y descubiertas, accesos entre dependencias, zonas comunes, etc.



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE
BALNEARIO DE AGUAS TERMALES Y ALOJAMIENTO HOTELERO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALLOSA DE SEGURA.

**2.8. COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, ASÍ COMO EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN
PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA CON LA JUSTIFICACIÓN,
ASIMISMO, DE LA PROCEDENCIA DE ESTA.**

COSTE DE CONSTRUCCIÓN DE BALNEARIO Y HOTEL.

	Superficies construidas en m2	€/m2	Coste
Parcela y Jardines	3.009	100	300.900
Balneario	1.500	1400	2.100.000
Aparcamiento	1.500	330	495.000
Zonas comunes y hotel	6.218	1475	9.171.550

COSTE EJECUCIÓN MATERIAL 12.067.450 Euros



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE
BALNEARIO DE AGUAS TERMALES Y ALOJAMIENTO HOTELERO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CALLOSA DE SEGURA.

2.9. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD O, EN SU CASO, ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD, EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN LAS DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

Durante la elaboración del proyecto se realizará el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud, o en su caso, Estudio Básico de Seguridad y Salud, según lo establecido en el R.D. 1627/97 de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

Y para que conste, se firma el presente estudio de viabilidad, que consta de un total de *11 páginas*, en ALICANTE, a 28 de julio de 2011.

Fdo: Tomás Pareja Ramírez.

Arquitecto Técnico. – Colegiado nº 2.613

Fdo: Cayetano-C. Sánchez Butrón

. – Abogado. Colegiado 895 ICA Orihuela