

3.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1) OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO PREVENIDO EN EL ART.50.1 LOTUP

Conforme establece el art.50.1 LOTUP, junto al Borrador del Plan propuesto, se aportará un documento inicial estratégico con el siguiente contenido:

- .- los objetivos del plan y la descripción de la problemática sobre la que actúa.
- .- el alcance, ámbito y posible contenido de alternativas del plan propuesto.
- .- el desarrollo previsible del plan
- .- un diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- .- los efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- .- su incardinación en la estrategia territorial de la Comunidad Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de planificación territorial o sectorial.

Y para el caso de solicitarse el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, según el apartado 2 del art.50 LOTUP, además de los anteriores apartados, el plan deberá contener:

- .- La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado.
- .- Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- .- Las medidas previstas para prevenir, reducir, o compensar cualquier efecto negativo importante sobre el medio ambiente y el territorio derivado de la aplicación del plan propuesto, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático.
- .- la descripción de las medidas de seguimiento ambiental del plan previstas.

La presente Memoria Justificativa, que contiene la totalidad del Proyecto de Estudio de Detalle propuesto, explicita la totalidad de los contenidos previstos en el art.50.1 y 2 LOTUP, desarrollándolo en esta sede, o citando su justificación en otras partes de este Estudio de Detalle; por lo cual **esta Memoria Justificativa constituye también el Documento Inicial Estratégico previsto en el art.50 LOTUP.**

A continuación pasamos a desarrollar dichos contenidos:

Del art.50.1-a): Los objetivos del Estudio de Detalle que se proponen son: la reordenación de la volumetría correspondiente al solar objeto de estudio, con la conformación de una ordenación volumétrica prevista en el art.6.46 del Título Sexto de las Ordenanzas particulares de la clave urbanística ZU-6 del P.G.O.U., conformado una construcción de 5 viviendas unifamiliares sobre 5 parcelas con las características previstas en dicho artículo y sobre una parcela unitaria continua sin elementos que sobresalgan del resto de parcela no construido por encima de los 30 centímetros, todo lo cual ha quedado descrito en la Memoria Informativa (2.3), sin que sea necesaria la realización de obras de urbanización por estar constituidos todos los viales perimetrales que circundan el solar, que además de estar cedidos formal y registralmente al ayuntamiento, están completamente contruidos y dotados de servicios.

Para conseguir dichos objetivos esta Modificación Puntual ha estudiado dos alternativas que constan en el siguiente apartado 3.2, y que consisten, una, en dejar la ordenación volumétrica de la parcela conforme a su máximo aprovechamiento respecto del número de viviendas posibles de construir en configuración en hilera, 6 viviendas, y otra, en pasar a la ordenación volumétrica prevista en este Estudio de Detalle, con la construcción de tan solo 5 viviendas aisladas.

Del art.50.1-b): El alcance, ámbito y posible contenido de las alternativas estudiadas en este Estudio de Detalle se desarrollan en el siguiente apartado 3.2 de esta Memoria, y en los Planos números 6 y 7 de este documento, siendo la alternativa escogida la que se expone en el Plano nº 7, ordenación volumétrica de la Calve ZU-6 dos alturas conforme al art.6.46 del Título Sexto del Plan General.

Del art.50.1-c): El desarrollo previsible del Estudio de Detalle propuesto sería la efectiva construcción en la parcela con un máximo de 5 viviendas unifamiliares aisladas al aplicarse la regulación de parcela mínima de 200 metros cuadrados. Dicho desarrollo mejoraría el paisaje de la totalidad de la zona urbana donde se ubica el solar objeto de estudio, pues el mismo está rodeado casi en su totalidad por construcciones adosados contruidas en hilera. A efecto de visualizar la ordenación respecto al paisaje urbano, se aportan los planos 5, 6 y 7 de este documento. Dadas las características de la reordenación volumétrica propuesta, y siendo que no se excede la volumetría prevista en el Plan, **no se considera necesario formular un estudio paisajístico para la aprobación de este Estudio de Detalle.**

Del art.50.1-d): El diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del presente Estudio de Detalle en el ámbito afectado, es la propia de la naturaleza y clasificación del suelo

afectado; eso es, se trata de un suelo urbano directo con urbanización completa sito en pleno casco urbano completamente conectado por distintos viales, con dotaciones de servicios completas, y con un alto nivel de materialización de su aprovechamiento urbanístico residencial de viviendas.

Del art.50.1-e): Precisamente por tratarse de suelos urbanos directos que forman parte del casco urbano, el cambio de ordenación volumétrica propuesto no alterará la situación del medio ambiente existente, ni consumirá recursos adicionales del mismo, ni alterará el territorio.

Al contrario, la modificación comporta que en la parcela se podrán construir como máximo 5 viviendas aisladas, mientras que con la ordenación volumétrica en hilera posible según el art.6.44-8 del Título Sexto del P.G.O.U. se podrán construir una vivienda más, hasta un total de 6 viviendas adosadas en hilera con el consiguiente efecto de "pantalla constructiva" continua que ello comportaría; por lo cual, el desarrollo del Estudio de Detalle propuesto, una vez aprobado el mismo, en todo caso mejorará el estado del medio ambiente de la zona urbana donde se ubica la parcela, con una mejora del paisaje urbano y del uso del territorio, al materializarse un aprovechamiento constructivo más acorde con el entorno residencial donde se ubica.

Del art.50.1-f): El Estudio de Detalle propuesto, por versar sobre la configuración volumétrica y uso de la parcela privativa urbana enclavada en una zona residencial consolidada, no afecta ningún aspecto de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, ni de otros instrumentos de planificación territorial o sectorial. Así, ni la Zona objeto de estudio, ni el solar que cambiaría de ordenación volumétrica está afectado ni por el PATRICOVA, ni por el PATIVEL, ni por ninguna afectación de infraestructuras, usos específicos territoriales, o dotaciones que deban ejecutarse o queden afectadas por el proyecto propuesto.

Del art.50.2-a): La motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica ya ha quedado expuesta en el anterior apartado 2.4 de la Memoria Informativa, que damos aquí por reproducido.

La justificación de los apartados b), c), y d) del art.50.2 LOTUP, se contienen en el siguiente apartado de esta Memoria Justificativa (3.2).

3.2) DESCRIPCION y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

En este capítulo se justifican los apartados b), c), y d) del art.50.2 de la LOTUP.

Del art.50.2.b); Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

a) Descripción y justificación de las propuestas contempladas

Propuesta 1.

Consistiría en aplicar una construcción en adosada y en hilera prevista en el art.6.44-8 del Título Sexto del P.G.O.U. con la construcción de 6 viviendas dentro del solar construible.

En el anterior apartado 2.1 ya hemos expuesto los motivos por los cuales entiende la proponente que la citada ordenación es actualmente inconveniente y poco realista con la situación actual del mercado inmobiliario de nuestra Zona y de la Provincia en general.

Por otra parte la ordenación adosada en hilera de 6 viviendas es menos sostenible y su ejecución comporta la creación de una “pantalla constructiva” que afecta al paisaje urbano de la zona donde se ubica la parcela que ya está compuesto mayoritariamente por dicha tipología de construcción adosada en hilera, por lo que de optarse por esta propuesta, se incrementaría el efecto pantalla constructiva de la zona, ya de por sí saturada de dicha tipología.

Esta propuesta de ordenación se encuentra recogida en el Plano nº 6 adjuntado en el apartado 4.1 de este Estudio de Detalle.

Propuesta 2.

Esta propuesta plantea la ordenación volumétrica en 5 parcelas de mínimo 200 m², donde se construirán 5 viviendas unifamiliares, todas ellas con salida directa a la Calle Illes Columbretes, lo que hace innecesaria la creación de viales interiores de servicio en la parcela a construir, con los consiguientes beneficios de mejor utilización del espacio disponible, mayor racionalidad de la viabilidad y movilidad al evitar desplazamientos de vehículos por vial interior, mayor sostenibilidad por tanto, y menor consumo de recursos y mantenimiento de zonas comunes y evitando la construcción de una “pantalla constructiva” adosada en hilera mejorando el paisaje y el entorno urbano, acogiendo la ordenación volumétrica a las previsiones del

art.6.46 del Título Sexto de las ordenanzas del P.G.O.U., y parcialmente del art.6.43.8 puesto que como permite este último artículo, las viviendas previstas números 4 y 5 se encuentran adosadas, siendo que el resto, 1, 2 y 3 se encuentran aisladas.

Esta ordenación es más acorde con la realidad actual del mercado de la vivienda en nuestra Zona, lo que favorecerá su efectivo desarrollo constructivo, y al mismo tiempo más acorde con una ordenación edificativa más sostenible e integrada en el paisaje urbano que la circunda, evitando la densificación del volumen construible y los efectos visuales y estéticos de la edificación en hilera.

Por lo tanto esta segunda propuesta comporta una sensible mejora del paisaje urbano, la sostenibilidad y la racionalidad en la utilización del espacio urbano y su entorno, e impide la construcción de 6 viviendas en la parcela.

Esta propuesta de ordenación se encuentra recogida en el Plano nº 7 adjuntado en el apartado 4.1 de este Estudio de Detalle.

Por todo lo expuesto en este apartado, **se adopta la Propuesta 2 como propuesta seleccionada para constituir la base del presente Estudio de Detalle.**

b) Descripción y parámetros urbanísticos de la propuesta escogida por el Estudio de Detalle.

PARAMETROS URBANISTICOS	NORMATIVA ZU-6 SEGÚN P.G.O.U.	NORMATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE, conforme art.6.46 P.G.O.U.
Superficie solar	400,00 m ²	1.326,26 m ²
Ocupación máxima solar	50%	663,13 m ² = 50%
Edificabilidad máxima	0,50 m ² /m ²	663,13 m ² = 0,50 m ² /m ²
Número de plantas	PB + 1PP	PB + 1PP
Altura máxima	7,00 m	7,00 m
Separación edificación linde frontal	4,00 m	4,00 m
Separación edificación resto lindes	3,00 m	3,00 m
Ordenación alternativa Estudio de Detalle art.6.46-b)		En solares de + 800,00 m ² 1.326,26 m ² > 800,00 m ²
Parcela mínima de la ordenación alternativa Estudio de Detalle del art.6.46-b)		Parcela mínima de 200 m ² , manteniendo el solar con carácter unitario

Del art.50.2.b) Medidas previstas para prevenir, reducir, o compensar cualquier efecto negativo importante sobre el medio ambiente y el territorio derivado de la aplicación del plan propuesto, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático.

Tal como se ha avanzado en puntos anteriores, al tratarse de una actuación sobre suelos urbanos directos que ya forman parte del casco urbano, el Estudio de Detalle propuesto no alterará las condiciones del medio ambiente, no consumirá recursos adicionales del mismo y no alterará negativamente el territorio.

El efecto sobre el mismo, al contrario, representará una mejora de la calidad paisajística del entorno.

Del art.50.2.b) Descripción de las medidas de seguimiento ambiental del plan previstas.

De lo expuesto en el apartado anterior cabe concluir que el Estudio de Detalle propuesto no genera efectos negativos sobre el medio ambiente y sobre el territorio. En consecuencia, no se prevé la implantación de medidas de seguimiento ambiental.

Por todo cuanto antecede, junto con los documentos con eficacia normativa que a continuación se adjuntan en este Estudio de Detalle, mediante el mismo, **La Mercantil SALVADOR CRUSELLES, S.L.**, con domicilio en Vinaròs, Calle Socorro, nº 46, y C.I.F. B-12210860, cuyos demás datos identificativos de legal constitución e inscripción en el Registro Mercantil de Castellón constan en la Certificación Notarial que se adjunta como documento 4.3, y en la que igualmente consta la identificación del legal representante administrador único de dicha sociedad, Don Salvador Cruselles Segarra, con D.N.I.-N.I.F. nº 18.958.840-D; actuando dicha Mercantil en su propio nombre y derecho, **SOLICITA al Ayuntamiento de Vinaròs que**, admitiendo a trámite este Documento, proceda a la legal Tramitación del ESTUDIO DE DETALLE que se propone para la reordenación volumétrica del Solar de su propiedad sito en la Calle Santaella nº 19 según lo prevenido en el art.6.46 del Título Sexto de las Ordenanzas particulares del Plan General de Ordenación Urbana, en los términos contenidos en este documento; y tras la tramitación establecida en los arts.50 y 51 LOTUP, se **proceda a la emisión** por parte del Ayuntamiento de una **Resolución** de informe ambiental y territorial que acuerde la evaluación ambiental y territorial estratégica **por el procedimiento simplificado**, continuado la tramitación del Estudio de Detalle según lo prevenido en el art.57 LOTUP, y tras la exposición al público por el plazo de 20 días, se proceda a la aprobación del ESTUDIO DE DETALLE propuesto en este Documento mediante acuerdo del Pleno municipal; constando a continuación la firma de la mercantil Proponente y la de los técnicos que la han redactado.

PROPONENTE: SALVADOR CRUSELLES , S.L.

Administrador Único, Don Salvador Cruselles Segarra

ARQUITECTO REDACTOR: Selgar Arquitectes, s.l.p.

Apoderado, Pep Selgar Porres

ABOGADO REDACTOR: Daniel García Gil

4.-DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

4.1) PLANOS

- 1.- Situación y vista aérea, estado actual.**
- 2.- Emplazamiento según levantamiento topográfico.**
- 3.- Parcelación según estudio de detalle.**
- 4.- Plano catastral antes de cesión de viales.**
- 5.- Análisis paisajístico actual.**
- 6.- Análisis paisajístico Propuesta estudio de detalle 1.**
- 7.- Análisis paisajístico Propuesta estudio de detalle 2.**

4.2) NORMAS URBANÍSTICAS

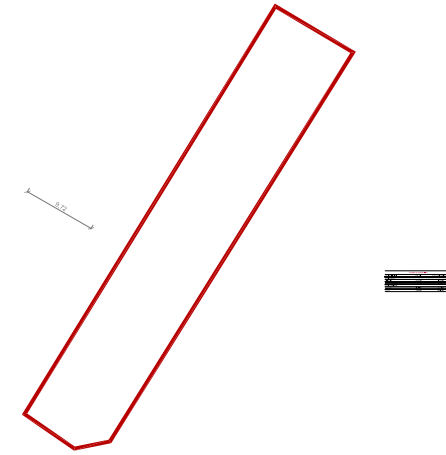
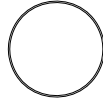
La nueva ordenación de la parcela-solar objeto de este Estudio de Detalle será la Prevista en el Plan General para la Clave ZU-6, vivienda unifamiliar asilada 2 alturas contenida en los arts.6.39 a 6.46 del Plan General de Ordenación Urbana de Vinaròs.

4.3) CERTIFICACIÓN NOTARIAL ACREDITATIVA DE LA VIGENCIA e INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA SOCIEDAD PROPONENTE y DE SU LEGAL REPRESENTANTE ADMINISTRADOR ÚNICO.

4.4) NOTAS SIMPLES REGISTRALES y DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DE LA TITULARIDAD y CONFIGURACIÓN DEL SOLAR OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

4.1) PLANOS

- 1.- Situación y vista aérea, estado actual.**
- 2.- Emplazamiento según levantamiento topográfico.**
- 3.- Parcelación según estudio de detalle.**
- 4.- Plano catastral antes de cesión de viales.**
- 5.- Análisis paisajístico actual.**
- 6.- Análisis paisajístico Propuesta estudio de detalle 1.**
- 7.- Análisis paisajístico Propuesta estudio de detalle 2.**



SITUACIÓN (SEGÚN PGOU 2001)
Escala 1/1.000

SITUACIÓN (SEGÚN VISTA AEREA)



Expediente técnico
ESTUDIO DE DETALLE PARA
CONSTRUCCIÓN DE 5 VIVIENDAS
UNIFAMILIARES

Arquitecto
SELGAR ARQUITECTES, SLP

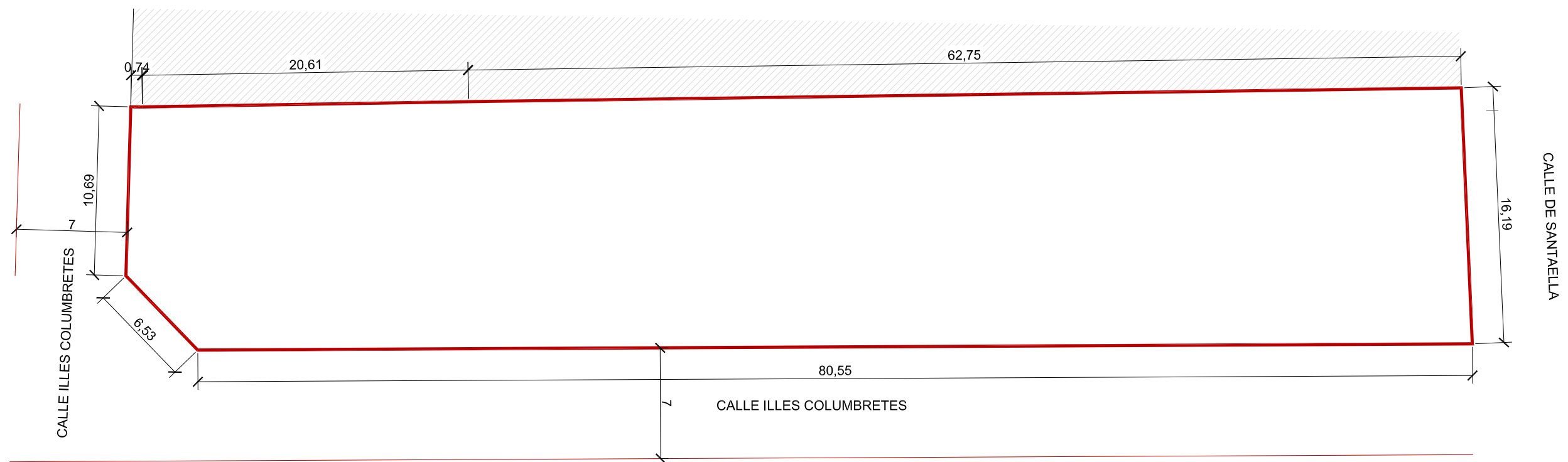
Promotor
SALVADOR CRUSELLES, S.L.

Emplazamiento
AVDA. CAPITÁN CORTÉS
NÚM. 19 -VINARÒS (CASTELLÓ)

Plano
SITUACIÓN (SEGÚN PGOU 2001
Y SEGÚN VISTA AEREA).

Escala
1/1.000

Número
1



EMPLAZAMIENTO (SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO))
Superficie parcela=1.326,26 m²
Escala 1/300



Expediente técnico
ESTUDIO DE DETALLE PARA
CONSTRUCCIÓN DE 5 VIVIENDAS
UNIFAMILIARES

Arquitecto
SELGAR ARQUITECTES, SLP

Promotor
SALVADOR CRUSELLES, S.L.

Emplazamiento
AVDA. CAPITÁN CORTÉS
NÚM. 19 -VINARÒS (CASTELLÓ)

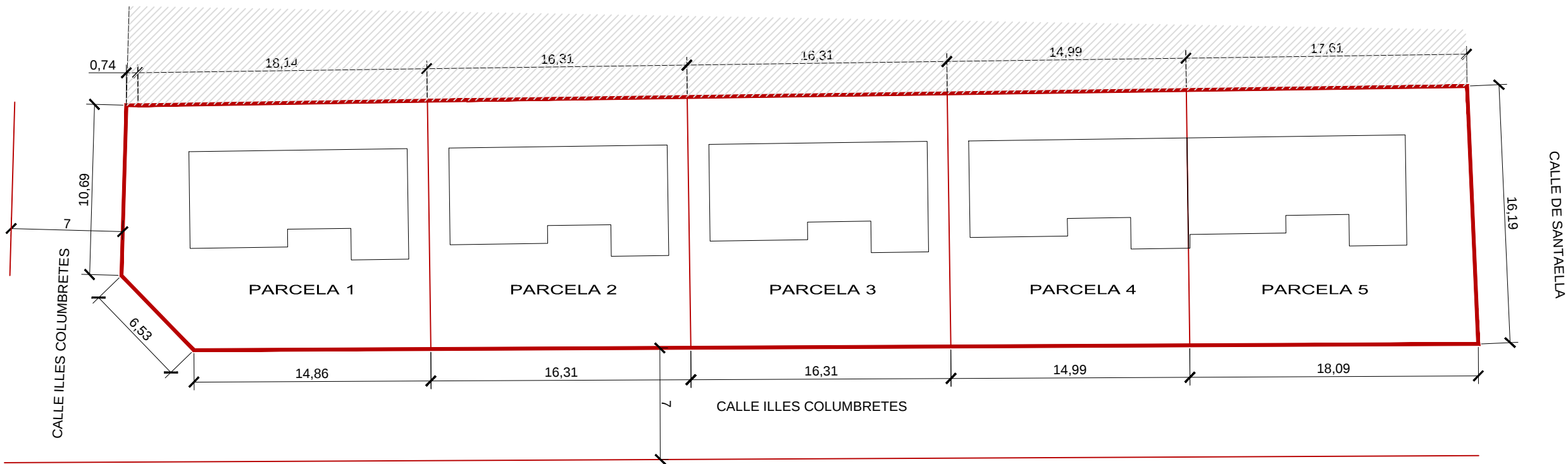
Plano
EMPLAZAMIENTO (SEGÚN
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO).
ESTADO ACTUAL

Escala
1/300

Número
2

CUADRO DE SUPERFICIES PARCELAS RESULTANTES

PARCELA 1	286,27 m²
PARCELA 2	255,44 m²
PARCELA 3	257,89 m²
PARCELA 4	239,19 m²
PARCELA 5	287,47 m²



EMPLAZAMIENTO (SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO).
PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE
Superficie parcela inicial=1.326,26 m²
Escala 1/300



Expediente técnico
ESTUDIO DE DETALLE PARA
CONSTRUCCIÓN DE 5 VIVIENDAS
UNIFAMILIARES

Arquitecto
SELGAR ARQUITECTES, SLP

Promotor
SALVADOR CRUSELLES, S.L.

Emplazamiento
AVDA. CAPITÁN CORTÉS
NÚM. 19 -VINARÒS (CASTELLÓ)

Plano
PARCELACIÓN
SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

Escala
1/300

Número
3

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5223910BE8852S0001RS

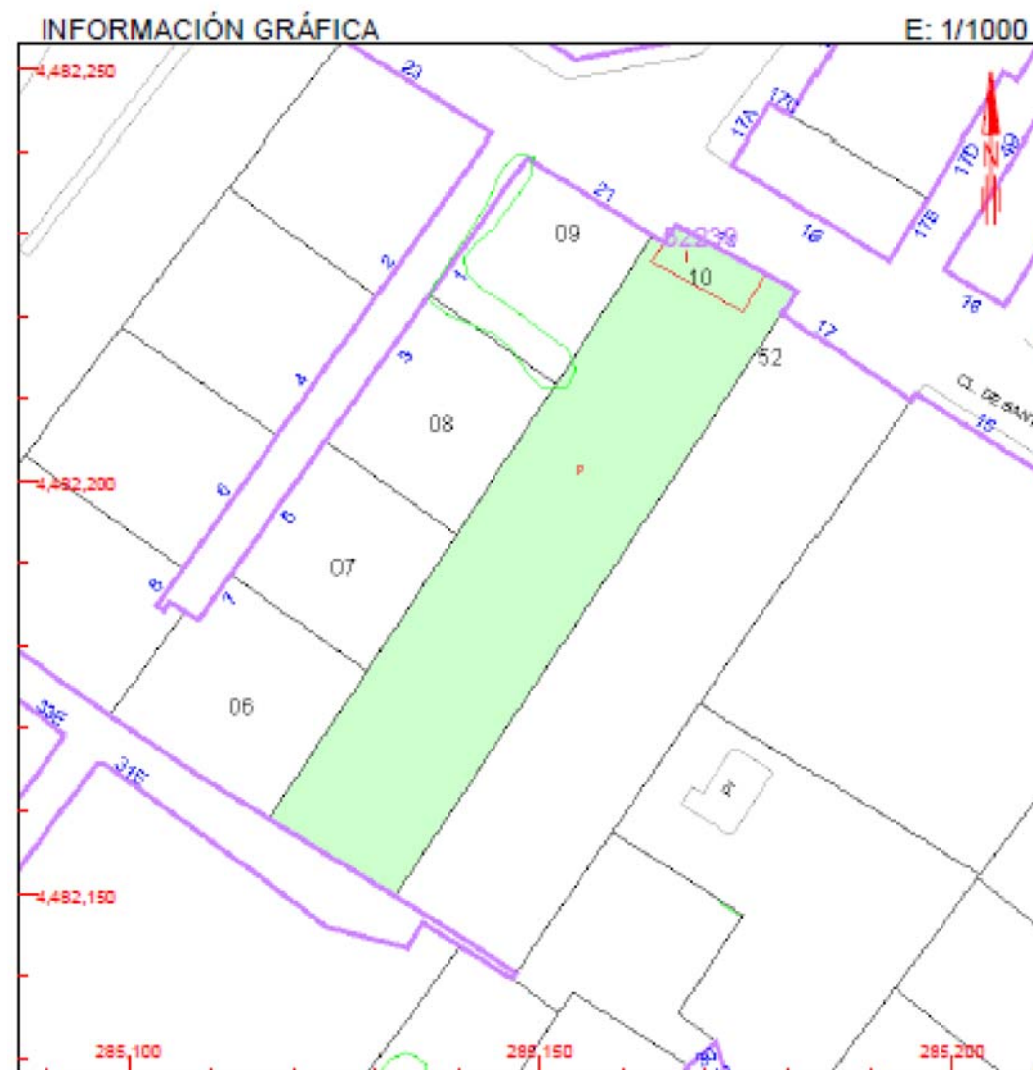
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
AV CAPITAN CORTES 19	
12500 VINAROS [CASTELLÓN]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1960
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	83

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	
AV CAPITAN CORTES 19	
VINAROS [CASTELLÓN]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
83	1.584 Parcela construida sin división horizontal

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

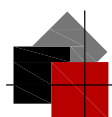


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

285,200 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETR89
 --- Límite de Manzana
 --- Límite de Parcela
 --- Límite de Construcciones
 --- Mobiliario y aceras
 --- Límite zona verde
 --- Hidrografía

Lunes, 4 de Febrero de 2019

COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 Registro: VINAROS
 Código finca registral: 12009001453049
 Fecha coordinación: 23/06/2017



Expediente técnico

ESTUDIO DE DETALLE PARA
CONSTRUCCIÓN DE 5 VIVIENDAS
UNIFAMILIARES

Arquitecto

SELGAR ARQUITECTES, SLP

Promotor

SALVADOR CRUSELLES, S.L.

Emplazamiento

AVDA. CAPITÁN CORTÉS
NÚM. 19 -VINARÒS (CASTELLÓ)

Plano

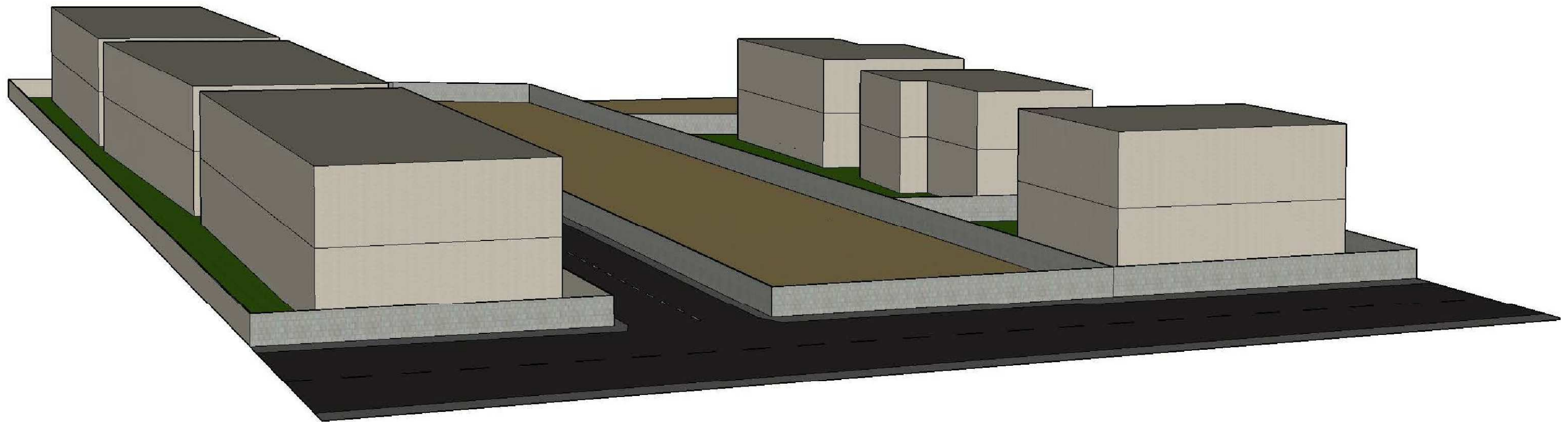
CATASTRO

Escala

--

Número

4



Expediente técnico
ESTUDIO DE DETALLE PARA
CONSTRUCCIÓN DE 5 VIVIENDAS
UNIFAMILIARES

Arquitecto
SELGAR ARQUITECTES, SLP

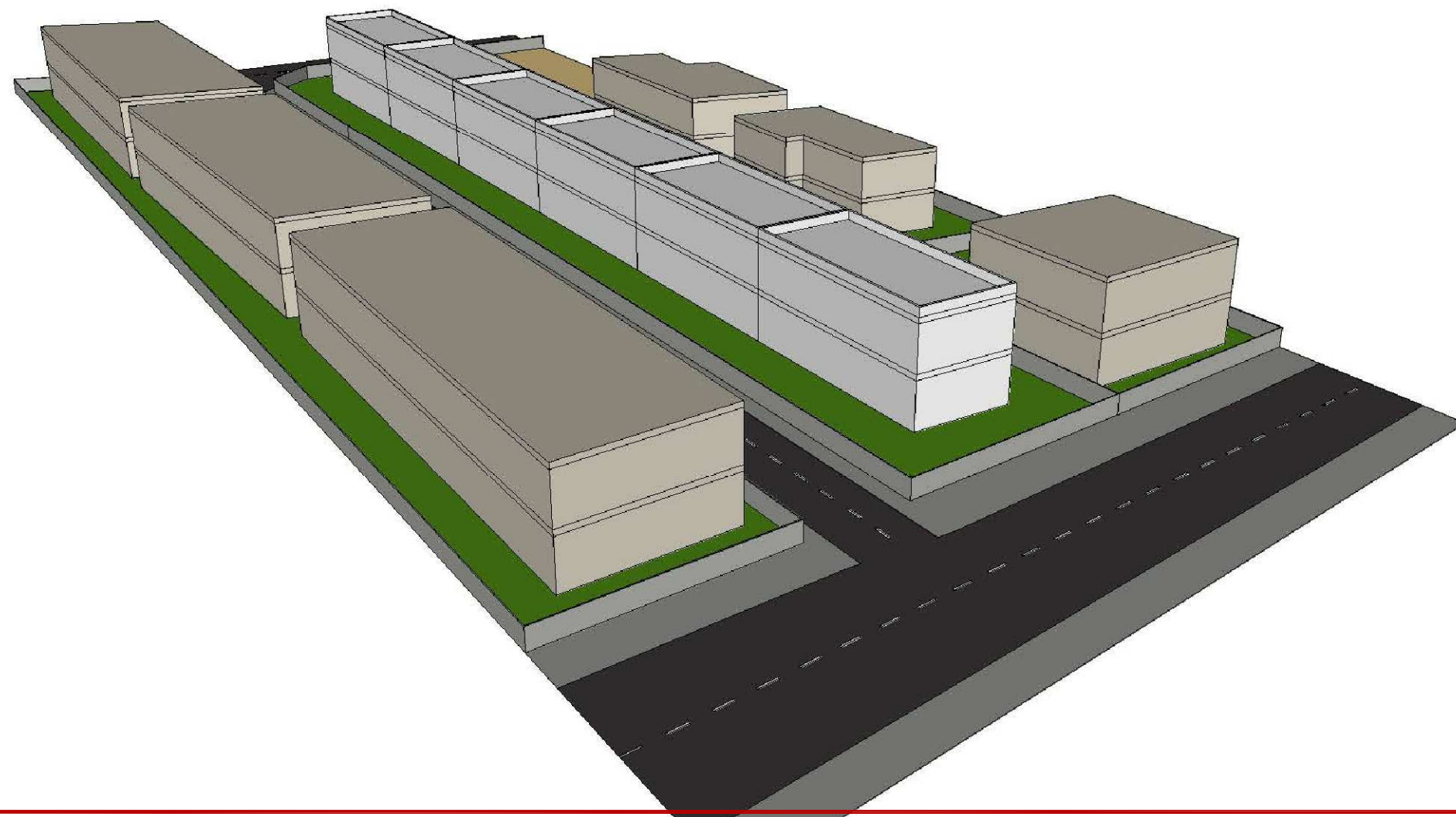
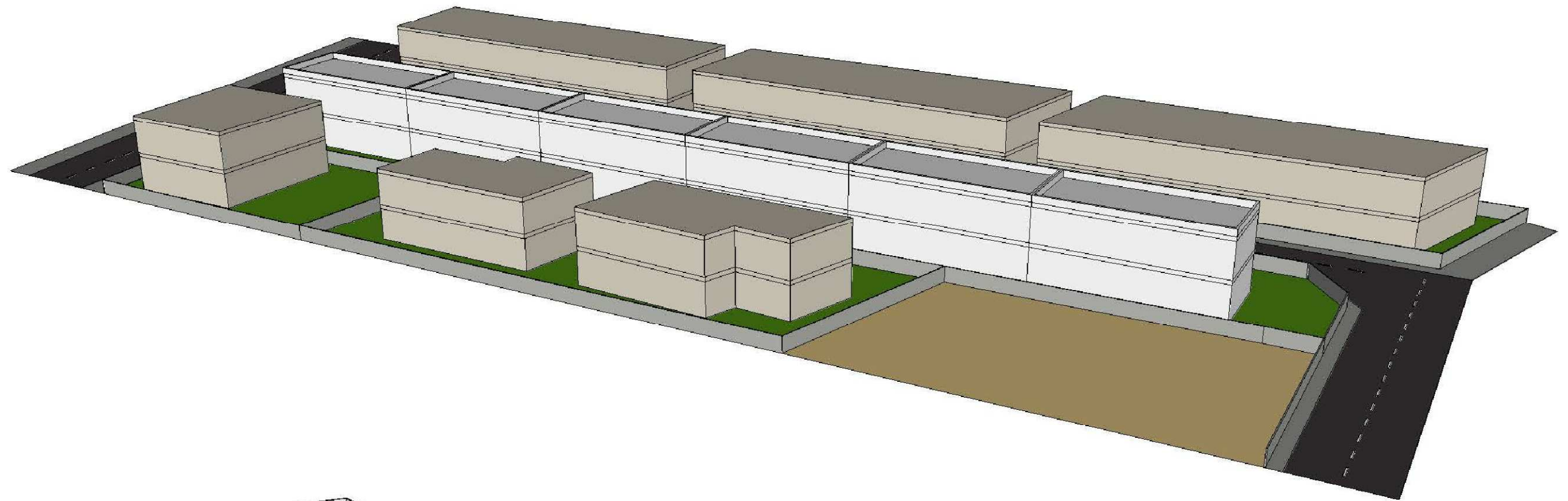
Promotor
SALVADOR CRUSELLES, S.L.

Emplazamiento
AVDA. CAPITÁN CORTÉS
NÚM. 19 -VINARÒS (CASTELLÓ)

Plano
ANÁLISIS PAISAJÍSTICO.
ESTADO ACTUAL

Escala
-

Número
5



Expediente técnico
ESTUDIO DE DETALLE PARA
CONSTRUCCIÓN DE 5 VIVIENDAS
UNIFAMILIARES

Arquitecto
SELGAR ARQUITECTES, SLP

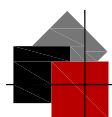
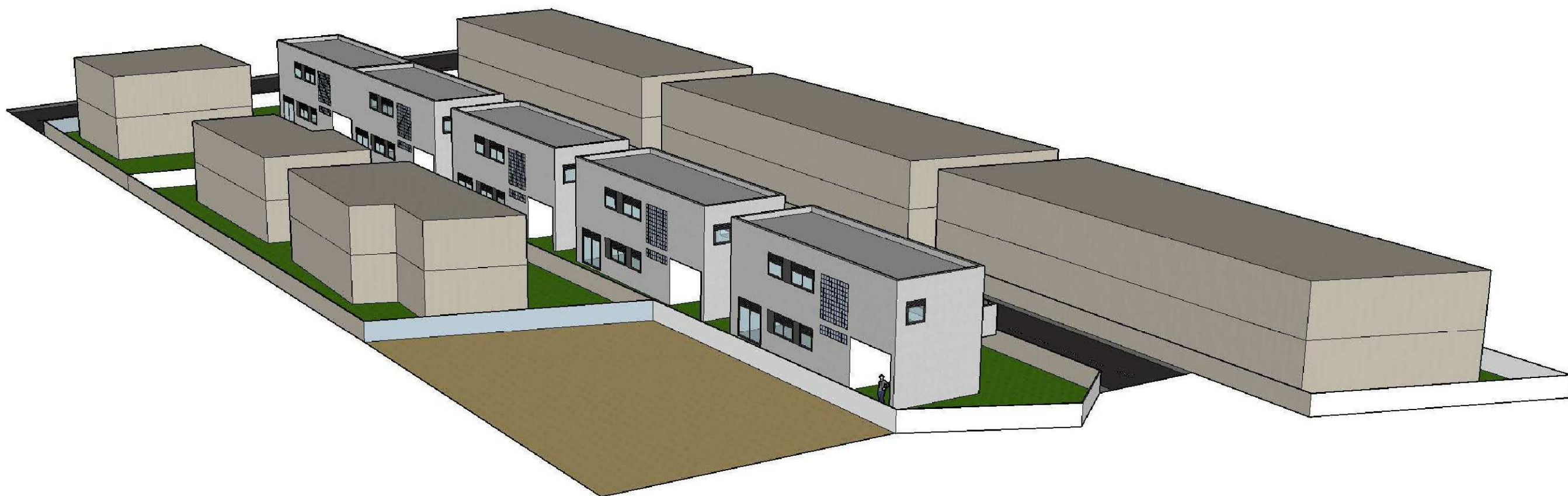
Promotor
SALVADOR CRUSELLES, S.L.

Emplazamiento
AVDA. CAPITÁN CORTÉS
NÚM. 19 -VINARÒS (CASTELLÓ)

Plano
ANÁLISIS PAISAJÍSTICO.
PROPUESTA 1 ESTUDIO DE DETALLE

Escala
-

Número
6



Expediente técnico
ESTUDIO DE DETALLE PARA
CONSTRUCCIÓN DE 5 VIVIENDAS
UNIFAMILIARES

Arquitecto
SELGAR ARQUITECTES, SLP

Promotor
SALVADOR CRUSELLES, S.L.

Emplazamiento
AVDA. CAPITÁN CORTÉS
NÚM. 19 -VINARÒS (CASTELLÓ)

Plano
ANÁLISIS PAISAJÍSTICO.
PROPUESTA 2 ESTUDIO DE DETALLE

Escala
-

Número
7