

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Gandia

2024/04827 Anuncio del Ayuntamiento de Gandia sobre la aprobación la aprobación definitiva de la modificación de la ordenación pormenorizada número 93 del Plan General, desclasificación parcela dotacional.

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 21 de marzo de 2024, ha adoptado el acuerdo siguiente:

VER ANEXO

Contra el acuerdo transcrito, que es definitivo en la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, directamente, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana en el plazo de dos meses a contar desde la publicación, en los términos que resulten de los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Gandia, a 10 de abril de 2024. —La secretaria general del Pleno, Vanesa Felip Torrent.



2. Expediente 4290/2023. Aprobación definitiva de la modificación de la ordenación pormenorizada N° 93 del Plan General, desclasificación parcela dotacional

Por la secretaria general del Pleno se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión del Pleno de Gestión del Territorio, Urbanismo y Servicios Básicos, en sesión celebrada el día 11 de marzo de 2024:

“Se da cuenta de la propuesta presentada por el Sr. concejal de Urbanismo, Territorio e Infraestructuras i Vivienda, de fecha 6 de marzo de 2024, en relación con el asunto de referencia y del tenor literal siguiente:

Antecedentes

1. El arquitecto Pedro Terrades Zorrilla redacta el Documento Inicial Estratégico y el borrador del Proyecto de la 93ª Modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada del Plan General (93ª MOP PG), consistente en desclasificar la parcela dotacional situada en la avinguda del Nord nº 12, actualmente destinada a cine de verano, para que se pueda acoger a la normativa hotelera.

2. La Junta de Gobierno de la Ciudad de Gandia (JGCG) —en calidad de Órgano Ambiental y Territorial Municipal— en sesión ordinaria celebrada el 26 de junio de 2023, emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada de la modificación puntual número 93 del Plan General de Gandia, de conformidad con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, , ni influir en otros planes o programas y por tanto no tener incidencia en el modelo territorial vigente del municipio, ni suponer afección sobre elementos del patrimonio natural y cultural, con el fin de continuar la tramitación del expediente conforme a la normativa urbanística. La resolución del IATE se publica el 20 de julio de 2022 en el *Diario Oficial de la Generalitat Valenciana*, DOGV nº 9644.

3. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 27 de julio de 2023, resuelve someter a información pública el Proyecto de la 93ª Modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada del Plan General y documentación complementaria por plazo de 45 días, el cual es diligenciado por el titular acctal. del órgano de apoyo a la Junta de gobierno de la ciudad de Gandia el 1/08/2023, Certificado 2023-1149.

4. El anuncio de información se publica en el diario *Levante* el 22/08/2023, en el *Diario Oficial de la Generalitat Valenciana* DOGV nº 9669 el 25/08/2023, y en el tablón de anuncios de la web desde el 1/08/2023 hasta el 23/10/2023.

5. De conformidad con lo que establece el artículo 61.1.b) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de



Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) se solicita el informe preceptivo a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, con el detalle que consta en el anexo.

6. Finalizado el periodo de información pública, y dado que no se ha formulado ninguna alegación, la JGCG, en sesión celebrada el 13 de noviembre de 2023, aprueba los documentos que integran el Proyecto de la 93ª MOP PG.

7. Dado que en fecha 20 de noviembre de 2023, se reciben nuevos informes sectoriales que obligan a incorporar nuevos documentos al expediente se requiere al redactor del proyecto para que complete la normativa urbanística y aporte estudio de demanda de recursos hídricos para el nuevo uso hotelero.

8. El 1 de marzo de 2024, los jefes de Servicio del área de Urbanismo en relación con los informes recibidos de las compañías suministradoras de servicios urbanísticos informan:

1. Vodafone Ono, SAU informa que no tiene infraestructuras en el ámbito y adjunta plano de los servicios existentes en la zona.
2. I-DE Redes Eléctricas Inteligentes, SAU informa que se deberá realizar la previsión de la infraestructura eléctrica necesaria para satisfacer la demanda de energía de los nuevos usos.
3. Actuacions ambientals integrals, SL aporta los planos de saneamiento de la zona afectada para que sean estudiados por los técnicos municipales a los efectos oportunos.
4. Nedgia Cegas informa que no hay instalaciones de gas en el ámbito pero si cerca y dispone de capacidad de ampliación.
5. La Dirección General de la Costa y el Mar informa que el ámbito está situado en la zona de influencia de acuerdo con la Ley de Costas, para la que le resulta de aplicación el artículo 30 de la citada ley, que queda justificada en la documentación gráfica del proyecto. Al tiempo recuerda que la delimitación del ámbito se corresponde con el DL-33-V aprobado por Orden ministerial de 20 de junio de 1994 y ante cualquier desajuste del planeamiento con las líneas de la ribera del mar, de la línea de demarcación y las de servidumbre y zona de influencia, las líneas válidas son las del Ministerio.

I en referencia al informe extemporáneo recibido de la Confederación Hidrográfica del Júcar:



[...] **6.** Así mismo, durante la fase de consultas a las administraciones afectadas del trámite ambiental del expediente se solicitó informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar (CHJ) (registro salida 12078 de 30/03/2023) y no ha sido hasta el 20/11/2023 (RE 22829) cuando se ha recibido el informe solicitado, en el que requiere que se aporte un estudio de demanda de recursos hídricos para el nuevo uso hotelero.

7. Trasladado el informe de la CHJ al redactor del proyecto y a la propiedad, el 14 de enero de 2024, RE 2106, aportan el documento «Estudio de demanda de recursos hídricos» y este se remite a la concesionaria del servicio de abastecimiento de agua a la ciudad de Gandia, que informa que Gandia cuenta con un volumen máximo de aprovechamiento anual otorgado por la Confederación Hidrográfica del Júcar de 10.891.599 m³/año y durante el año 2023 se extrajo un volumen de 7.401.287 m³ y está garantizada la disponibilidad de los recursos hídricos solicitados en esta modificación de planeamiento.

8. El informe emitido por Aguas de València, SA. se remite el 6 de febrero de 2024 a la CHJ a los efectos de comunicar la justificación del incremento de demanda y acreditar la disponibilidad de recursos hídricos para satisfacer el posible incremento para la implementación de un edificio con uso hotelero.

9. La JGCG, en sesión celebrada el 5 de marzo de 2024, aprueba los nuevos documentos incorporados al Proyecto de la 93ª MOP PG, que son:

- Estudio de demanda de recursos hídricos, de enero 2024
- Anexo Normativa 2024

Fundamentos Jurídicos

Esta modificación, es de carácter puntual y accesorio en razón de su entidad y en ningún caso afecta a elementos básicos del planeamiento, al modelo territorial previsto ni a los criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio. Según dispone el artículo 67.1 (del capítulo V del libro I) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) «Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica».

De acuerdo con el TRLOTUP, que recoge y mantiene el espíritu de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, que aportó como gran novedad la integridad en el tratamiento del territorio para armonizar adecuadamente todas las escalas espaciales de la planificación y, de otra, establecer un mecanismo de elaboración y evaluación del plan donde los aspectos ambientales, territoriales, paisajísticos, económicos y sociales convergieran en un mismo plano y así contribuir a una visión



más eficiente de la planificación, los procedimientos deben cumplir en primer lugar con los objetivos establecidos en el artículo 47 del TRLOTUP y con las directrices de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA).

De esta manera, para tramitar una modificación del planeamiento, una vez realizada la consulta previa establecida en el artículo 51 del TRLOTUP, hemos de distinguir dos fases:

- Una primera, preceptiva, de tramitación ambiental para cumplir con los objetivos establecidos en el artículo 47 del TRLOTUP y con las directrices de la LEA
- Finalizada la tramitación de la evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada con la resolución de informe ambiental y territorial estratégico, procederá iniciar la tramitación urbanística

El artículo 61 del TRLOTUP establece el procedimiento para la tramitación de los planes. Así una vez emitida la resolución de informe ambiental y territorial, el órgano promotor adaptará el borrador de modificación del plan a los pronunciamientos efectuados por las administraciones consultadas y redactará el proyecto de modificación puntual del Plan General para que el Pleno del ayuntamiento lo someta a información pública por un período de cuarenta y cinco días mediante:

- Anuncio en el *Diario Oficial de la Generalitat Valenciana*
- Anuncio en prensa
- Anuncio en el tablón de la página web municipal

Asimismo durante este periodo de 45 días se procederá a

- Consultar a las administraciones públicas afectadas
- Solicitar el informe preceptivo a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones

Finalizado el período de información al público, aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento.

Remisión del proyecto al Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico de la Conselleria y publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia de València* (BOP).

El proyecto no incide en la ordenación estructural del Plan General y únicamente opera sobre decisiones de la ordenación pormenorizada detallada de la exclusiva competencia municipal, la aprobación definitiva le corresponde al mismo Ayuntamiento de acuerdo con lo que dispone el artículo 67.1 del TRLOTUP y conforme al artículo segundo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

De conformidad con la normativa específica de régimen local, el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local (LBRL), atribuye la competencia para «La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación



que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y otros instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística» al Pleno del Ayuntamiento, y se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno (art. 123.2 de la LRBRL).

El artículo 122.5.e.2) de la LRBRL establece la necesidad del informe preceptivo de la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento para estos supuestos, i así consta en el expediente.

En base a los hechos y fundamentos jurídicos expuestos, se eleva a la consideración de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Infraestructuras, Calidad i Vivienda la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

Primero. Aprobar definitivamente la 93 Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del Plan General consistente en desclasificar la parcela dotacional situada en la avinguda del Nord nº 12, actualmente destinada a cine de verano, para que se pueda acoger a la normativa hotelera

Segundo. Esta modificación afecta la normativa del Plan General, concretamente la parcela objeto del expediente deja de estar regulada por la Norma 27 del Plan General, suelo urbano, dotaciones comunitarias y pasa a regularse por la Norma 18, Suelo urbano, zona residencial intensiva aislada playa Norte, y en particular por el nuevo artículo 81.ter, que queda redactado como sigue:

NORMA 18, Suelo urbano: zona residencial intensiva aislada playa Norte

[...] Artículo 81.ter Normativa específica para la parcela catastral 4426403YJ4242N

1. En el ámbito de esta modificación son de aplicación las Normas urbanísticas del Plan General de Gandia vigente, según la calificación y destino del suelo indicado en los planos de ordenación.
2. Transitoriamente, hasta que se produzca la revisión del planeamiento general y, con esto, su adaptación a la terminología vigente en el momento, en los suelos dotacionales públicos incluidos en el ámbito de esta modificación les serán de aplicación las Normas urbanísticas del Plan General conforme al cuadro de equivalencias siguiente:



Calificación TRLOTUP		Normas Plan General 1999	
PVP	Red primaria. Parque público		Red primaria. Parque público
PSC	Red primaria viaria	RPC	Sistema local red viaria. Vía urbana

3. Usos permitidos

Terciario (TER). En cualquiera de sus formas contempladas en el Plan General.

Hotelero de uso exclusivo. Se regula por la normativa hotelera vigente. A tal efecto se hace constar que por Acuerdo del Pleno del ayuntamiento de 27 de julio de 2023 se ha aprobado provisionalmente la 87ª modificación puntual de la ordenación estructural del Plan General, Normativa Hotelera.

4. Categoría hotel

De conformidad con lo que establece el artículo 39 del Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, el hotel a implantar en el ámbito de esta modificación de planeamiento deberá ser calificado en una categoría igual o superior a Cuatro Estrellas.

5. Vinculación registral

Con carácter previo a la concesión del título jurídico para la ocupación del inmueble se realizará la correspondiente inscripción registral al objeto de que cada una de las unidades constructivas se destinen permanentemente a uso hotelero, sin que se pueda desafectar para ningún otro uso.

6. Plazos

La parcela objeto de esta modificación deberá solicitar la correspondiente licencia de obras y el resto de títulos equivalentes con antelación del transcurso de un año desde que se disponga de la aprobación del Proyecto de reparcelación voluntaria.

Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá dictar la correspondiente orden de edificación y, en caso contrario, se podrán establecer las medidas que para el caso de incumplimiento regula la normativa de aplicación.



7. Condiciones estéticas

El inmueble de referencia, sin perjuicio de cumplir las exigencias mínimas de un establecimiento hotelero de cuatro estrellas, deberá incorporar unas condiciones estéticas de volumetría, composición y acabados para su consideración como un edificio singular. En este sentido deberá combinar un diseño arquitectónico contemporáneo singular, de volumetría dinámica que genere un interés visual, composición geométrica a base de formas geométricas cuidadas y puras, que busque el equilibrio y la armonía a través de la disposición estratégica de los elementos arquitectónicos; con la consideración máxima de criterios de sostenibilidad en su diseño y posterior explotación. Para tal fin, se deberán de incorporar tecnologías verdes con integración de energías renovables con paneles solares, sistemas de optimización de la gestión energética, y diseño que minimice la huella de carbono del edificio; cubiertas verdes, materiales sostenibles y naturales, jardines verticales naturales en elementos comunes para mejorar la calidad del aire y proporcionar un entorne más saludable, ajardinamiento de espacios libres con vegetación autóctona, etc. Estas condiciones deberán ser comprobadas e informadas por los técnicos municipales cuando se presente el proyecto para la obtención de la licencia de obra y de actividad.

8. Cumplimiento de la normativa de Costas

Por encontrarse la parcela dentro de la zona de influencia, de acuerdo con la Ley de Costas, le resulta de aplicación lo que regula su artículo 30 y el 59 del reglamento de Costas, y se deberá garantizar que la ordenación propuesta evita la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, a los efectos de aplicación del reglamento de Costas, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.

Tercero. Notificar esta resolución a los promotores y titulares de las parcelas incluidas en el ámbito.

Cuarto. Trasladar el acuerdo y el proyecto de modificación a la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio para su inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, y publicar el acuerdo de conformidad con lo que dispone el artículo 61.2 del TRLOTUP y el 123.1.i) de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, que establece la competencia municipal, las condiciones de publicidad, así como la ejecutividad y entrada en vigor de los planes.»



Anexo

INFORMES SOL·LICITATS per oficis de 3/08/2023				
Companyia subministradora / Administració	Registre d'eixida	Entrada cia. consultada	Recepció informe	Registre d'entrada
Global Omnium	25781	4/8/2023	-	-
Aguas de Valencia	25779	3/8/2023	-	-
Teléfono de España	25780	3/8/2023	-	-
Vodafone	25783	3/8/2023	22/8/2023	17066
Nedgia Cegas	25778	3/8/2023	6/9/2023	29473
Actuacions ambientals	25782	3/8/2023	31/8/2023	28896
I-DE Redes eléctricas	25784	7/8/2023	25/8/2023	28496
Dem. Costes/SDG DPMT	25777	3/8/2023	20/11/2023	22874

La Comisión del Pleno de Gestión del Territorio, Urbanismo y Servicios Básicos, por unanimidad de sus miembros, dictamina favorablemente la propuesta transcrita y la eleva al Pleno de la Corporación para su aprobación".

La Alcaldía-Presidencia, somete a votación el dictamen, que se aprueba por el Pleno de la Corporación por unanimidad de los miembros presentes en la sesión»

En aplicación del artículo 61.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje se hace constar que en fecha 7 de octubre de 2022 se ha presentado por la plataforma electrónica del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio —con el número GVRTE/2024/1576323 (GVA-RAIP-DM-3473529)— para su inscripción.

