

MEMORIA

1.- ENCARGO.

El presente documento se redacta por encargo del Ayuntamiento de Vall de Gallinera. Se solicita la redacción de un Plan Especial para el cambio de calificación de dos parcelas clasificadas en la actualidad como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, tipo X-2 y calificadas como Suelo Dotacional de reserva escolar, aprobada dicha calificación por la C.T.U. el 14 de Mayo de 2003, de forma que manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola X-2, pasen a tener calificación de Reserva Asistencial.

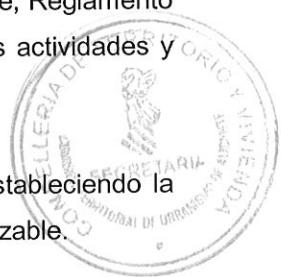
El presente Plan Especial se redacta al amparo del artículo 12 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y del art. 86 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la misma.

2.-ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.

Las NN.SS. 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, entonces 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 14 de Mayo de 2003 se aprueba por la C.T.U., expediente 185/03, un **Plan Especial de reserva Dotacional para uso escolar** del municipio de Vall de Gallinera, como respuesta a una petición realizada el 10 de noviembre de 1999 por la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia. El objeto del presente Plan Especial es la modificación y sustitución del Plan Especial aprobado con el fin de que la reserva de suelo pase a ser de tipo Asistencial en Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola X-2, según lo dispuesto por el art. 11 de LRAU de la Comunidad Valenciana.

3.-JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION QUE SE PROPONE

Como ya se ha dicho anteriormente, el 14 de Mayo de 2003 se aprueba por la C.T.U. un Plan Especial de reserva Dotacional para uso escolar del municipio de Vall de Gallinera. Este Plan Especial daba respuesta a una petición realizada el 10 de noviembre de 1999 por la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia al Ayuntamiento de Vall de Gallinera, para la construcción del nuevo Colegio Público Ausias March en el núcleo de Alpatró.

Previo a la ejecución de las obras se observa que ha disminuido de forma drástica el nº de niños en edad escolar del núcleo de Alpatró, 5-8, siendo aún considerable el nº de ellos que existe en los núcleos urbanos de Benialí, Benissiva y Benitaia, 24-30, por lo que de mantener la actual ubicación el colegio quedaría infrautilizado u obligaría al traslado mediante transporte escolar al 80% de los niños de Benialí a Alpatró, 8 Km, proponiendo por parte de la Corporación el cambio de ubicación, si ello resulta viable.

Al mismo tiempo, el Ayuntamiento observa que va aumentando el número de personas mayores, por lo que resultaría más útil a la población un Centro Social que un Centro Educativo. Así pues, se propone utilizar los terrenos adquiridos y destinados en un principio para la ubicación del centro escolar para edificar un Centro Social, cuyas previsiones son la de ejecución a corto plazo, ya que por una parte existe interés por Diputación Provincial en construir un Centro Social en Alpatró, que se emplazaría sin dificultad alguna en los citados terrenos, y por otra se posee la propiedad de los terrenos, ya que los terrenos no han sido aceptados por la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia debido a la baja escolarización existente en la actualidad.

CIEGSA ha informado favorablemente del cambio de ubicación del colegio, y se está a la espera en el momento de redacción de este documento de un informe de la Dirección General competente de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia sobre la viabilidad y procedencia del cambio, informe que se acompañará al presente expediente en el momento de recibirse. Este nuevo Centro Escolar podría realizarse en una parcela entre Benialí, Benissiva y Benitaia donde hay una mayor escolarización, obteniéndose un mayor aprovechamiento del mismo.

Este cambio en la utilización de los terrenos pretende realizarse mediante un Plan Especial de reserva dotacional de uso asistencial que modificaría y sustituiría al Plan Especial de reserva Dotacional de uso educativo aprobado.

La reserva de suelo Dotacional de Uso Asistencial 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.

Las parcelas afectadas por esta modificación del planeamiento son :

Parcela	Superficie	Propietario	Fase de gestión
111	1572 m ²	Ayuntamiento	Propiedad municipal
112	434 m ²	Ayuntamiento	Propiedad municipal

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, estando delimitadas entre la vía perimetral Este y el continuo urbano.

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.

Además la localización es ideal en cuanto a accesibilidad, y orientación (Este- Sudeste) para la construcción un edificio asistencial. 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.

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 CV-700, 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 y Oeste, 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 destinado a reserva escolar pero separadas físicamente del mismo por el vial de acceso Este.

5.-REFUNDICIÓN NORMATIVA.

El presente documento que consta de Memoria, Anexo de Condiciones Ambientales, 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 nº 2 será el plano de Clasificación refundido.



6.-TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La tramitación que deberá seguir este Plan Especial que modifica el anteriormente aprobado para conseguir su aprobación definitiva, se efectuará tal y como está regulado en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

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.).

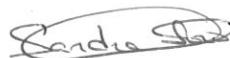
- **Contestación a las alegaciones**, si las hubiese. Si dichas modificaciones efectuasen un cambio sustancial en los criterios y conclusiones de la modificación efectuada, con carácter opcional, se podrá someter el expediente a un nuevo trámite de información pública.

-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, Julio de 2004

Urbanistas Ingenieros, S.A.



Fdo: Sandra Soro Mompó

Ingeniera de Caminos

