

PROYECTO URBANÍSTICO

MARZO 2.007

PROYECTO

**PROYECTO DE "MODIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN EN
LA ZONA DE ENSANCHE", ARTÍCULO 61 DE LAS NN.SS.
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE TRAIQUERA**

PROMOTOR
ARQUITECTA

**AJUNTAMENT DE TRAIQUERA
Maria Llätser Rodríguez**

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA	1
2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	1
3. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN	1
4. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	2
5. MODIFICACIÓN	2
6. TRAMITACIÓN	3
7. ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITVA.	4

1. MEMORIA INFORMATIVA

El documento de planeamiento vigente en el municipio son las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en sesión celebrada el 27 de Junio de 1989.

Con posterioridad a esta aprobación y debido a circunstancias de interés general para el municipio, se han redactado cuatro expedientes de diversas Modificaciones Puntuales a las citadas Normas Subsidiarias.

2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

La modificación puntual que se proyecta afecta a la **ocupación máxima de parcela** de la zona de ordenación clasificada como **Ensanche**.

Dicho parámetro queda regulado por el artículo 61 de las Normas Subsidiarias.

3. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

La tramitación del presente expediente pretende modificar la ocupación máxima de la parcela en la zona de Ensanche, permitiendo una ocupación máxima del 100% de la parcela en planta baja siempre que ésta se destine a uso almacén o garaje.

Dicha modificación puntual responde a la solicitud hecha por el Ayuntamiento de Traiguera mediante la **Resolución de la Alcaldía núm. 69/07**, que dice:

“Dado que Traiguera es un municipio cuya economía está basada fundamentalmente en la agricultura y ganadería, existe una necesidad de espacio para almacenar aperos fundamentales para el desarrollo de las tareas propias de esas actividades.

Dado que el padrón de vehículos del municipio ha aumentado considerablemente en los últimos años y vista la problemática en cuanto a falta de aparcamiento que se está produciendo en el municipio.”

SE RESUELVE:

“En virtud del artículo 37 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en el que se regula la ordenación pormenorizada, se proceda por parte de los Servicios Técnicos, al estudio y redacción de una modificación puntual pormenorizada de las Normas Subsidiarias de Traiguera, en referencia al artículo 61 de las mismas, que regula la parcela mínima y su ocupación.”

En dicho artículo, el 61 de las citadas Normas Subsidiarias, se dice:

“ Art. 61. – Parcela mínima y ocupación.

*En parcelas nuevas resultantes de segregaciones, reparcelaciones, etc. se establece como **parcela mínima** aquella que tenga una **superficie** de 75 m² y una **fachada** de 5 m.*

*La **ocupación máxima** será del 70%.”*

4. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

La presente modificación es de carácter puntual y accesorio en razón de su entidad y en ningún caso afecta a elementos básicos de planeamiento, ni al modelo territorial previsto, ni a los criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio.

Opera únicamente sobre elementos propios de la ordenación pormenorizada del suelo urbano. La modificación de la ocupación de la planta baja, condicionada al uso de almacén o garaje, que se propone no afecta, altera, ni modifica la Ordenación Estructural Primaria.

Al condicionar el cambio de ocupación al uso de almacén o garaje de la planta baja, no se produce un aumento de volumen o superficie edificable de uso residencial, puesto que en el resto de plantas se sigue manteniendo una ocupación máxima del 70%. De ahí que sea innecesaria la aportación de cualquier cuadro comparativo o suplemento de dotaciones.

Por otra parte, entendiendo el planeamiento como instrumento al servicio de la comunidad a la que se destina, se justifica que mediante el cumplimiento de los mecanismos reglamentarios previstos en el ordenamiento urbanístico, se adopten medidas como las propuestas que den respuesta a la realidad social actual.

La justificación de dicha modificación es la de obtener una mayor cantidad de suelo destinado a uso almacén o garaje. Paliando así los problemas descritos anteriormente:

- necesidad de espacio para almacenar los aperos necesarios para el desarrollo de actividades agrícolas y/o ganaderas
- necesidad de espacio para el aparcamiento de vehículos.

5. MODIFICACIÓN

La modificación afecta a todos aquellos terrenos situados dentro de los límites del Suelo Urbano y clasificados como zona de ordenación de Ensanche.

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias pretende modificar de la ocupación máxima de parcela cuando la planta baja se destine a uso almacén o garaje.

Dicha modificación puntual se introducirá en las Normas Subsidiarias de Traiguera, modificando el artículo 61, referente a la parcela mínima y ocupación de la zona de Ensanche. Este artículo dice lo siguiente:

Art. 61. – “Parcela mínima y ocupación.”

*En parcelas nuevas resultantes de segregaciones, reparcelaciones, etc. se establece como **parcela mínima** aquella que tenga una **superficie** de 75 m² y una **fachada** de 5 m.*

*La **ocupación máxima** será del 70%.*

Con la presente modificación el artículo 61 quedará como sigue:

Art. 61. – “Parcela mínima y ocupación.”

*En parcelas nuevas resultantes de segregaciones, reparcelaciones, etc. se establece como **parcela mínima** aquella que tenga una **superficie** de 75 m² y una **fachada** de 5 m.*

*La **ocupación máxima** será del 70%, permitiéndose una ocupación máxima del 100% en planta baja, siempre que ésta se destine a uso almacén o garaje.*

6. TRAMITACIÓN

En cuanto a la tramitación, nos remitimos a la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana y al Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística en desarrollo de la citada ley.

Como se citaba en la Resolución de la Alcaldía, en virtud del artículo 37 de la Ley Urbanística Valenciana, esta modificación, que afecta a la ocupación máxima de parcela de la zona de ordenación de Ensanche, es una **modificación** de un parámetro de la **ordenación pormenorizada**. Y se tramita al amparo de lo dispuesto en los artículos 94 y concordantes de la Ley Urbanística Valenciana.

Atendiendo al artículo 223.5 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, se tramitará conforme al procedimiento previsto para la aprobación de planes parciales. Requiriendo, según el artículo 83.2.a) de la LUV, la exposición pública por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad.

Durante este plazo, el proyecto diligenciado deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento afectado por el cambio de ordenación.

7. ÓRGANO COMPETENTE PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA.

Por tratarse de una modificación de Plan General referida únicamente a elementos de ordenación pormenorizada, el órgano competente para la aprobación definitiva corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Traiguera, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 223.5 del citado R.O.G.T.U., si bien dicho acuerdo debe adoptarse por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación a tenor de lo dispuesto en la ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Con posterioridad a la aprobación definitiva deberá darse traslado de una copia del expediente a la Conselleria de Territorio y Vivienda para su conocimiento y efectos, siendo suficiente la publicación en el DOGV del acuerdo de aprobación definitiva al no comportar alteración de norma urbanística alguna.

En Traiguera, Marzo de 2.007

Maria Llàtser Rodríguez
arquitecta