

## ÍNDICE

A	ACTUACIONES PREVIAS .....	2
0	BASE LEGAL.....	3
1	IDENTIFICACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA Y PRETENDE SOLUCIONAR .....	4
1.1	PROCEDENTE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1984 .....	4
1.2	PROCEDENTE DEL PLAN ESPECIAL DE TRANSFORMACIÓN 1985 .....	4
1.3	PROCEDENTE DEL PLAN GENERAL EN TRAMITACIÓN - 2019 .....	6
1.4	REFERENCIA A LA SITUACIÓN REAL DE LAS PARCELAS.....	7
1.5	ESTRUCTURACIÓN DEL ÁMBITO .....	7
1.6	ESTADO DE ACTUACIONES REALIZADAS EN EL ÁMBITO .....	7
2	NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN.....	8
3	OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.....	8
4	POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS .....	9
4.1	ALTERNATIVA 0: PLAN ESPECIAL DE TRANSFORMACIÓN DE 1985.....	9
4.2	ALTERNATIVA 1: NÚCLEO TRADICIONAL FUNDACIONAL .....	9
4.3	ALTERNATIVA 2.....	11

# A ACTUACIONES PREVIAS.

## 0 BASE LEGAL

---

La Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat de modificación de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, en adelante LOTUP (DOGV nº 8481, de 07.02.2019), introduce el artículo 49 bis referente a las actuaciones previas a la redacción del instrumento de planeamiento urbanístico:

*"1. Antes de la elaboración del borrador del plan, el departamento de la administración que lo promueva efectuará a través del portal web una consulta pública previa por espacio de veinte días en relación con un documento en el que se indique de modo sucinto los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.*

*2. La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del plan, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes, número de opiniones emitidas y el informe de respuesta.*

*3. No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos:*

*a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.*

*b) Cuando se trate de instrumentos de planeamiento de desarrollo parcial del planeamiento general que puedan ser promovidos por los particulares.*

*c) Cuando concurren graves razones de interés público que lo justifiquen."*

La modificación que se propone en el Plan Especial corresponde a la ordenación del ámbito del Nucli Històric de Gavarda, suelo inicialmente clasificado como no urbanizable, pero que por la exigencia de resolver la situación de las edificaciones legalmente consolidadas, adecuar la clasificación y calificación del suelo a su situación básica, y regularizar la situación de las propiedades municipales y privadas, supone determinar la Ordenación Estructural y Pormenorizada del ámbito.

La iniciación del procedimiento de aprobación de un plan o su modificación, tanto si la tramitación del plan se encuentra sujeta a evaluación ambiental y territorial ordinaria (capítulo II, artículos 47 a 56 ambos inclusive de la LOTUP), como si lo está a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada (capítulo III, artículos 57 y 58 LOTUP), conlleva la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, acompañado de un borrador del plan y un documento de inicio, de conformidad con el artículo 50 LOTUP.

En este caso el Plan Especial puede suponer la modificación puntual de la Ordenación Estructural de las Normas Subsidiarias de Gavarda de 1984 o del Plan General en tramitación de 2019, por lo que corresponde su aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat, Órgano Promotor de la actuación es el Ayuntamiento de Gavarda, Órgano Sustantivo la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, y Órgano Ambiental la Comisión de Evaluación Ambiental

Procede por tanto la redacción y consulta del documento que de modo sucinto plantee los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.

# 1 IDENTIFICACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTUA Y PRETENDE SOLUCIONAR.

Corresponde al tratamiento del anterior núcleo urbano de Gavarda en el que, como consecuencia de la riada de 1.982 y el desarrollo del núcleo urbano actual, se han derribado la mayoría de las edificaciones, pero en el que se plantea la necesidad de mantenimiento de las existentes, que disponen de autorización por el Acuerdo del Consejo de Ministros de 1984, y en las que residen vecinos de Gavarda, de implantación de actividades vinculadas a los almacenes también existentes, así como de la configuración del Núcleo Tradicional Rural del municipio de Gavarda.

El antecedente legal del Plan Especial del Nucli Històric es el Plan Especial de Transformación de 1985, (PET-1985), que establece un pequeño núcleo urbano, sin ningún estudio respecto a la configuración histórica del Núcleo Tradicional ni a sus edificios característicos, y que desconoce la realidad actual de las viviendas existentes y legalmente edificadas sobre un suelo que mantiene las condiciones del suelo urbanizado preexistente, al disponer de pavimento rodado, aceras, alumbrado, y redes de abastecimiento de agua potable, saneamiento y energía eléctrica, siguiendo la antigua trama urbana.

El planeamiento urbanístico vigente viene integrado por las Normas Subsidiarias de 1984 y el Plan Especial de Transformación de 1985.

## 1.1 PROCEDENTE DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1984.

En las Normas Subsidiarias de Gavarda de 1984 se clasifica el Núcleo Tradicional de Gavarda como Suelo No Urbanizable, remitiendo la ordenación del ámbito al Plan Especial de Transformación. De éstas se deriva la siguiente problemática:

- La limitación de edificabilidad, con el máximo de 30 m<sup>2</sup> en una parcela de 2.000 m<sup>2</sup>, supone el impedimento para la posibilidad de implantar cualquier tipo de construcciones o instalaciones agrarias, a excepción de la casa de aperos.
- El exceso de suelo agrario disponible en el término municipal hace inviable la transformación del suelo (solar) con edificación, por los excesivos costes que suponen la demolición de la edificación, la excavación de pavimentos y cimentación del edificio preexistente, y la preparación del terreno, con el nuevo aporte de tierras adecuadas para los cultivos.
- La demolición generalizada supone la pérdida de los elementos que definen las características generales del asentamiento histórico de Gavarda.

## 1.2 PROCEDENTE DEL PLAN ESPECIAL DE TRANSFORMACIÓN 1985.

El Plan Especial de Transformación de 1985 dispone en su Memoria Justificativa lo siguiente:

### "2.- FINES, OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

*El Plan Especial de Transformación tiene como fin actuar sobre los terrenos y edificios del asentamiento actual de la población de Gabarda, objeto de expropiación y posterior derribo, **reaprovechando los terrenos liberados para uso agrícola y/o forestal** y determinando, así mismo, **los elementos histórico-patrimoniales u otros de especial relevancia a conservar, constatando de esta forma la anterior existencia de un asentamiento rural típico** de la Comarca.*

El sistema de actuación, en la ejecución del Plan, será el de **expropiación**, pudiendo el Ayuntamiento optar por cualquiera de las modalidades admitidas en la Ley de Expropiación Forzosa o por el procedimiento contemplado en el Capítulo V, del Título III, de la Ley del Suelo, aplicando el procedimiento de tasación conjunta con arreglo a lo dispuesto en el artículo 138 de la propia Ley.

Por la ejecución del Plan se consigue **proporcionar un medio económico a los propietarios con el que poder acceder a la adquisición de sus nuevas viviendas**; proceder al derribo de las edificaciones, impidiendo la continuidad de uso de vivienda, por su inadecuada ubicación; incrementando el patrimonio municipal con la propiedad de los que una vez transformados, constituyen una fuente de riqueza para el propio municipio, disponer de los elementos necesarios para el uso de la explotación agrícola y, que a su vez, permitan contar con una riqueza patrimonial.

Se pretende, también, con el Plan, establecer las normas para el desarrollo, en su momento de los proyectos de **derribo, reconversión agrícola** y listado de todos los edificios, con el fin de que quede constancia en los archivos municipales, así como, establecer las normas de protección necesarias para la defensa de los usos del suelo y de la edificación.

.../...

El Plan pretende ordenar el territorio en los siguientes aspectos:

1) Trama Urbana.

Mantener la trama básica original de la población, enlazando dicha trama con los caminos que conducen a la huerta.

Mejorar el trazado de la Carretera VV-3028, a su paso por los terrenos.

El mantenimiento del resto de la trama se extenderá, en la medida de lo posible, a la necesidad de creación de caminos o accesos interiores a las parcelas de la explotación agrícola.

2) Edificios o Locales.

Se considera oportuno el mantenimiento, de los almacenes que puedan ser utilizados para la explotación agrícola.

3) Zonas a proteger.

Se mantiene el parque situado a la actual población.

Se crea una zona con carácter social y comunitario, con los elementos más representativos del anterior asentamiento de población.

4) Explotación agrícola.

Establecer las determinaciones precisas para la ejecución del proyecto de reconversión agrícola.

Establecer las medidas de protección necesarias para la conservación y defensa de las zonas cultivadas.

De las pretensiones señaladas, se deriva la siguiente problemática:

- El mantenimiento de la trama urbana configura un espacio urbanizado, con el mantenimiento de todos los servicios que le confieren la condición de urbano, y que hace inviable la transformación agrícola.
- El mantenimiento de los almacenes con la normativa existente supone una situación extraña, por cuanto todos los que superen la superficie de 30 m<sup>2</sup> pasarían a quedar en situación de "Fuera de Ordenación".
- El planteamiento de la creación de una zona con carácter social y comunitaria queda limitada en realidad al espacio de la zona verde colindante y al mantenimiento del edificio con fachada a carrer Major, 2.

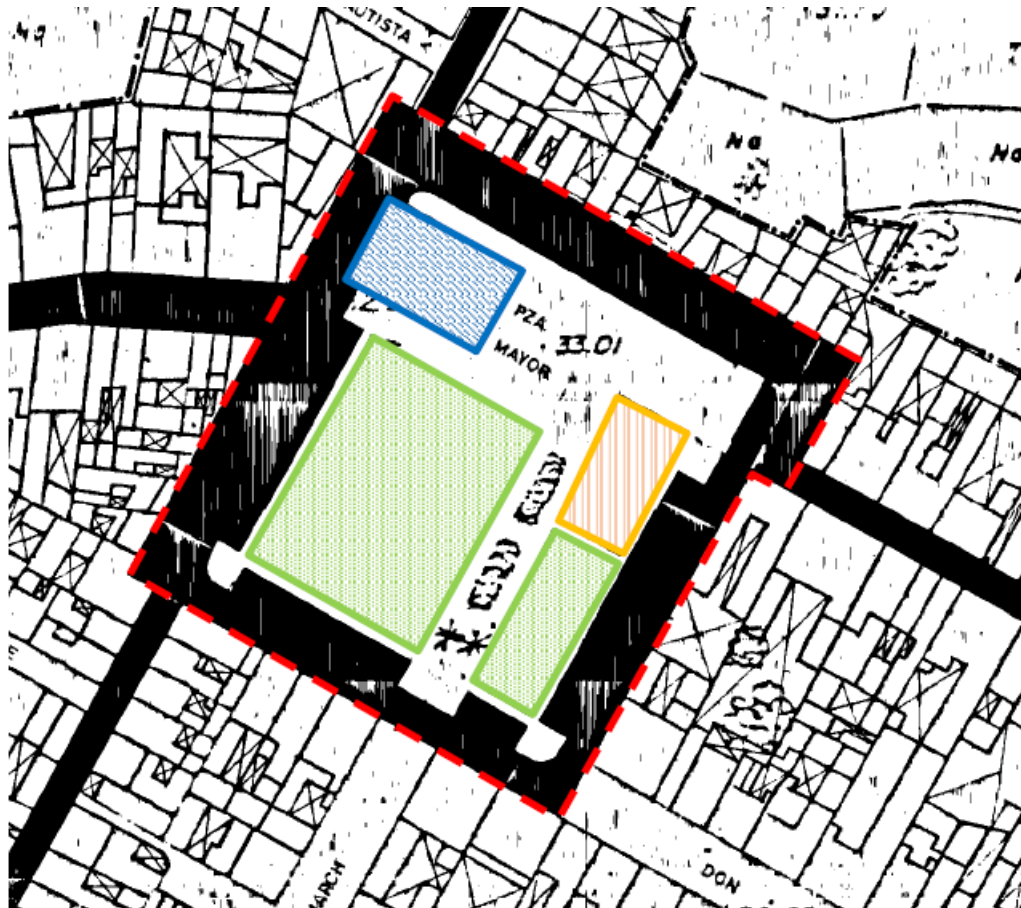
Por otra parte, las Normas Urbanísticas establecen en el Título II las condiciones de implantación de usos, construcciones e instalaciones, en las distintas zonas en que se divide el Plan Especial, detectándose asimismo la siguiente problemática:

- En la zona de uso social y comunitario aparecen situaciones incongruentes, como es el hecho por una parte de establecer como parcelas con edificabilidad la Iglesia Parroquial (375 m<sup>2</sup>) y Equipamiento Municipal (280 m<sup>2</sup>), en la que se sitúa un edificio de planta baja y dos pisos (Carrer Major, 2), únicos que se mantienen, y de otra establecer a su vez en el artículo 18 una edificabilidad de “0,05 m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de suelo”, y en el artículo 19 las alturas de dos plantas y 7 m. Considerando que la Iglesia se encuentra protegida, ello supondría que en el edificio de Carrer Major 2, de 280 m<sup>2</sup> de solar, se podría edificar 280 m<sup>2</sup> x 0'05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 14 m<sup>2</sup>t (¿en dos plantas?).
- En la zona de uso agrícola las normas urbanísticas definen una “edificabilidad de 1 m<sup>2</sup> construido por cada 5 m<sup>2</sup> de suelo”, lo que supone un índice de edificabilidad de 0'20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, y por lo tanto una ocupación máxima del suelo del 20%, cuando por su parte el artículo 197.1.a) de la LOTUP exige “Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción”, con lo que se dispone de más de dos veces la capacidad de edificación.

Consecuentemente con esto, resulta más factible la utilización de suelo no urbanizable agrícola fuera del ámbito del Plan Especial de Transformación que en su interior, cuando además se justifica disponer de los servicios completos, en una trama urbana que se mantiene.

- En el Título III aparecen identificadas las Normas de Urbanización, normas que en la actualidad carecen de relevancia práctica, dado que su contenido queda sustituido por la normativa vigente recogida en la Ley 5/2014 LOTUP.
- En el Título IV establecen las Normas de Protección en las distintas zonas en que se divide el Plan Especial. Se plantea el mantenimiento que defina y caracterice el asentamiento rural, pero carece de estudios que definan el núcleo rural tradicional, estableciendo una ordenación en el núcleo urbano generado que sólo respeta dos edificios, Iglesia Parroquial y Carrer Major nº 2, sin siquiera mantener la forma del espacio urbano de plaza cerrada.

La Ordenación de la Zona Social – Comunitaria, queda definida del siguiente modo:



En el que se identifica el perímetro: - - - - - , un vial perimetral relleno en negro, una zona peatonal en blanco, y la ubicación de la Iglesia ————— , el equipamiento social y comunitario ————— , y las zonas verdes: ————— .

### 1.3 PROCEDENTE DEL PLAN GENERAL EN TRAMITACIÓN - 2019.

Remite en su contenido a la redacción y tramitación de un Plan Especial sobre el ámbito del anterior núcleo urbano de Gavarda. cuya finalidad principal es la atribución de un destino adecuado al suelo que lo integra. Considera básicamente los mismos objetivos que se identificarán en el apartado 3 del presente.

### 1.4 REFERENCIA A LA SITUACIÓN REAL DE LAS PARCELAS.

La situación de las parcelas en el ámbito a fecha actual es el resultado de las distintas actuaciones de expropiación y demolición de los edificios existentes, básicamente como consecuencia de los acuerdos alcanzados entre la administración expropiante y los propietarios afectados. La relación de parcelas catastrales y construcciones incluidas dentro del ámbito del Plan Especial, tanto de titularidad privada como pública, se identificarán en Anexo incorporado al documento de planeamiento.

La urbanización del núcleo antiguo de Gavarda corresponde a la preexistencia anterior a la inundación de 1.982, que se conserva en funcionamiento, dando servicio a las edificaciones que se mantienen. El dimensionado de calles e instalaciones corresponde al preexistente a 1.982, en el que existía, conforme se indica en las Normas Subsidiarias de 1.984, una población de 1.259 habitantes en el año 1.975, (1.178 habitantes en el censo de 1.981), en un total de 404 viviendas.

## 1.5 ESTRUCTURACIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito se estructura a partir de los siguientes elementos:

- La CV-557, que desde la A-7 conecta con el municipio de Antella, atravesando el núcleo urbano anterior de Gavarda.
- La Acequia Real del Xúquer y su red de distribución de riegos que conforma la estructura agrícola de la parte sur del término municipal.
- Entorno de la Plaça Major, como antiguo centro cívico, donde se ubica Iglesia parroquial con su interés histórico, así como el espacio público ocupado por la actual plaza y el Jardín existente contiguo a la plaza de dicha Iglesia.
- Entorno del Lavadero Municipal, así como parque ubicado en su entorno.
- Ubicación de equipamientos como las antiguas Escuelas.

## 1.6 ESTADO DE ACTUACIONES REALIZADAS EN EL ÁMBITO.

Durante el tiempo transcurrido desde la construcción del actual núcleo urbano de Gavarda y el proceso de adquisición y demolición de las edificaciones del anterior núcleo, con vistas a la redacción del actual Plan Especial, y bajo el interés regular la situación jurídica de las propiedades privadas existentes y de adecuar las parcelas y edificaciones a la reordenación a establecer, se han venido realizando reuniones y alcanzando distintos acuerdos con los propietarios, cuyo fundamento jurídico de los mismos ha sido:

- Mejora de las condiciones urbanísticas y ambientales del ámbito.
- Mejora de los servicios y de la calidad de vida y seguridad de los vecinos en el ámbito.
- Rentabilidad económica de los bienes patrimoniales.
- Defensa del patrimonio municipal.
- Identificación y aclaración de las infracciones cometidas.

En concreto, los acuerdos alcanzados con los propietarios y las actuaciones realizadas son los siguientes:

- A. Arrendamientos de parcelas municipales colindantes con edificaciones privadas que se mantienen, al objeto de su uso y mantenimiento temporal.
- B. Permutas de suelo municipal con suelo de titularidad privada, para la agrupación de las parcelas que se mantienen de titularidad privada.
- C. Concreción de intereses manifestados por los propietarios de parcelas o edificaciones respecto a la utilización de sus propiedades.
- D. Solución de acceso a parcelas de suelo agrícola ubicadas en las traseras de edificaciones expropiadas y demolidas y que han pasado a titularidad municipal.

## 2 NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE SU APROBACIÓN

La problemática planteada tiene una antigüedad de 35 años, sin que los medios dispuestos en las Normas Subsidiarias de 1.984 y el Plan Especial de Transformación de 1985 hayan conseguido los objetivos planteados de transformar en campos agrícolas el anterior núcleo urbano de Gavarda, manteniendo en la actualidad el aspecto de pueblo abandonado, destruido por los derribos, configurando un paisaje altamente deteriorado, en el que además conviven ciudadanos de Gavarda.

Establecida la necesidad de dotar de instrumentos de planeamiento y gestión capaces de



generar un paisaje alternativo que dé respuesta a las demandas de los propietarios, y a los objetivos planteados en las Normas Subsidiarias de 1984 y el Plan Especial de Transformación, la oportunidad corresponde al momento de tramitación del Plan General Estructural del municipio de Gavarda, que modifica y actualiza la normativa urbanística vigente de las Normas Subsidiarias de 1.984, y que remite a la redacción de un Plan Especial para la reordenación del ámbito.

Consecuentemente, parece el momento más adecuado para adaptar el Plan Especial de Transformación de 1985 a la normativa vigente, y dotarlo de contenido que facilite los medios para alcanzar los objetivos propuestos, con especial mención a la actuación de regeneración, a la actuación de minimización del impacto territorial y al correcto tratamiento del Núcleo Tradicional de Gavarda en su ámbito.

### 3 OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.

Como se ha indicado, la principal finalidad del Plan Especial es la atribución de un destino adecuado al suelo que integra su ámbito, teniendo en consideración los siguientes objetivos:

- Recuperación de la memoria histórica del Asentamiento Rural Tradicional de Gavarda, como valor patrimonial (incluido en las Normas Subsidiarias de 1.984, vigentes).
- Recuperación Paisajística del Asentamiento Rural Tradicional de Gavarda, como espacio deteriorado (consecuencia del Estudio de Paisaje del Plan General).
- Minimización Territorial de las edificaciones existentes, que disponen de parcela con la condición de Suelo Urbanizado, al disponer de trama viaria con todos los servicios, que incluso le confieren la condición de solar, conforme al artículo 177 LOTUP, y haber patrimonializado la edificación, al haberse ejecutado legalmente, y disponer de la autorización del Consejo de Ministros para su mantenimiento, tras los acuerdos de expropiación y demolición (consecuencia de la aplicación de la Ley 5/2014 LOTUP).
- Generar el trazado de la CV-557 a su paso por el anterior núcleo urbano de Gavarda, de manera que se limiten las afecciones y posibilite la puesta en valor de los bienes patrimoniales de la Iglesia de San Juan Bautista y San Antonio Abad, ubicada en la Plaça Major, 4, y del Lavadero Municipal, ubicado en la parcela 19 del polígono 8 (adecuación de trazado conforme a los proyectos de mejora de la Diputación Provincial de Valencia).
- Habilitar el espacio necesario para las dotaciones públicas o privadas que puedan ubicarse en las parcelas de titularidad municipal, y establecer sus ordenanzas (cumplimiento de las Normas Subsidiarias de 1.984, vigentes).
- Disponer de la ordenación del suelo necesario para la implantación de las actividades, permitidas en el planeamiento vigente (cumplimiento de las Normas Subsidiarias de 1.984, vigentes).
- Regularizar en su caso la configuración física y jurídica de las parcelas a través del correspondiente instrumento de gestión urbanística.
- Posibilitar las demandas de los propietarios de suelo y edificaciones (viabilidad de la gestión de las actuaciones a proponer).

Los objetivos propuestos y consecuente modelo territorial propuesto alcanzan tanto a las determinaciones de la Ordenación Estructural y de la Ordenación Pormenorizada.

### 4. POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS.

## 4.1. ALTERNATIVA 0: PLAN ESPECIAL DE TRANSFORMACIÓN DE 1985.

La ocupación de suelo establecida en el Plan Especial de Transformación es:

Suelo Urbano del Plan Especial de Transformación de 1985 .....	7.396,53 m <sup>2</sup>
Equipamiento "Escoles Velles" (2.163,47 m <sup>2</sup> ) + "Lavadero" (1.782,00 m <sup>2</sup> ) .....	3.945,47 m <sup>2</sup>
Uso Almacenes .....	1.477,85 m <sup>2</sup>
Minimización de Impactos .....	22.700,15 m <sup>2</sup>
Variante CV-557 .....	5.791,71 m <sup>2</sup>
Total suelo ocupado .....	41.311,71 m <sup>2</sup>

Esta alternativa dispone de un trazado de la variante de la CV-557, que ocupa las edificaciones existentes consolidadas ubicadas en las parcelas catastrales 000202400YJ12G0001SR, 46132A008003370000PH, 000202200YJ12G0001JR, 000100800YJ12G0001OR, y 46132A008003670000PZ.

Además, supone la indemnización de 1.431 m<sup>2</sup>t edificado consolidado, sobre 9.359 m<sup>2</sup> de suelo urbanizado, afectado por el trazado de la variante de la CV-557.

## 4.2 ALTERNATIVA 1: NÚCLEO TRADICIONAL FUNDACIONAL.

Corresponde a la alternativa en la que se delimita el Núcleo Histórico Fundacional, correspondiente a los planos de implantación inicial de 1.753, tal como se describe en la Memoria Informativa, y en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

Dentro de esta delimitación de Núcleo Histórico Tradicional se dispondrían las siguientes edificaciones existentes:

Nº	Referencia Catastral	Domicilio	Superficie	Edificado	Alturas	Año	Uso
6	002201300YJ13A0001PD	Pza. Major, 4	350,00	377,00		1.900	Iglesia
7	002201000YJ13A0001YD	Pza. Major, 5	107,00	135,00	3	1.900	Residencial
8	002200600YJ13A0001BD	Pza. Major, 7	266,00	473,00	2	1.890	Residencial
9	002200900YJ13A0001QD	Pza. Major, 8	91,00	228,00	3	1.960	Residencial
10	002200800YJ13A0001GD	Pza. Major, 9	198,00	418,00	3	1.900	Residencial
11	002200500YJ13A0001AD	C/ Major, 1	281,00	481,00	1	1.973	Residencial
12	002201200YJ13A0001QD	C/ Major, 11	382,00	542,00	2	1.940	Residencial
13	002201100YJ13A0001GD	C/ Major, 17	275,00	219,00	2	1.958	Residencial
35	002200700YJ13A0001YD	C/ Major, 2	743,00	669,00	3	1.941	Residencial
36-37-38	002201500YJ13A0001TD-2YF -3UG	C/ Major, 4	560,00	917,00	3	1.924	Residencial
39	002201600YJ13A0001FD	C/ Major, 12	79,00	133,00	2	1.945	Residencial
40	002201700YJ13A0001MD	C/ Major, 14	81,00	153,00	2	1.900	Residencial
41	000201400YJ12G0001KR	C/ Major, 18	121,00	269,00	3	1.945	Residencial
42	000201500YJ12G0001RR	C/ Major, 20	443,00	452,00	3	1.975	Residencial

El resto de ámbito se clasifica como Suelo No Urbanizable, Zona Rural Común (ZRC), a

excepción de las parcelas destinadas a equipamiento, que corresponden a las parcelas:

Nº	Referencia Catastral	Polígono	Parcela	Superficie	Edificado	Año	Uso	Observaciones
4	002201300YJ13A0001PD	Pza. Major, 4		350,00	377,00	1.900	Iglesia	
16	46132A008002230000PT	8	223	6.522,00	303,00	1.941	Agrario	Ant. Ayto.
21	46132A008000190000PA	8	19	1.782,00	87,00	1.945	Agrario	Lavadero
Nº	Referencia Catastral	Polígono	Parcela	Superficie	Edificado	Año	Uso	Observaciones
24	000203900YJ12G0001TR	C/ Nou d'Octubre, 31		2.164,00	959,00	1.970	Cultural	Escuelas

Las restantes edificaciones consolidadas dentro del ámbito del Plan Especial, requerirán su tratamiento mediante el Expediente de Minimización de Impactos.

La delimitación del Núcleo Histórico Tradicional se reduce a sus inicios en 1.735, con la adecuación a la trama actual de transformación de la parte sur de la Iglesia Parroquial en Parque, y la inclusión de la parte de las parcelas que con frente a las dos Calles Major y Rei En Jaume I, y las parcelas edificadas contiguas con frente a la Calle En Jaume I correspondiente al Antiguo Ayuntamiento y colindante.

En esta situación, se dispone de la identificación del antiguo núcleo urbano fundacional de Gavarda.

Por otro lado, la parcela correspondiente a les "Escoles Antiques" se ampliaría incorporando en una única parcela de equipamiento dotacional privado, hasta la Calle San Vicente y Mestre Serrano, exceptuando una franja de 25 m de afección de la carretera CV-557 de la Diputación Provincial, en la actual travesía urbana, al clasificar como No Urbanizable (Zona Rural Común) el resto del ámbito del Plan Especial.

Se plantearía disponer de parte de las parcelas que ya son de titularidad municipal para usos como zona verde de Red Primaria, Parque al este de inicio del Plan Especial, el Parque junto al Lavadero, ya existente.

Se plantea además la posibilidad de reducir el radio en las curvas del trazado de la variante de la CV- 557, en la confluencia de las calles Major con Ibáñez Rizo, de Ibáñez Rizo con Sant Vicent, y de San Vicent con Ramón y Cajal, de modo que se adecúe a la existentes de las viviendas consolidadas, evitando su demolición y consiguiente indemnización, siempre de conformidad con la Diputación Provincial de Valencia, como titular de la carretera CV-557.

La ocupación de suelo pasa a ser:

Suelo Urbano del Núcleo Histórico Fundacional de 1.735.....	13.138,55 m <sup>2</sup>
Suelo Urbano del Equipamiento "Escoles Velles" .....	11.641,44 m <sup>2</sup>
Equipamiento "Lavadero" .....	170,21 m <sup>2</sup>
Minimizació de Impactos .....	21.395,00 m <sup>2</sup>
Variante de la CV-557 (red Primaria Viaria) .....	4.406,69 m <sup>2</sup>
Total suelo ocupado .....	50.916,05 m <sup>2</sup>
Incremento Suelo Ocupado respecto al Plan Especial de Transformación .....	9.605,05 m <sup>2</sup>

De estos 9.605,05 m<sup>2</sup> cabe considerar que se recuperan 13.138,55 m<sup>2</sup> para equipamientos de les "Escoles Velles", dada su situación de urbanizado y edificado, que si no se consideraran resultaría un saldo de menor ocupación de - 3.533,51 m<sup>2</sup>.

Además, supone evitar la indemnización de 1.431 m<sup>2</sup> edificado consolidado, sobre 9.359 m<sup>2</sup> de suelo urbanizado, afectado por el trazado de la variante de la CV-557.

No se consideran las zonas de aparcamiento fuera del núcleo urbano, por cuanto corresponde a usos compatibles con el suelo no urbanizable.



### 4.3 ALTERNATIVA 2.

En esta alternativa la delimitación del Núcleo Histórico Tradicional finalizaría en el Carrer Major, con los edificios situados en los números 4 y 11. En este caso el ámbito quedaría reducido a la siguiente ocupación de suelo:

Suelo Urbano del Núcleo Histórico Fundacional de 1.735.....	7.655,21 m <sup>2</sup>
Suelo Urbano del Equipamiento "Escoles Velles" .....	13.138,55 m <sup>2</sup>
Equipamiento "Lavadero" .....	170,21 m <sup>2</sup>
Minimizaci3n de Impactos .....	22.152,76 m <sup>2</sup>
Variante de la CV-557 (red Primaria Viaria) .....	4.406,69 m <sup>2</sup>
Total suelo ocupado .....	47.523,42 m <sup>2</sup>
Incremento Suelo Ocupado respecto al Plan Especial de Transformaci3n .....	6.211,71 m <sup>2</sup>

De estos 6.211,71 m<sup>2</sup> cabe considerar que se recuperan 13.138,55 m<sup>2</sup> para equipamientos de les "Escoles Velles", dada su situaci3n de urbanizado y edificado, que si no se consideraran resultaría un saldo de menor ocupaci3n de - 6.926,84 m<sup>2</sup>.

Supone la demolici3n del edificio del antiguo ayuntamiento, como consecuencia de su estado, quedando fuera de ámbito del suelo urbano delimitado.

Además, se mantiene evitar la indemnizaci3n de 1.431 m<sup>2</sup> edificado consolidado, sobre 9.359 m<sup>2</sup> de suelo urbanizado, afectado por el trazado de la variante de la CV-557.

