

MEMORIA

1.- ENCARGO.

El presente documento se redacta por encargo del Ayuntamiento de Vall de Gallinera. Se solicita la redacción de un Plan Especial de reserva de suelo dotacional para uso escolar en una parcela clasificada en la actualidad como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola tipo X-2, de forma que manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola X-2, pase a tener calificación de Reserva Educativa.

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 en el núcleo de Alpatró, 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 sustitución del Plan Especial aprobado con el fin de que la reserva de suelo educativo se emplace en las proximidades del núcleo de Benissivà, 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 una vez aprobado el Plan Especial, 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 en consecuencia por parte de la Corporación el cambio de ubicación.

Así pues, el objeto de este Plan Especial es la reserva de suelo dotacional para ubicar el mencionado colegio entre los núcleos de Benissivà, Benitaia y Benialí donde hay una mayor escolarización, y donde se obtendrá un mayor aprovechamiento del mismo.

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 y de la bondad de los terrenos propuestos para albergar la citada dotación, informe que se acompañará al presente expediente en el momento de recibirse.

La localización de la parcela es ideal, puesto que se encuentra situada únicamente a 160 metros de los núcleos urbano de Benissivà y Benitaia y a 280 m. del núcleo de Benialí, siendo considerable el número de niños que existe en estos núcleos urbanos.

En la petición realizada por la Conselleria 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 1.504 m², que corresponde con una parte de una parcela en Suelo no Urbanizable de Protección Agrícola X-2; la parcela nº 902 del Polígono nº 7



La parcela se encuentra en una zona semiurbanizada, disponiendo en la actualidad de un camino de acceso y no existiendo complicaciones para dotarla del resto de los servicios urbanísticos necesarios. Su localización es ideal en cuanto a accesibilidad y orientación para la ubicación del centro escolar.

Esta parcela también presenta muy buenas condiciones topográficas siendo mínimos los movimientos de tierras necesarios para la construcción del colegio.

La reserva de suelo dotacional pretende realizarse en una superficie de 1.504 m², en la que puede instalarse el colegio sin ninguna complicación. El proyecto del colegio constaba de dos aulas docentes de 50 m² cada una: infantil y primaria, de una sala de usos múltiples, edificio administrativo, servicios generales y tres aseos, con una superficies total construida, sin incluir porches, de 338,50 m². Se incluían también en la parcela porches, zona de juego, jardín, huerta, aparcamiento y extensión de aula infantil.

La parcela afectada por esta modificación del planeamiento es :

| Parcela | Superficie | Propietario | Fase de gestión |
|---------|-----------------------|------------------------------------|---|
| 902 | 3.772* m ² | M ^a Brígida Ros Alemany | Opción de compra por parte del Ayuntamiento |

* de esta superficie el Ayuntamiento adquirirá 1504.00 m²

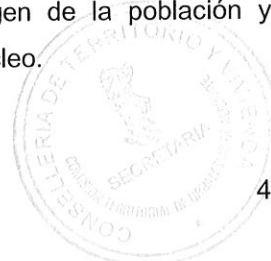
4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Benissivà se organiza en torno a una calle de sentido sureste-noreste que parte de la CV-700 y se focaliza en la Iglesia de la población. Al otro lado de la carretera se han producido algunos asentamientos aprovechando el trazado de ésta.

Existe una manzana en el límite noroeste a la que se accede mediante un camino perimetral que parte de la calle Olmos Calanda y un callejón junto a la Iglesia.

La parcelación es muy regular con longitudes de fachada del orden de los 10 m y profundidades edificables de 15 a 20 m.

La tipología tradicional de inmuebles se ha visto afectada por la introducción de miradores y nuevos materiales produciendo un deterioro considerable de la imagen de la población y dificultando la lectura de la calle Olmos Calanda como verdadero eje del núcleo.



Los núcleos de Benitaia y Benialí presentan características similares.

El planeamiento vigente de Benissivà, clasifica estos terrenos como Suelo Urbano (Ensanche por el Sur y por el Oeste y Casco Antiguo en el resto), Industrial en el Este y No Urbanizable de protección agrícola. La parcela 902 se encuentra dentro del Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola X-2.

5.-REFUNDICION 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.

Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el art. 67 de las Normas Urbanísticas, ajustándose el centro a lo previsto en la normativa específica.

En cuanto a las reservas de plazas de aparcamiento, se exigirá lo indicado en el artículo 65.g de las citadas normas para el uso cultural, es decir, como mínimo una plaza cada 200 m² construidos.

6.-TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La tramitación que deberá seguir este Plan Especial 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

