

MEMORIA

1.- ENCARGO.

El presente documento se redacta por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Vall de Gallinera. Se solicita la redacción de un Plan Especial para el cambio de clasificación de dos parcela clasificada en la actualidad como Suelo No Urbanizable de Protección agrícola, tipo x2 a Suelo Dotacional de uso Educativo.

El presente Plan Especial se redacta al amparo del artículo 12 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y del art. 82 del Reglamento de Planeamiento de la misma.

2.-ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

Las N.N.S.S. de Vall de Gallinera fueron aprobadas por la C.O.P.U.T. el día 31 de Octubre de 1.991 (a.i. 22-12-89 y a.p. 9-7-90). Dichas Normas, redactadas a instancia municipal 26-10-89 por los Servicios Técnicos de la D.G.U., constituyen el 1^{er}. documento de planeamiento del municipio.

Las citadas Normas del tipo b, se amparan en la entonces vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1.976, así como en el, aun vigente, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y constituyen el marco legal en el que se regulan las actividades y gestiones urbanísticas del municipio.

Clasifican el suelo en; Urbano, Apto para Urbanizar, y No Urbanizable, estableciendo la ordenación del Suelo Urbano y fijando las normas de protección del Suelo No Urbanizable.

El objeto del presente Plan Especial es la modificación del planeamiento vigente ,para crear reservas de suelo Dotacional en **Suelo No Urbanizable** de protección agrícola, según lo dispuesto por el art. 11 de LRAU de la Comunidad Valenciana.

El Plan Especial habrá de dar respuesta a la petición realizada por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia al Ayuntamiento de Vall de Gallinera de una parcela con un mínimo de 1.500 m2 de superficie, para la construcción del nuevo Colegio Público Ausias March en el núcleo de Alpatró. La petición se formaliza con la firma del Director General de Régimen Económico, del Área de Infraestructuras y Proyectos y Construcciones Educativas de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, el 10 de noviembre de 1999.



CERTIFICO: Que el presente documento, ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión de.....18-FEB-2003....



3.-JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION QUE SE PROPONE

CERTIFICO: Que el presente documento, ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión de.....18-FEB-2003...

En la petición realizada por la Consellería Educación al Ayuntamiento de Vall de Gallinera, se indica: "... será indispensable que ese Ayuntamiento aporte un nuevo solar que sea suficiente y adecuado, por lo que deberá contar con al menos 1500 m2 y estar emplazado en un lugar que garantice la integración del edificio en la estructura urbana de la población, asegurando los servicios urbanísticos que el nuevo centro educativo precisará."

La reserva de suelo Dotacional de Uso Educativo prevista consiste en una superficie de 2.006 m2, que comprende dos parcelas en Suelo no Urbanizable; la parcela nº 111 de 1572 m2 y la parcela nº 112 de 434 m2. Se busca un solar con dimensiones más holgadas de las que exige como mínimo la Consellería de Educación.

Las parcelas afectadas por esta modificación del planeamiento son :

Parcela	Superficie	Propietario	Fase de gestión
111	1572 m2	Ayuntamiento	Propiedad municipal
112	434 m2	Angeles Gisbert Alcaraz	Compromiso de venta al Ayuntamiento

Estas dos parcelas catastrales 111 y 112 se encuentran a efectos legales incluidas dentro de la zona de clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección agrícola, pero en la práctica, al estar topográficamente dentro de la plataforma en la que se encuentra el casco urbano, forman parte del continuo del mismo.

En los últimos años se han realizado obras de urbanización para mejorar los accesos a la zona Este del núcleo urbano que han dejado estas parcelas cerradas entre las traseras de viviendas en suelo urbano y un vial secundario de acceso con todos los servicios urbanísticos necesarios. Puede considerarse por ello que estas parcelas poseen todas las condiciones establecidas por la ley para ser consideradas solares.

Además la localización es ideal en cuanto a accesibilidad, y orientación (Este- Sudeste) para la construcción un edificio escolar. Ello contribuiría además a acabar de configurar el frente del casco urbano por el Este, que en la actualidad son traseras y huertas.



4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.



CERTIFICO: Que el presente documento, ha sido aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión de..... 18-FEB-2003

En la población de Alpatró se distinguen dos áreas morfológicamente diferenciadas: la más antigua, al Norte y en la parte más baja; y la más reciente organizada alrededor de la calle que enlaza la anterior con la carretera.

El núcleo antiguo participa de las características descritas para los distintos núcleos urbanos de Vall de Gallinera; calles de reducida anchura, articulación de la red viaria mediante pequeñas plazas, recorridos tortuosos que permiten salvar los desniveles, presencia de escaleras cuando las pendientes son excesivas para los vehículos.....

La parcelación resulta aceptablemente regular con inmuebles orientados en sentido Norte-Sur en la mayor parte de los casos.

El área más reciente de Alpatró se organiza en torno al eje que comunica la plaza de la Iglesia con la carretera. Se trata de una calle recta de 9 m. de anchura con un espacio ajardinado en el ensanchamiento que se produce junto al enlace con el casco antiguo.

Se localizan en esta calle las actuales escuelas, el consultorio médico, la caja de ahorros, el bar y el horno. Las edificaciones responden a tipos compositivos contemporáneos con una parcelación extraordinariamente regular cuyas profundidades oscilan entre los 18 m. y los 25 m. y fachadas siempre superiores a 6 m.

La facilidad de edificar con fachada frente a esta calle ha provocado el abandono de las fachadas Este y Oeste de la población que presentan un aspecto descuidado por recaer a ellas las traseras de los edificios consolidados junto a la citada calle.

Por el lado Este del núcleo apreciamos un camino que, partiendo de la C-3311, enlaza con el centro del núcleo urbano a través de la plaza de la Creu, dando acceso desde allí a la plaza de la Iglesia.

El planeamiento vigente en la zona de estudio, clasifica los terrenos lindantes como Suelo Urbano de Ensanche por el Sur, S.U. Casco antiguo por Norte, y S. No Urbanizable de protección agrícola por el Este. Las parcelas 111 y 112 se encuentran dentro del Suelo No Urbanizable pero separadas físicamente del mismo por el vial de acceso Este.

La modificación supondría formalizar legalmente una situación de estructura urbana que ya existe en la práctica, dándole además más coherencia por las características topográficas de la zona, ya que estas parcelas cumplen en la actualidad todos los requisitos para la construcción de cualquier tipo de edificación.





CERTIFICO: Que el presente documento, ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión de.....18-FEB-2003.

5.-REFUNDICION NORMATIVA.

El presente documento que consta de Memoria, Anexo de Evaluación del Impacto Ambiental, Anexo de Información de Parcelas y Planos, constituye asimismo el documento de refundición exigido en el artículo 28.2 de la Ley 6/1994 al reflejar tanto las nuevas disposiciones como las que quedan para la zona de referencia. El Plano 4 será el plano de Clasificación refundido.

6.-TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La tramitación que deberá seguir esta modificación puntual para conseguir su aprobación definitiva, se efectuará tal y como está regulado en el artículo 38 y ss de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), con los mismos plazos que correspondió a su formulación.

La tramitación consta de las siguientes etapas:

- **Información pública** por parte del Ayuntamiento y exposición al público por un periodo de un mes. (publicación en D.O.G.V. y periódico.).

Declaración de impacto ambiental: En base a los arts 28.D y 43.2 de la LRAU, por producirse una reclasificación de Suelo No urbanizable, se someterá el expediente a Estudio y Declaración de Impacto Ambiental en base a la legislación autonómica.

- **Contestación a las alegaciones.** si las hubiese. Si dichas modificaciones efectuasen un cambio sustancial en los criterios y conclusiones de la modificación efectuada, con carácter opcional, se podrá someter el expediente a un nuevo trámite de información pública.

-Una vez cumplidos estos requisitos se procederá a su **aprobación provisional** por parte del Ayuntamiento con las modificaciones que hubiera y a la solicitud de aprobación definitiva.

- Se remitirá posteriormente al expediente completo de la modificación puntual a la Comisión Territorial de Urbanismo para que proceda a su **aprobación definitiva**, la cual según el art. 39.2 de la LRAU, deberá emitir resolución en un plazo no superior a 40 días..

Vall de Gallinera, Febrero de 2003

Fdo: Juan Fco. Ferrándiz Dauder
Ingeniero de Caminos Cgdº nº 6.504

