

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

## Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio

2024/05221 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación número 87 del Plan General de Gandía. Expediente: 3270177.*

### ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 28 de febrero de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

#### VER ANEXO

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- El informe ambiental y territorial estratégico se publicó en el DOGV núm. 9625, del día 26 de junio de 2023. El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web:

<https://mediambient.gva.es/es/web/evaluacion-ambiental/expedients-anteriors-54-2019-eae>

- El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP".

[https://ovius.gva.es/oficina\\_tactica/?idioma=ca\\_ES#/inicio](https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio)

La Modificación núm. 87 del Plan General "normativa hotelera" de Gandía, ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46131-1017.

València, a 15 de abril de 2024. —El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





Comissió Territorial d'Urbanisme de València

En referencia a la Modificación núm. 87 del Plan General de Ordenación Urbana de Gandia, relativa a la normativa hotelera (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** El procedimiento se inició mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, del Ayuntamiento de Gandia, en sesión de 04/02/2019. Se realizó el trámite de consulta previa regulado en el art. 51 del vigente texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP). El documento de consulta previa fue expuesto en la página web municipal durante el período comprendido entre los días 22/02/2019 y 14/03/2019. En este trámite no se presentó ninguna alegación ni sugerencia.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 24/09/2020, emitió informe ambiental y territorial estratégico (en adelante, IATE) favorable respecto a la Modificación; en este documento se indican una serie de determinaciones a cumplir antes de la aprobación definitiva, que se analizan en los fundamentos de derecho del presente documento. El IATE se publicó en el DOGV de 26/06/2023.

En fecha 26/01/2023, el Pleno del Ayuntamiento acordó someter a información pública la Modificación. Se publicó el anuncio correspondiente en el diario "Levante - El Mercantil Valenciano", de 03/02/2023, y en el DOGV núm. 9532, de 13/02/2023. No se presentó ninguna alegación.

El Pleno del Ayuntamiento de Gandia, en sesión de 27 de julio de 2023, aprobó provisionalmente la Modificación.

La solicitud de aprobación definitiva se presentó en la Plataforma Urbanística Digital, en fecha 17/08/2023. El Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia realizó, en fecha 01/09/2023, un requerimiento de documentación al Ayuntamiento. En respuesta a ello, se presenta, en fecha 20/11/2023, la versión final de la Modificación, de octubre de 2023.

Posteriormente, tras el traslado de los informes emitidos en materia de costas y de aguas, el Ayuntamiento de Gandia presentó un informe de respuesta en fecha 26/02/2024.

**SEGUNDO.** La Modificación integra los siguientes documentos: documento inicial estratégico, memoria justificativa, justificación de la no inclusión de estudio de integración paisajística, estudio de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica, normas urbanísticas (normas adicionales del Plan General), planos de ordenación e informe de impacto por razón de género.

**TERCERO.** El objeto de la Modificación es el cambio en la regulación del uso hotelero en determinadas zonas del municipio.

La regulación vigente del uso hotelero se recoge en el art. 81 de las Normas Urbanísticas del Plan General, según la redacción dada por la Modificación núm. 39 de dicho plan. Como cuestiones más significativas de esta regulación, se destacan las siguientes: su ámbito de aplicación se limita a determinadas zonas de la Playa; permite aumentar la edificabilidad, respecto a la de la zona en la que se encuentra la parcela en la





GANDIA. Modificación núm. 87 del Plan General

Expte. 3270177-CA

que se va a implantar el hotel, en un 37,931 %; permite aumentar dos plantas más; permite una planta, sobre la última planta, destinada exclusivamente a instalaciones y servicios complementarios del hotel; se excluyen del cómputo de edificabilidad las zonas destinadas a uso común y las zonas de servicio, con el límite máximo del 40 % de la edificabilidad de la parcela.

El Ayuntamiento de Gandia ha detectado una serie de problemas en esta regulación, que se resumen en las cuestiones siguientes: la normativa no prevé la restitución del equilibrio dotacional derivada del aumento de edificabilidad; consta al Ayuntamiento la existencia de Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, en las que se indica que para el cómputo del incremento de edificabilidad, se debe considerar la superficie total edificada sin deducciones; y el sector hotelero demanda ampliar la regulación del uso a otros ámbitos del suelo urbano del municipio.

La finalidad de la Modificación propuesta se resume en las cuestiones siguientes: incentivar las instalaciones hoteleras en todo el ámbito municipal; regular las condiciones especiales de las edificaciones a realizar en las parcelas que se destinen a un uso hotelero exclusivo; establecer las condiciones y forma de cómputo de la edificabilidad máxima permitida; regular los mecanismos para restablecer el equilibrio dotacional preexistente; y establecer las condiciones legales exigibles a las instalaciones hoteleras.

La Modificación regula la posibilidad de aplicar una nueva ordenación hotelera, con el establecimiento de las condiciones de edificación y habilita para que, a través de Planes de Reforma Interior (en adelante PRI) de ordenación pormenorizada, se puedan establecer los incrementos de edificabilidad con las compensaciones dotacionales exigibles para mantener el equilibrio preexistente referido al Estándar Dotacional Global (EDG), con la cesión a dominio público de la superficie necesaria.

En el apartado 1 de las normas urbanísticas se concretan las zonas que quedan incluidas en el ámbito de la Modificación, así como las excluidas. Los ámbitos incluidos son varias zonas de ordenación urbanística de los tipos siguientes: zonas de edificación abierta de alta densidad, zonas de edificación abierta de baja densidad, zonas entre medianeras según alineación de vial y zonas terciarias e industriales. Todos los ámbitos a los que afecta la Modificación están clasificados como suelo urbano, y tienen la consideración de situación básica de suelo urbanizado, al tener la urbanización consolidada.

El incremento de edificabilidad hotelera conllevará las cesiones siguientes:

*a.- El 10% de la superficie de la parcela hotelera como zona verde pública y el 5% de la superficie de la parcela como equipamiento público.*

*b.- Una plaza de aparcamiento público por cada 100 m2 del incremento de edificación. Según el apartado 5.3 del Anexo IV del Texto Refundido de la LOTUP (en adelante TRLOTUP), dichas plazas se podrán incorporar al aparcamiento del propio hotel a incluir dentro del complejo inmobiliario, siempre que sean de uso público, entendiéndose por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación hotelera a que da servicio, sea o no gratuito su uso.*

*c.- Se deberá cumplir que el estándar dotacional global (EDG) de la ordenación propuesta sea superior al EDG de la ordenación vigente, considerando globalmente todo el ámbito afectado por la modificación, que en este caso lo conforman la parcela hotelera y la parcela de las dotaciones. El estándar dotacional global (EDG), se obtiene de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas, tanto de red primaria como de red secundaria, y la edificabilidad total, expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.*





GANDIA. Modificación núm. 87 del Plan General

Expte. 3270177-CA

*d.- Se deberá cumplir que no se supera el duplo del índice medio de edificabilidad neta de estos usos en parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, o de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de índice de edificabilidad bruta de estos usos en unidades de ejecución.*

*e.- El suelo correspondiente al porcentaje de cesión de aprovechamiento correspondiente al incremento de edificabilidad según normativa vigente”.*

El Plan de Reforma Interior justificará el reequilibrio dotacional con la adscripción de la superficie necesaria de dotaciones en cualquiera de las opciones siguientes:

*“a.- En la misma parcela como cesión de suelo o como complejo inmobiliario.*

*b.- En otra parcela edificable como cesión de suelo o como complejo inmobiliario.*

*c.- En suelo integrante de los enclaves que se indican en el documento con eficacia normativa B.3.- ORDENACIÓN. SUELO DE POSIBLE CESIÓN DOTACIONAL. FICHAS DE ENCLAVES, que cumpla las condiciones de calidad de las dotaciones y de adecuación a la perspectiva de género.*

*d.- Compensación económica sustitutoria del valor de las dotaciones”.*

Como resultado de la consulta formulada a la Dirección General de Urbanismo, a la que se hace referencia en el antecedente de hecho cuarto, la Modificación adopta los criterios siguientes:

- *La ordenación modificada en cada PRI debe justificar el mantenimiento del equilibrio entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, con un EDG igual o superior a la ordenación vigente.*
- *En el cálculo del EDG se pueden considerar las superficies dotacionales tanto de red primaria como de red secundaria.*
- *El nuevo suelo dotacional podrá destinarse a cualquier uso público de acuerdo con el interés general.*
- *El incremento de edificabilidad terciaria hotelera no comporta un incremento de población a los efectos de los estándares dotacionales, en especial de Parque Público.*
- *La presente modificación del Plan General puede calificar parcelas como red primaria y tramitarse como ordenación estructural.*
- *Se podrán adscribir a los futuros PRI suelos de la red primaria calificada en esta modificación o ya calificados con anterioridad en el Plan General y no gestionados.*
- *Para que computen para el cálculo del EDG no se podrán considerar las parcelas de la red primaria existente con anterioridad en el Plan General y no gestionadas.*
- *La adscripción de terrenos de la red primaria al área de reparto en los PRI, son ordenación pormenorizada como planeamiento de desarrollo, por tanto de competencia municipal.*
- *En caso de monetarización de la cesión, el importe recibido por el Ayuntamiento se debe destinar a la adquisición de suelo de la red primaria calificada en esta modificación y no al existente con anterioridad en el Plan General y no gestionadas.*

Las modificaciones más significativas, respecto a la regulación de la normativa hotelera establecida en el vigente art. 81 de las Normas Urbanísticas del PGOU (según la redacción dada por la Modificación núm. 39 del PGOU), son las siguientes:





GANDIA. Modificación núm. 87 del Plan General

Expte. 3270177-CA

- Se aumenta el porcentaje máximo de incremento de edificabilidad respecto a la edificabilidad de la ordenación vigente en la parcela (el porcentaje de incremento está actualmente fijado en el 37,931 %): hasta el 100 % en las zonas de edificación abierta de alta densidad; hasta el 50 % en las zonas de edificación abierta de baja densidad; y hasta el 100 % en las zonas terciarias e industriales.
- Se mantiene la posibilidad de elevar hasta 2 plantas más en la zona de alta densidad; se limita a 1 planta más en la zona de baja densidad; se permiten 1 o 2 plantas más (en función de si el número de plantas de la zona es, respectivamente, menor que 4, o mayor o igual que 4), en las zonas entremedianeras; y se permiten 4 plantas más en las zonas terciarias e industriales.
- La denominada 'sobrepanta' (situada por encima de la última planta permitida), que se puede destinar a instalaciones y servicios complementarios del hotel, sí que computa a efectos de edificabilidad.
- Se elimina la exención del cómputo de edificabilidad de las zonas de uso común y de servicios del hotel.
- Se exige que el incremento de edificabilidad se compense con nuevas dotaciones públicas y la cesión del aprovechamiento correspondiente, o posibles compensaciones sustitutivas por esos conceptos.

Los ámbitos que se identifican como suelos dotacionales de posible compensación a los incrementos de edificabilidad hotelera se sitúan en la zona de l'Ahuir (zona Norte de la Playa de Gandia), en el *camí dels Eucaliptus* (situado en la zona de la marjal) y en el Plan Especial de la Marjal (en la zona de *l'Alqueria del Duc*).

**CUARTO.** Del análisis de la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los informes sectoriales que se indican a continuación:

- 28/02/2019: informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, en el que se plantean, en síntesis, las consideraciones siguientes: aclaración de los supuestos a los que se aplica; características de los PRIs de desarrollo de la Modificación; naturaleza de la calificación como *Anella Verda*; y el carácter estructural de las calificaciones de la *Anella Verda*.
- 15/04/2019: informe favorable del Servicio de Vida Silvestre.
- 21/10/2019: informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en el que, en síntesis, se plantean varias observaciones: no se pueden ocupar cauces públicos con elementos de la *Anella Verda*; puede existir afección al régimen de corrientes en algunos elementos de la *Anella Verda*; se requerirá un estudio de demandas con carácter previo a la aprobación de los PRIs de desarrollo de la Modificación.
- 21/04/2020: informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio, en materia de riesgo de inundación. Se indica que será el Ayuntamiento el que debe aplicar lo establecido en el art. 20 de la Normativa del PATRICOVA o, en defecto de lo anterior, se tendrá que solicitar informe al actual Servicio de Gestión Territorial en el momento de la tramitación de cada una de las implantaciones hoteleras afectadas por peligrosidad de inundación.
- 13/09/2022: resolución del director general de Urbanismo, en respuesta a la consulta formulada por el Ayuntamiento de Gandia, en la que se definen criterios respecto a: obligación de adscribir red primaria a las actuaciones que se propongan;





GANDIA. Modificación núm. 87 del Plan General

Expte. 3270177-CA

criterios para determinar el área de reparto en las actuaciones de dotación; adscripción de red primaria ya definida en el Plan General; afectación o no a la ordenación estructural.

- 07/11/2023: informe favorable del Servicio de Residuos.
  - 20/12/2023: informe favorable del Servicio de Movilidad Urbana.
  - 26/01/2024: informe de la Dirección General de Costas, Puertos y Aeropuertos, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio. En el informe se hace referencia a determinados preceptos de la normativa de costas, a las líneas derivadas de la protección del dominio público marítimo-terrestre y al informe de la administración estatal de costas.
  - 14/02/2024: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. En el informe se justifica que, por aplicación del art. 5.3 de la LOTUP, las zonas verdes de red primaria calificadas en la Modificación se integran en la infraestructura verde municipal.
  - 14/02/2024: informe favorable del Servicio de Planificación Territorial, en materia de compatibilidad con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.
  - 19/02/2024: informe favorable de la Sección Forestal, en materia forestal y de vías pecuarias.
  - 19/02/2024: el Servicio de Gestión Territorial, de oficio, emite un nuevo informe respecto al ya emitido con carácter favorable en fecha 21/04/2020. En este nuevo informe se concluye que la Modificación es compatible con el riesgo de inundación si se cumplen las consideraciones finales del informe. Estas consideraciones tienen varios apartados, de los cuales, los que se refieren a suelos urbanizables o a suelos no urbanizables no afectan a la Modificación, que solo prevé implantaciones hoteleras en suelos urbanos. Respecto a estos últimos supuestos, las consideraciones son:
    - *Las actuaciones del ámbito de actuación sobre suelos urbanos y suelos urbanizables con programa de actuación aprobado definitivamente, que se encuentren afectados por algún nivel de peligro de inundación, y en los que se produzca un cambio de uso que no implique un incremento de la vulnerabilidad, resulta de aplicación lo establecido en el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA. En estos casos:*
      - *El ayuntamiento impondrá, cuando proceda, condiciones de adecuación a las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de la citada normativa.*
      - *El ayuntamiento impulsará, junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias.*
- (...)
- *En base a los artículos 22 y 26 de la Normativa del PATRICOVA, el ayuntamiento realizará planes de señalización de las zonas inundables, así como Planes Municipales de Emergencia.*
  - 19/02/2024: informe de la Dirección General de la Costa y el Mar, en el que concluye que no puede emitir informe favorable, teniendo en cuenta unas consideraciones que se resumen en lo siguiente: se reconoce que en la Modificación no se concretan





GANDIA. Modificación núm. 87 del Plan General

Expte. 3270177-CA

ni identifican las parcelas de uso hotelero, sino que deja abierta la aplicación de la normativa a futuras actuaciones; no se han reflejado correctamente las líneas del deslinde del dominio público marítimo-terrestre y las de servidumbre de protección y zona de influencia, si bien son aplicables las líneas derivadas de los deslindes aprobados que se citan en el informe; en la zona de influencia se debe cumplir el art. 30 de la Ley de Costas; en la zona de servidumbre de protección se tiene que cumplir el art. 25 de la citada Ley y el art. 46 de su reglamento; se contempla que la Modificación se desarrollará mediante Planes de Reforma Interior; requiere que se indique la normativa de aplicación en materia de costas; e indica que los Planes de Reforma Interior que se deriven de la tramitación de la Modificación deberán cumplir la normativa de costas y deberán ser informados por el departamento de costas del Estado, a través de la Demarcación de Costas en Valencia.

- 20/02/2024: requerimiento de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en el que hace referencia a su anterior informe de fecha 21/10/2024 —que se ha recogido anteriormente— y concluye que para la emisión del informe relativo al art. 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas se requiere que se aporten las condiciones siguientes:

- *Justificación de la demanda de agua prevista para la actuación, expresada en m<sup>3</sup>/año, desglosada para cada uso (abastecimiento de población, uso industrial, uso ganadero, riego de zonas verdes, uso recreativo, riego de campo de golf...).*

- *Origen del agua con el que va a abastecerse la demanda. A este respecto se indicará la procedencia de los recursos con los que se abastecerá la actuación propuesta (red municipal, nuevos aprovechamientos de aguas subterráneas o superficiales, aguas reutilizadas, aguas desalinizadas, cambio de uso de concesiones existentes...).*

- *Acreditación del derecho al uso del agua. De acuerdo con el artículo 52 del texto refundido de la Ley de Aguas el derecho al uso privativo de las aguas se adquiere por disposición legal (art. 54) o por concesión administrativa. A este respecto se indicará la referencia del expediente de concesión o los datos de la inscripción en el Registro de Aguas que amparan el derecho al uso privativo de las aguas para atender el incremento de demanda que supone la actuación prevista, todo ello con el fin de asegurar que la actuación que se pretende realizar es compatible con las previsiones de los planes hidrológicos y además no supone afectación o menoscabo a otros usos existentes legalmente implantados.*

- *Estudio de demandas. Se presentará un estudio de demandas con el fin de valorar si los recursos disponibles son o no suficientes para atender la demanda total. Deberá incluir una relación lo más detallada posible de todos los consumos existentes y demandas futuras (casco urbano, consolidación del suelo urbano, urbanizaciones o núcleos aislados, polígonos industriales, sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada, sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, riego de zonas verdes...), incluyendo aquellos con los que comparta la misma fuente de abastecimiento.*

- 20/02/2024: informe favorable de la Entidad de Saneamiento de Aguas (EPSAR), en el que, entre otras cuestiones generales, indica que los incrementos de caudales para su depuración deberán concretarse en cada uno de los desarrollos individuales que se produzcan al amparo de la Modificación.
- 21/02/2024: informe favorable de la Dirección General de Turismo, sin perjuicio de que señala una normativa que se cita en la Modificación que ha sido derogada y sustituida por la ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y





GANDIA. Modificación núm. 87 del Plan General

Expte. 3270177-CA

hospitalidad de la Comunitat Valenciana y el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

**QUINTO.** Gandia dispone de un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del año 1983, cuya homologación a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) se aprobó definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 07/07/1999 (acuerdo publicado en el DOGV de 10/09/1999).

Tienen relación directa con la Modificación propuesta las modificaciones que se relacionan a continuación:

- La modificación n.º 4 del PGOU, de 1987, regulaba en las zonas del suelo urbano: Residencial Núcleo Primitivo Playa Norte y Residencial Intensiva Aislada Playa Norte, el uso hotelero exclusivo incluyendo una mayor edificabilidad máxima, hasta alcanzar 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, pero estableciendo que las condiciones de edificación se ajustasen a las generales de cada zona.
- La modificación n.º 10 del PGOU, de 2001, incluye el artículo 81 en las Normas Urbanísticas (en adelante, NN. UU.) que regula el uso hotelero exclusivo, únicamente en la zona de playa, e incrementa en 2 plantas las alturas permitidas, estableciendo excepciones al cómputo de la edificabilidad (zonas de servicios y elementos comunes).
- La modificación n.º 19 del PGOU, de 2003, modifica el artículo 81 de las NN. UU., regulando las excepciones de separación a lindes de elementos ligeros, elementos de evacuación, usos de sótanos y altura de cornisa.
- La modificación n.º 39 del PGOU, de 2007, da nueva redacción al artículo 81 de las NN. UU., que contiene la regulación actualmente vigente del uso hotelero exclusivo.

**SEXTO.** La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 21 de febrero de 2024, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** El expediente se resuelve de conformidad con las disposiciones del TRLOTUP, dado que su información pública se ha realizado con posterioridad a la entrada en vigor del citado texto refundido.

**SEGUNDO.** La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 67.1 y 61 del TRLOTUP. La Modificación incide en la ordenación estructural del Plan General, dado que afecta a la calificación de dotaciones de red primaria y define condiciones de desarrollo para los sectores de planeamiento urbanístico a desarrollar mediante PRI [apartados c) e i) del art. 21.1 del TRLOTUP], por lo cual la competencia para





GANDIA. Modificación núm. 87 del Plan General

Expte. 3270177-CA

la aprobación definitiva corresponde a la Generalitat, de conformidad con lo que dispone el artículo 44.3.c) del TRLOTUP.

Conviene destacar, como se analiza en profundidad más adelante, que la presente Modificación define el marco normativo de las futuras implantaciones hoteleras, de manera que, en particular, tanto las materias de costas como de recursos hídricos, se evaluarán en la tramitación de los PRIs de desarrollo de la presente Modificación.

**TERCERO.** La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta. En fecha 26/02/2024 se incorpora a la documentación del expediente el plano P1-1, que refleja las líneas de protección derivadas de la normativa de costas.

**CUARTO.** En el documento inicial estratégico se contemplaron 3 alternativas. Además de la alternativa 2, que es la que se desarrolla posteriormente en la versión final de la Modificación que ahora se analiza, se consideró la alternativa 0 (situación actual, con los problemas detectados) y la alternativa 1, que proponía aplicar la regulación solamente a la zona de la playa; se descarta esta alternativa 1, fundamentalmente porque no se incentiva el uso hotelero turístico en los núcleos urbanos fuera de la playa, en contra de las directrices de la ETCV.

Se analiza a continuación el cumplimiento de las determinaciones indicadas en el IATE (se transcriben en letra cursiva estas determinaciones).

*1. Se deberá atender las consideraciones realizadas en el informe del Servicio de Ordenación del Territorio, recogiendo en la documentación normativa de la modificación, que en defecto de verificación del riesgo de inundabilidad por parte del Ayuntamiento, en el momento de la tramitación de cada uno de los hoteles, se deberá solicitar el correspondiente informe a dicho Servicio.*

Se añade en la normativa el apartado 3.10<sup>a</sup>, que regula lo siguiente: *“En defecto de verificación del riesgo de inundabilidad por parte del Ayuntamiento, en el momento de la tramitación de cada uno de los hoteles, se deberá solicitar el correspondiente informe al Servicio de Ordenación del Territorio”.*

*2. De acuerdo con lo informado por la Subdirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje la regulación deberá cumplir con las determinaciones de las directrices 135 y siguientes de la ETCV.*

Se añade en la normativa el apartado 3.10<sup>a</sup>, que regula lo siguiente: *“Los desarrollos de esta normativa por medio de los PRI deberán cumplir con las determinaciones de las directrices 135 y siguientes de la ETCV”.*

*3. La documentación normativa de la modificación recogerá que, a efectos de la emisión del informe del artículo 25.4 del Texto refundido de la Ley de Aguas, previa a la aprobación del correspondiente PRI, se justificará lo siguiente:*

- i. Demanda de agua prevista para la actuación, expresada en m<sup>3</sup>/año desglosada para cada uso.*
- ii. Origen del agua con el que va a abastecerse la demanda.*
- iii. Acreditación del derecho al uso del agua.*
- iv. Estudio de demandas, con el fin de valorar si los recursos disponibles son o no suficientes para atender la demanda total.*





GANDIA. Modificación núm. 87 del Plan General

Expte. 3270177-CA

Se incluye, en el apartado 3.12ª de la normativa, que los PRIs de desarrollo de la Modificación deberán incluir la documentación indicada en los apartados *i* a *iv* citados.

*4. La documentación normativa de la modificación recogerá que, en caso de que la actuación propuesta afecte a un bien o entorno sujeto a la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano, se solicitará informe a la Administración competente.*

También se incluye esta condición, en el apartado 3.13ª de la normativa de la Modificación.

*5. Se deberá atender las consideraciones realizadas en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de fecha 11.09.2020:*

*i. La modificación puntual introducirá en la parte normativa del PGOU que regula la documentación de los futuros PRI a elaborar, la obligatoriedad de la redacción de estudio de integración paisajística que analice la incidencia del incremento de edificabilidad y la volumetría resultante en el ámbito afectado, y que permita valorar su incidencia sobre la configuración del paisaje urbano.*

*ii. La modificación planteada incide en la infraestructura verde, por ello “debe incluir la definición de la infraestructura verde de escala municipal en su ámbito, que deberá integrar también los suelos que conforman la Anella Verda definida. Deberá tenerse en cuenta para esta definición, la necesidad de conexión entre los distintos espacios, así como valorar la posibilidad de priorizar los ámbitos incluidos en la Anella Verda, de acuerdo con su interés para la efectiva materialización de la infraestructura verde municipal.”*

Se modifica el apartado 3.9ª de la normativa, en el sentido de diferir, a los estudios de integración paisajística de los PRIs de desarrollo, el análisis de la incidencia en el paisaje urbano y se concreta que la calificación de elementos de la infraestructura verde municipal se contiene en la propia Modificación del Plan General.

*6. La documentación normativa de la modificación recogerá el condicionante de que en caso de revertirse el uso hotelero de las parcelas, los parámetros urbanísticos deberán adecuarse a los generales de zona urbanística en la que se localice la parcela.*

Se modifica el apartado 3.8ª de la normativa en el sentido de fijar un plazo de 1 año, a partir de la aprobación del PRI correspondiente, para la solicitud de licencia del establecimiento hotelero; pasado ese plazo sin cumplir esta exigencia, perderá su vigencia el PRI aprobado.

*7. En la propuesta final deberá atender las consideraciones del informe del Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 28 de febrero de 2019.*

Se justifica que el documento se formalizó antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2019 de modificación de la LOTUP. Se aclara que la edificabilidad de la ordenación vigente es la que corresponde a la normativa vigente en cada zona de ordenación urbanística. Respecto al tratamiento urbanístico de los terrenos de la *Anella Verda*, se analiza en el fundamento de derecho quinto del presente documento. Se añade en el apartado 3.6ª de la normativa la exigencia de mantener el estándar dotacional global.

A la vista de todo lo analizado en este apartado, se considera que se han cumplido las determinaciones establecidas en el IATE.

**QUINTO.** La Modificación prevé su desarrollo a través de Planes de Reforma Interior de cada una de las implantaciones hoteleras que se propongan. Estos planes tendrán la consideración de actuaciones de regeneración o renovación urbana, y constituyen actuaciones de dotación, por cuanto tienen por objeto prever los suelos dotacionales y el porcentaje público de plusvalías que se derivan de la atribución de un





GANDIA. Modificación núm. 87 del Plan General

Expte. 3270177-CA

incremento de aprovechamiento, consistente en un incremento de edificabilidad hotelera sobre el anteriormente establecido por el Plan General y un cambio de uso a hotelero exclusivo, sin que la actuación requiera la reforma o renovación de la urbanización preexistente. Todo ello según los criterios del art. 74.1.b) del TRLOTUP.

En la versión final de la Modificación, se han aplicado los criterios indicados en la resolución del director general de Urbanismo, de 13/09/2022, que, principalmente consisten en:

- La modificación puede establecer la cesión de parque público o de otro elemento de la ordenación estructural o de la ordenación secundaria.
- La ordenación modificada puede tener un EDG igual o superior a la ordenación vigente.
- El incremento de la edificabilidad terciaria hotelera no se considera que comporte un incremento de población a los efectos de los estándares dotacionales.
- Si se establece el criterio de incorporar determinadas parcelas que se califiquen como nueva red primaria en la modificación puntual, indicando que en el instrumento de desarrollo que corresponda se adscribirán a una futura área de reparto del correspondiente plan de reforma interior, se consideraría que la modificación puntual que establece el criterio contiene la ordenación estructural y el planeamiento de desarrollo (plan de reforma interior) que incluiría la adscripción de los terrenos al área de reparto contiene la ordenación pormenorizada.
- En el caso de monetización de la cesión, debe entenderse que el importe percibido por el Ayuntamiento debería destinarse a obtener mayor superficie de suelo dotacional y no a adquirir el que ya está contemplado en plan, por el mismo motivo que el referido en el apartado anterior.

Los ámbitos que se identifican como suelos de posible cesión dotacional tienen las siguientes características:

- Parque Público de la Playa de l'Ahuir. Se trata del ámbito calificado como parque público en el vigente PGOU, que estaba adscrito al sector de suelo urbanizable denominado Sector Playa Ahuir 2. Al calificar el PATIVEL (Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell) la zona de l'Ahuir como suelo no urbanizable de protección litoral, decae su función de parque público adscrito al sector residencial. Con la presente Modificación, se califica este ámbito como red primaria de espacios abiertos del litoral, manteniendo la clasificación como suelo no urbanizable que le otorga el PATIVEL. Atendidas estas circunstancias, se trata de una calificación de dotación pública que se incorpora en la presente Modificación, de modo que podrá servir a efectos de compensación de incrementos de edificabilidad hotelera, puesto que es una nueva dotación pública no calificada en la ordenación actualmente vigente (tras su eliminación por el PATIVEL). Tiene una superficie total de 101 170 m<sup>2</sup>s.
- Parque Público del Plan Especial de la Marjal. En este caso, se trata de una dotación de parque público ya calificada en el planeamiento vigente, ya que se calificó como tal en el Plan Especial de la Marjal de Gandia, aprobado en el año 2015. Se concreta que se trata de un elemento de red primaria de parque público, en suelo no urbanizable. Teniendo en cuenta los criterios indicados tanto en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia como en la consulta de la





GANDIA. Modificación núm. 87 del Plan General

Expte. 3270177-CA

Dirección General de Urbanismo anteriormente referidos, al tratarse de una dotación pública ya calificada en el planeamiento vigente, no puede computar a los efectos del cálculo del estándar dotacional global. Podría considerarse la cesión gratuita de terrenos en esta dotación pública en concepto de compensación económica por el incremento de aprovechamiento derivado del incremento de la edificabilidad hotelera.

- *Camí dels Eucaliptus*, en la Marjal. Se trata de terrenos incluidos en la zona de suelo no urbanizable protegido Marjal, Área B, según la vigente Homologación del PGOU. Se consideran como suelos de posible cesión dotacional, y aunque no se especifica la calificación dotacional concreta, debe entenderse que se encuadra en la categoría de zonas verdes, puesto que se hace referencia a parques, zonas verdes y espacios naturales que conforman un trayecto circular que potencia la sostenibilidad y pone en valor los espacios naturales. En este caso, se trata de una nueva calificación dotacional, que, como tal nueva dotación pública, podrá computarse a efectos de mantener el estándar dotacional global en las futuras actuaciones hoteleras con incremento de edificabilidad.

En los tres ámbitos indicados, se mantiene la clasificación del suelo como suelo no urbanizable. Se trata, por tanto, de dotaciones públicas calificadas en suelo no urbanizable, determinación que está admitida por la normativa vigente, como se analiza a continuación. El hecho de que las nuevas calificaciones de dotaciones públicas que incorpora la presente Modificación no estén adscritas, de modo concreto, a un ámbito de gestión para su obtención —puesto que su gestión estará en función de las implantaciones hoteleras que se desarrollen en el futuro mediante PRIs—, no habilita para la aplicación del régimen de la expropiación rogada, ya que, según el art. 110.3.a) del TRLOTUP, están expresamente excluidos de dicho régimen los terrenos dotacionales clasificados como suelo no urbanizable. Por otra parte, este mismo precepto da cobertura normativa a la calificación de dotaciones públicas en suelo no urbanizable.

Teniendo en cuenta lo indicado en el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de 14/02/2024, la aprobación de la presente Modificación comportará, de manera directa, la inclusión en la infraestructura verde municipal de estos tres ámbitos de zonas verdes de red primaria, por aplicación del art. 5.3 de la LOTUP.

El representante de la Diputación Provincial de Valencia en la Comisión Informativa de Urbanismo manifiesta que la zona de protección de la carretera CV-605 no podrá computar como zona verde en el ámbito del Parque de l'Ahuir.

En definitiva, se consideran correctas las medidas propuestas en la Modificación para incentivar la implantación de instalaciones hoteleras en la mayor parte de los suelos urbanizados del municipio de Gandia, se consideran conformes con la normativa vigente las reglas establecidas para la compensación de los incrementos de aprovechamiento, y será en los PRIs de desarrollo donde se analizará, en cada caso concreto, la integración adecuada en la morfología urbana, en el paisaje urbano y en la franja litoral, de cada implantación hotelera que materializa una mayor edificabilidad que la de la zona en la que se implanta.

**SEXTO.** En relación con los informes sectoriales emitidos en materia de aguas y de costas, debe realizarse una aclaración del proceso urbanístico que se plantea con la presente Modificación. Se trata de un proceso regulado en la normativa urbanística según el cual un plan determina unas normas urbanísticas determinadas y, posteriormente, la aplicación de esas normas urbanísticas se instrumenta a través de planes de desarrollo.





GANDIA. Modificación núm. 87 del Plan General

Expte. 3270177-CA

En el presente caso, la Modificación remite expresamente a la formulación de un Plan de Reforma Interior para cada una de las implantaciones hoteleras que vayan a aplicar las normas establecidas en la Modificación. Ello determina varias cuestiones relevantes: en este momento se desconoce cuántas implantaciones hoteleras van a desarrollarse en virtud de la Modificación; se desconoce también la situación donde se van a proponer esos hoteles, que podrán ser en la zona de costa o en la zona del casco urbano de Gandia; se desconocen los posibles aumentos, o disminuciones, de recursos hídricos que derivarán del cambio de una parcela residencial a una parcela hotelera, en cada proyecto hotelero concreto que se desarrolle en cada uno de los futuros PRI; y se desconoce si la parcela en la que se implante el hotel está afectada por peligrosidad de inundación.

No hay ninguna duda en el contenido del documento de que la aplicación de las normas urbanísticas establecidas en la Modificación requiere la tramitación de un posterior Plan de Reforma Interior. Como todo plan urbanístico, en su procedimiento de aprobación requerirá el informe de las administraciones afectadas. En ese momento se conocerá si el PRI está en la zona de costa o está fuera del ámbito de la zona de influencia de costas y no se le aplica la legislación de costas; se conocerá también la sustitución de 'X' viviendas, con sus correspondientes habitantes y dotación diaria por habitante de recursos hídricos, por la demanda que requieran las 'Y' plazas hoteleras que se propongan; se conocerá también si el emplazamiento en el que se propone el hotel está afectado o no por protecciones derivadas del dominio público hidráulico o por peligrosidad de inundación; y también se conocerá la variación en el caudal de aguas residuales a depurar en el sistema público de instalaciones de depuración de las aguas residuales. Por tanto, en el procedimiento de aprobación del PRI, y disponiendo ya de los datos concretos de emplazamiento, de posibles afectaciones de zonas de protección de costas o de aguas, y el dato concreto del aumento o disminución de los recursos hídricos que conlleva el nuevo hotel, se emitirán los informes de las administraciones competentes en materia de costas y de aguas (en particular, el informe regulado en el art. 25.4 del texto refundido de la Ley de Aguas).

Por otra parte, los planes urbanísticos no están obligados a reproducir las normas de aplicación general que resultan de la legislación sectorial. Las disposiciones de estas leyes son normas de aplicación directa, que no requieren que sean transcritas en el plan urbanístico para su efectiva aplicación. Del mismo modo, las líneas del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, de la zona de servidumbre de protección y de la zona de influencia son las líneas oficiales delimitadas por la administración sectorial de costas y que constan en el visor del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. La presente Modificación es una modificación de ordenanzas y en nada afecta a esas líneas oficiales del dominio público marítimo-terrestre.

Además de estas consideraciones, en el informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos del Ayuntamiento de Gandia, de fecha 26/02/2024, se indican, en síntesis, las consideraciones siguientes: se aporta un plano en el que se identifican las líneas de protección derivadas de la normativa de costas; se confirma que en la zona de servidumbre de protección no se podrá aumentar la edificabilidad ni se podrá permitir el cambio de uso residencial a hotelero; se reproduce parte de la normativa de costas (de la exposición de motivos de la Ley de Costas, de su art. 30 y de su disposición transitoria tercera), que hace referencia a la aplicación de las determinaciones de la zona de influencia en el suelo urbano, según el criterio municipal; se indica que, en el caso de que la futura parcela hotelera se sitúe en cualquiera de las zonas afectadas por la legislación de costas, en la tramitación del correspondiente PRI se tramitarán las autorizaciones oportunas; se aclara que en la documentación de la Modificación remitida para aprobación definitiva se





GANDIA. Modificación núm. 87 del Plan General

Expte. 3270177-CA

excluyeron las zonas de posible cesión dotacional que estaban afectadas por la zona de dominio público marítimo-terrestre; en relación con los recursos hídricos, se transcribe la condición incorporada al informe ambiental y territorial estratégico, en la que la justificación de recursos hídricos se refiere a la tramitación de los futuros PRIs; se confirma que en la tramitación de los PRIs se incluirá la justificación de recursos hídricos; y se indica que actualmente existe un excedente respecto del aprovechamiento anual de recursos hídricos otorgado por la Confederación Hidrográfica del Júcar.

A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

**SÉPTIMO.** La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.3.c del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 28 de febrero de 2024, por unanimidad, **ACUERDA:**

**APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación núm. 87 del Plan General de Ordenación Urbana de Gandia, relativa a la normativa hotelera.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 87 DE PLAN GENERAL DE GANDIA  
REGULACIÓN DEL USO EXCLUSIVO HOTELERO EN DIFERENTES ZONAS  
DEL PLAN GENERAL.  
ARQUITECTO: RAFAEL DURÁ MELIS  
FEBRERO 2024**

---

**B.- DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

**B.1.- MODIFICACIÓN ARTÍCULO 7 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS  
DEL PLAN GENERAL.**

Artículo 7.

Se permite la formulación de Estudios de Detalle, con el alcance máximo permitido por la legislación urbanística, en los espacios que se determinen expresamente en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Se habilita para la formulación de Planes de Reforma Interior PRI de uso hotelero específico como ordenación pormenorizada para previsión de dotaciones. Para que el PRI puede acogerse a esta posibilidad, se deberán cumplir las “Condiciones de necesaria concurrencia” de la Norma Adicional “Regulación de uso exclusivo hotelero en diferentes zonas del Plan General”.

**B.2.- NORMAS URBANÍSTICAS. NORMA ADICIONAL.**

**1.- AMBITO DE APLICACIÓN.** Se aplica exclusivamente en las Zonas que se relacionan, sin perjuicio de incluir en el futuro otras zonas de nueva ordenación en la clasificación que se indica.

**A.- ZONAS EDIFICACIÓN ABIERTA ALTA DENSIDAD.**

Núcleo Primitivo Playa (Norma 17 PG).

Intensiva Aislada Playa Norte (Norma 18 PG).

Zona Semi-Intensiva Playa (Norma 20 PG).

Manzanas 274, 284 y 285 Gandia (Norma 24 PG).

Manzanas 17, 18A, 18B y 31 Grau (Norma 24 PG).

Plan Parcial Sector 1 playa (Núm. 1 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Plan Parcial Sector 2 playa (Núm. 2 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).



Subzona C del Plan Parcial Sector 5 Parc Nord (Núm. 5 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Plan Parcial Sector Sant Nicolau - Carrer Perú (Núm. 7 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Zona bloques libres del Plan Parcial Sector Benipeixcar 2 (Núm. 12 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Zona residencial plurifamiliares del Plan Parcial Sector Benipeixcar 3 (Núm. 13 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Plan Parcial Sector Beniopa-Passeig (Núm. 17 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Zona residencial aislada Plan Parcial Sector Universitat (Núm. 18 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Zona residencial subzonas C y D del Plan Parcial Sector Les Foies (Núm. 20 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Zona residencial bloque exento del Plan Especial Santa Anna (Núm. 1 Planeamiento de desarrollo Planes Especiales).

#### **B.- ZONAS EDIFICACIÓN ABIERTA BAJA DENSIDAD.**

Zona residencial núcleos dispersos subzona A, Marxuquera: Molló de la Creu 1-2-3, Xauxa 1-2, Barranc Blanc, Ermita 2, Camí Pinet, Montesol-Camí Llosar (Norma 23 PG).

Zona residencial núcleos dispersos subzona C, Litoral: Veles e Vents 1-2 (Norma 23 PG).

Zona residencial núcleos dispersos subzona D, Grau: Carretera del Grau (Norma 23 PG).

Plan de Reforma Interior Marenys de Rafalcaid (Núm. 1 Planeamiento de desarrollo Planes de Reforma Interior).

Plan Parcial Sector 3, Avinguda de la Mar (Núm. 3 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Plan Parcial Sector 4, Barranc (Núm. 4 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Subzonas A y B del Plan Parcial Sector 5, Parc Nord (Núm. 5 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Plan Parcial Sector El Asombro (Núm. 6 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Plan Parcial Sector Estrellas de Gandia (Núm. 8 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).



Plan Parcial Sector Porta de la Mar (Núm. 9 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Zona unifamiliares adosados del Plan Parcial Sector Benipeixcar 2 (Núm. 12 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Zona residencial unifamiliar del Plan Parcial Sector Benipeixcar 3 (Núm. 13 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Plan Parcial Sector Mar-2 (Núm. 14 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Plan Parcial Sector Uir-2 (Núm. 16 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

### **C.- ZONAS ENTREMEDIANERAS SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL.**

Centre Històric (Norma 11 PG).

Núcleos Antiguos: Grau, Sant Enric, L'Ermita de Marxuquera (Norma 12 PG).

Ensanche (Norma 13 PG).

Parque Ausiàs March (Norma 14 PG).

Zona residencial entre medianeras del Plan Parcial Sector Benipeixcar 3 (Núm. 13 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Zona residencial entre medianeras del Plan Parcial Sector Universitat (Núm. 18 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Zona residencial manzana cerrada del Plan Especial Santa Anna (Núm. 1 Planeamiento de desarrollo Planes Especiales).

### **D.- ZONAS TERCIARIAS I INDUSTRIALES.**

Suelo terciario Sector Equipamientos Privados (Norma 22 PG).

Suelo industrial subzona Michelin/Gasolinera (Norma 25 PG).

Suelo industrial Alcodar (Norma 26 PG).

Plan Parcial Sector Benieto- Ciudad del Transporte (Núm. 15 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales)

Plan Parcial Sector Sanxo Llop (Núm. 19 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales)



### **E.- ZONAS EXCLUIDAS DE LA NORMATIVA HOTELERA**

Zona residencial núcleos antiguos: Beniopa, Benipeixcar, Racó dels Frares y Alqueria de Martorell (Norma 12 PG).

Zona residencial Santa Anna (Norma 15 PG).

Zona residencial Venecia (Norma 16 PG).

Zona residencial Colonia Ducal (Norma 21 PG).

Zona residencial extensiva aislada playa, Les Motes (Norma 19 PG).

Zona residencial Sector Benipeixcar 1 (Núm. 11 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Subzona VPO Sector Benipeixcar 2 (Núm. 12 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Zona plurifamiliar subzona VPO del Sector Les Foies (Núm. 20 Planeamiento de desarrollo Planes Parciales).

Y zonas no incluidas en los apartado anteriores.

### **2.- NORMATIVA GENERAL EN LOS ESTABLECIMIENTOS ACOGIDOS.**

Son los establecimiento que se dedican a prestar de forma profesional y habitual alojamiento como hoteles, con o sin servicios complementarios, que constituyen sus dependencias un todo homogéneo de uso exclusivo, que reúnen los requisitos técnicos y criterios que establece el Decreto 75/2015 regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana de 15 de mayo del Consell de la Generalitat Valenciana y Decreto 10/2021 regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana o normativas que los sustituyan, para su clasificación como hotel de 1 a 5 estrellas.

### **3. CONDICIONES DE NECESARIA CONCURRENCIA.**

Son las contenidas en las reglas siguientes:

1ª. Los establecimientos hoteleros ocupan la totalidad de un edificio y las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos se destinan exclusivamente al alojamiento temporal y se gestionan en régimen de explotación mercantil debidamente autorizada.



2ª. Los elementos del establecimiento son indivisibles y en ningún caso pueden ser objeto de segregación, división o privatización a favor de persona que no mantenga el objeto y fines del establecimiento, exceptuando lo dispuesto en la regla 7ª.

3ª. Las solicitudes de licencias de obras y actividades vinculadas al uso hotelero exclusivo, tienen que incorporar a su documentación la exigible con carácter general y las preceptivas autorizaciones, licencias o informes expedidos por la Administración competente por razón de la materia, acreditativas de la clasificación y viabilidad de implantación del establecimiento según la legislación sectorial.

4ª. Las licencias municipales de uso hotelero traen implícita la indivisibilidad del inmueble vinculado al uso mientras subsista el mismo, así como la imposibilidad de modificarlo y sustituirlo por otro permitido por el Plan si, previamente, no se han adecuando las construcciones e instalaciones a la normativa urbanística prevista para el nuevo uso proyectado.

5ª. Es preceptiva la constancia al Registro de la Propiedad de las licencias que otorgue el Ayuntamiento vinculadas al uso hotelero, mediante la anotación que proceda en las fincas afectadas según la legislación hipotecaria; a estos efectos la validez y eficacia de las licencias queda condicionada a la presentación al Ayuntamiento de la certificación registral acreditativa de la correspondiente anotación.

6ª. La previsión del uso hotelero en una parcela que implique un incremento de aprovechamiento según la normativa que se regula en los apartados siguientes, requerirá obligatoriamente establecer un equilibrio dotacional mediante un Plan de Reforma Interior PRI de ordenación pormenorizada para actuaciones de regeneración o renovación urbana como Actuación de Dotación, que justifique el mantenimiento de los estándares dotacionales con la cesión a dominio público de la superficie necesaria.

Para el cálculo de la superficie a ceder se partirá del incremento de aprovechamiento, resultado de la diferencia entre el aprovechamiento de la edificación máxima permitida por el Plan y el total resultante de la aplicación de la normativa hotelera en la parcela correspondiente.

La superficie a ceder será la suma de las obtenidas cómo:

a.- El 10% de la superficie de la parcela hotelera como zona verde pública y el 5% de la parcela como equipamiento público.

b.- Una plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> del incremento de edificación. Según el apartado 5.3 del Anexo IV del TRLOTUP, dichas plazas se podrán incorporar al aparcamiento del propio hotel a incluir dentro del complejo inmobiliario, siempre que sean de uso público, entendiéndose por tales aquellas plazas situadas en aparcamientos accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario



de funcionamiento de la instalación hotelera a que da servicio, sea o no gratuito su uso.

c.- Se deberá cumplir que el estándar dotacional global (EDG) de la ordenación propuesta sea superior al EDG de la ordenación vigente, considerando globalmente todo el ámbito afectado por la modificación, que en este caso lo conforman la parcela hotelera y la parcela de las dotaciones. El estándar dotacional global (EDG), se obtiene de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas, tanto de red primaria como de red secundaria, y la edificabilidad total, expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.

d.- Se deberá cumplir que no se supera el duplo del índice medio de edificabilidad neta de estos usos en parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, o de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de índice de edificabilidad bruta de estos usos en unidades de ejecución.

e.- El suelo correspondiente al porcentaje de cesión de aprovechamiento correspondiente al incremento de edificabilidad según normativa vigente.

El Plan de Reforma Interior justificará el reequilibrio dotacional con la adscripción de la superficie necesaria de Dotaciones en cualquiera de las opciones siguientes:

a.- En la misma parcela como cesión de suelo o como complejo inmobiliario.

b.- En otra parcela edificable como cesión de suelo o como complejo inmobiliario.

c.- En suelo integrante de los enclaves que se indican en el documento con eficacia normativa B.3.- ORDENACIÓN. SUELO DE POSIBLE CESIÓN DOTACIONAL. FICHAS DE ENCLAVES, que cumpla las condiciones de calidad de las dotaciones y de adecuación a la perspectiva de género.

d.- Compensación económica sustitutoria del valor de las dotaciones.

El Plan de Reforma Interior justificará la cesión a la administración del porcentaje del incremento de aprovechamiento, bien sea en la misma parcela, como complejo inmobiliario o con compensación económica sustitutoria del valor de la edificabilidad.

7ª. En caso de imposibilidad material debidamente justificada, de cesión de suelo como compensación al incremento de edificabilidad indicado en el punto anterior, se podrá compensar mediante la creación de un complejo inmobiliario en la propia parcela, o excepcionalmente, mediante compensación económica, de acuerdo con la legislación urbanística de aplicación.

8ª La solicitud de licencia de edificación del uso hotelero se tendrá que solicitar en un plazo máximo de un año, desde la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior. De no solicitarse, decaerá la vigencia del PRI que



legítima el uso hotelero en la parcela y los parámetros urbanísticos deberán adecuarse a los generales de zona urbanística en la que se localice la parcela. Todo ello siguiendo los trámites legales correspondientes.

9ª El Plan de Reforma Interior a presentar para la aplicación de la normativa hotelera exclusiva deberá adjuntar como anexos la siguiente documentación:

Estudio de Integración Paisajística que analice la incidencia del incremento de edificabilidad y la volumetría resultante en el ámbito afectado, y que permita valorar su incidencia sobre la configuración del paisaje urbano.

Que no incide en la infraestructura verde, sino que contiene la efectiva materialización de la infraestructura verde municipal según la presente Modificación.

Estudio de Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica.

Informe o Estudio Acústico.

10ª En defecto de verificación del riesgo de inundabilidad por parte del Ayuntamiento, en el momento de la tramitación de cada uno de los hoteles, se deberá solicitar el correspondiente informe al Servicio de Ordenación del Territorio.

11ª Los desarrollos de esta normativa por medio de los PRI deberán cumplir con las determinaciones de las directrices 135 y siguientes de la ETCV.

12ª A efectos de la emisión del informe del artículo 25.4 del Texto refundido de la Ley de Aguas, previa a la aprobación del correspondiente PRI, se justificarán varios aspectos:

- Demanda de agua prevista para la actuación, expresada en m<sup>3</sup>/año desglosada para cada uso
- Origen del agua con el que va a abastecerse la demanda
- Acreditación del derecho al uso del agua
- Estudio de demandas, con el fin de valorar si los recursos disponibles son o no suficientes para atender la demanda total

13ª En caso de que la actuación hotelera propuesta afecte a un bien o entorno sujeto a la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano, se solicitará informe a la Administración competente.

14ª. Las zonas verdes cumplirán los criterios de calidad exigidos por la legislación urbanística, para lo que deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos el 50 por ciento de su superficie. Su posición será la que preste el mejor servicio a la población.

15ª Se justificará en cada PRI que la incorporación de los terrenos dotacionales cumpla las condiciones de calidad indicadas en la regla 14ª anterior.



16ª. La delimitación del Área de Reparto y la Unidad de Ejecución de la actuación hotelera, a los efectos de justificar el cumplimiento del artículo 36.5 del TRLOTUP en cada PRI, estará constituida por la parcela hotelera, las dotaciones exigidas para cumplir las exigencias legales indicadas en la regla 6ª y el vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotar a la parcela hotelera de la condición de solar, o la parte proporcional de él.

17ª. En las edificaciones situadas en zona de servidumbre de protección no se podrá aumentar la edificabilidad ni se podrá permitir el cambio de uso de residencial a hotelero. Las posibles zonas afectadas, donde se tendrá en cuenta son las siguientes:

A) ZONES EDIFICACIÓN ABIERTA ALTA DENSIDAD,  
Núcleo Primitivo Playa Norte (Norma 17 Pla General —PG—)  
Intensiva Aislada Playa Norte (Norma 18 PG)  
Zona Semi-Intensiva playa (Norma 20 PG)  
Plan Parcial Sector 1 playa (núm. 1 Planeamiento de desarrollo planes parciales)  
Plan Parcial Sector 2 playa (núm. 2 Planeamiento de desarrollo planes parciales)  
Zona residencial subzonas C y D del Plan Parcial sector Les Foies (núm. 20 Planeamiento de desarrollo planes parciales)

B) ZONES EDIFICACIÓN ABIERTA ALTA DENSIDAD  
Plan de reforma interior Marenys de Rafalcaid (Núm. 1 Planeamiento de desarrollo Planes de Reforma Interior)

C) ZONAS ENTRE MEDIANERAS SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL  
Núcleos antiguos Grau (Norma 12 PG)  
Zona residencial entre medianeras del Pla Parcial Sector Universitat (Núm. 18 Planeamiento de desarrollo planes parciales)

D) ZONES TERCIÀRIES I INDUSTRIALS  
Suelo terciario sector Equipamientos privados (Norma 22 PG).

18ª. Las actuaciones del ámbito de actuación sobre suelos urbanos y suelos urbanizables con programa de actuación aprobado definitivamente, que se encuentren afectados por algún nivel de peligro de inundación, y en los que se produzca un cambio de uso que no implique un incremento de la vulnerabilidad, resulta de aplicación lo establecido en el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA. En estos casos:

- El ayuntamiento impondrá, cuando proceda, condiciones de adecuación a las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de la citada normativa.

- El ayuntamiento impulsará, junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias.



#### **4.- REGULACION EN ZONIFICACIONES**

Se indica expresamente a los efectos de calcular el estándar dotacional global EDG, que cada una de las zonas de suelo urbano o sectores urbanizados constituyen un Área Urbana Homogénea.

##### **A.- ZONAS DE EDIFICACIÓN ABIERTA ALTA DENSIDAD**

1ª. Se incluyen las zonas relacionadas en el apartado 1 de la Norma Adicional AMBITO DE APLICACIÓN. A.- ZONAS EDIFICACIÓN ABIERTA ALTA DENSIDAD.

2ª El tipo de ordenación y las condiciones de edificación de los solares o parcelas destinadas al uso hotelero, son los establecidos en la zona donde se encuentran. No obstante, sin perjuicio del cómputo de la edificación conforme a las reglas siguientes, la edificabilidad máxima de las parcelas vinculadas al uso hotelero puede incrementarse en un 100 por 100 respecto a la edificabilidad vigente en la actualidad y las edificaciones pueden aumentar en dos plantas más el número máximo de estas autorizado por la normativa general, siendo la altura de cornisa, en función del número de plantas, la señalada en su punto 6 del artículo 79 de estas Normas.

3ª Por encima de la altura de la cara inferior del último forjado autorizado al Proyecto, se permitirá una sobrepanta con una altura máxima de 3,50 m siempre que esta se destine a recintos de instalaciones y servicios complementarios del Hotel, como por ejemplo cafeterías, solárium, spas, gimnasio, etc. No se podrá destinar en ningún caso a habitaciones dirigidas al propio cliente o a clientes ajenos. La superficie construida de esta última planta contabilizará dentro del cómputo de la edificabilidad máxima. Por encima de esta altura máxima del edificio sólo se permitirá una sobreelevación de 50 cm, para albergar la losa de fijación de los aparatos elevadores. Esta elevación se diferenciará constructivamente del plano principal de fachada, de forma que quedo claramente identificada.

4ª En las plantas de sótano y con carácter excepcional, se permitirán los usos vinculados al funcionamiento interno de la actividad, tales como almacenes, recepción de mercancías, zona de personal, cocinas, salas de máquinas y otros análogos que cumplan dicha función, siempre que quedan suficientemente garantizadas, en todo momento, las condiciones de seguridad de personas y bienes, de salubridad, higiénico-sanitarias y las otras exigibles para evitar riesgos de inundaciones, incendios u otros acontecimientos análogos, fortuitos o no.

5ª Los elementos de evacuación necesarios según la CTE-DB-SI podrán disponerse ocupando la separación de frentes de parcela, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a) La formalización externa de los mencionados elementos se diferenciará claramente de la del plano principal de la fachada correspondiente, de forma que quedan inequívocamente identificados.



b) El ancho de los elementos será el estricto, resultando de la aplicación del cálculo conforme a esta Norma Básica.

6ª Los cuerpos salientes o voladizos situados a una altura igual o superior a 10 metros sobre la rasante podrán sobresalir un máximo de 2,50 metros de la alineación de la edificación, con la limitación de respetar una distancia de 2 metros del límite de la parcela.

7ª Como excepción a la norma que regula las separaciones mínimas a frente de parcela, en el espacio resultante de dichas separaciones se permitirán construcciones ligeras que reúnan las condiciones siguientes:

a) La ocupación podrá ser hasta el 100 por 100 de esta superficie siempre que exista consentimiento expreso de los colindantes afectados. Caso contrario se respetará la separación mínima obligatoria a límites.

b) La altura podrá llegar hasta la cara inferior del forjado de la planta primera, siempre que no existan habitaciones en estas plantas del hotel. Se permitirá la ocupación de los espacios interiores de la altura de los volúmenes inferiores a la planta primera, bien sea por comedores, cocinas u otros servicios similares, quedando expresamente prohibido aumentar el número de habitaciones en estas zonas. Estas superficies construidas en estos espacios contabilizarán dentro del cómputo de la edificabilidad máxima.

c) La calidad constructiva se erige en condición incuestionable e imprescindible (tipo muro cortina, de perfilería metálica, vista u oculta y vidrio).

8ª. La edificabilidad sobre parcela se determina conforme al establecido al artículo 29 de estas Normas, teniendo en cuenta las particularidades siguientes:

A) Las terrazas cubiertas y sin cierre perimetral sólo computan, a efectos de edificabilidad, el 10 por 100 de su superficie cubierta.

B) No computará a efectos de edificabilidad la superficie ocupada por las escaleras que se encuentran en recinto protegido o especialmente protegido por exigencia de la normativa sectorial.

9ª. Las instalaciones hoteleras en estas zonas que implican un incremento de edificabilidad, tendrán que cumplir obligatoriamente las cesiones establecidas en la condición 6ª y 7ª del apartado 3 de esta norma.

## **B.- ZONAS EDIFICACIÓN ABIERTA BAJA DENSIDAD**

1ª. Se incluyen las zonas relacionadas en el apartado 1 de la Norma Adicional AMBITO DE APLICACIÓN. B.- ZONAS EDIFICACIÓN ABIERTA BAJA DENSIDAD.

2ª El tipo de ordenación y las condiciones de edificación de los solares o parcelas destinadas al uso hotelero, son los establecidos en la zona donde se encuentran. No obstante, sin perjuicio del cómputo de la edificación conforme a las reglas siguientes, la edificabilidad máxima de las parcelas vinculadas al uso



hotelero puede incrementarse en un 50 por 100 y las edificaciones pueden aumentar en una planta más el número máximo de estas autorizado por la normativa general, siendo la altura de cornisa, en función del número de plantas, la señalada en su punto 6 del artículo 79 de estas Normas.

3ª Por encima de la altura de la cara inferior del último forjado autorizado al Proyecto, se permitirá una sobreplanta con una altura máxima de 3,50 m siempre que esta se destine a recintos de instalaciones y servicios complementarios del Hotel, como por ejemplo cafeterías, solárium, spas, gimnasio, etc. No se podrá destinar en ningún caso a habitaciones dirigidas al propio cliente o a clientes ajenos. La superficie construida de esta última planta contabilizará dentro del cómputo de edificabilidad máxima. Por encima de esta altura máxima del edificio sólo se permitirá una sobreelevación de 50 cm, para albergar la losa de fijación de los aparatos elevadores. Esta elevación se diferenciará constructivamente de la del plano principal de fachada, de forma que quedo claramente identificada.

4ª En las plantas de sótano y con carácter excepcional, se permitirán los usos vinculados al funcionamiento interno de la actividad, tales como almacenes, recepción de mercancías, zona de personal, cocinas, salas de máquinas y otros análogos que cumplan dicha función, siempre que quedan suficientemente garantizadas, en todo momento, las condiciones de seguridad de personas y bienes, de salubridad, higiénico-sanitarias y las otras exigibles para evitar riesgos de inundaciones, incendios u otros acontecimientos análogos, fortuitos o no.

5ª Los elementos de evacuación necesarios según la CTE-DB-SI podrán disponerse ocupando la separación de frentes de parcela, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a) La formalización externa de los mencionados elementos se diferenciará claramente de la del plano principal de la fachada correspondiente, de forma que quedan inequívocamente identificados.

b) El ancho de los elementos será el estricto, resultando de la aplicación del cálculo conforme a esta Norma Básica.

6ª. Como excepción a la norma que regula las separaciones mínimas a frente de parcela, en el espacio resultante de dichas separaciones se permitirán construcciones ligeras que reúnan las condiciones siguientes:

a) La ocupación podrá ser hasta el 100 por 100 de esta superficie siempre que exista consentimiento expreso de los colindantes afectados. Caso contrario se respetará la separación mínima obligatoria a límites según la normativa particular de cada zona.

b) La altura podrá llegar hasta la cara inferior del forjado de la planta primera. Se permitirá la ocupación de los espacios interiores de la altura de los volúmenes inferiores a la planta primera, bien sea por comedores, cocinas u otros servicios similares, quedando expresamente prohibido aumentar el número



de habitaciones en estas zonas. Estas superficies construidas en estos espacios contabilizarán dentro de la edificabilidad máxima.

c) La calidad constructiva se erige en condición incuestionable e imprescindible (tipo muro cortina, de perfilería metálica, vista u oculta y vidrio).

7ª La edificabilidad sobre parcela se determina conforme al establecido al artículo 29 de estas Normas, teniendo en cuenta los posibles incrementos referidos en la regla anterior y con las particularidades siguientes:

A) Las terrazas cubiertas y sin cierre perimetral sólo computan, a efectos de edificabilidad, el 10 por 100 de su superficie cubierta.

B) No computará a efectos de edificabilidad la superficie ocupada por las escaleras que se encuentran en recinto protegido o especialmente protegido por exigencia de la normativa sectorial.

8ª. Las instalaciones hoteleras en estas zonas que implican un incremento de edificabilidad, tendrán que cumplir obligatoriamente las cesiones establecidas en la condición 6ª y 7ª del apartado 3 de esta norma.

### **C.- ZONAS ENTREMEDIANERAS SEGÚN ALINEACIONES DE VIAL.**

1ª. Se incluyen las zonas relacionadas en el apartado 1 de la Norma Adicional AMBITO DE APLICACIÓN. C.- ZONAS ENTREMEDIANERAS SEGÚN ALINEACIONES DE VIAL.

2ª El tipo de ordenación y las condiciones de edificación de los solares o parcelas destinadas al uso hotelero, son los establecidos en la zona donde se encuentran. No obstante, sin perjuicio del cómputo de la edificación conforme a las reglas siguientes, la edificabilidad máxima de las parcelas vinculadas al uso hotelero puede incrementarse en la superficie resultante de aumentar en una planta más el número máximo de estas autorizado por la normativa general, en los casos de que la altura máxima autorizada sea inferior a 4 plantas y aumentar en dos plantas más el número máximo de estas autorizado por la normativa general, en los casos de que la altura máxima autorizada sea igual o superior a 4 plantas, siendo la altura de cornisa, en función del número de plantas, la señalada en su punto 5 del artículo 57 de estas Normas.

3ª Por encima de la altura de la cara inferior del último forjado autorizado al Proyecto, se permitirá una sobreplanta con una altura máxima de 3,50 m siempre que quede retirada 3,00 m de la alienación del vial y que esta se destine a recintos de instalaciones y servicios complementarios del Hotel, como por ejemplo cafeterías, solárium, spas, gimnasio, etc. No se podrá destinar en ningún caso a habitaciones dirigidas al propio cliente o a clientes ajenos. Por encima de esta altura máxima del edificio sólo se permitirá una sobreelevación de 50 cm, para albergar la losa de fijación de los aparatos elevadores.



4ª. En las plantas de sótano y con carácter excepcional, se permitirán los usos vinculados al funcionamiento interno de la actividad, tales como almacenes, recepción de mercancías, zona de personal, cocinas, salas de máquinas y otros análogos que cumplan dicha función, siempre que quedan suficientemente garantizadas, en todo momento, las condiciones de seguridad de personas y bienes, de salubridad, higiénico-sanitarias y las otras exigibles para evitar riesgos de inundaciones, incendios u otros acontecimientos análogos, fortuitos o no.

5ª. Se podrán ocupar los espacios del patio interior de la manzana establecido en el Plan General siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a) La ocupación podrá ser hasta el 100 por 100 de esta superficie siempre que exista consentimiento expreso de los directamente afectados por la reducción del patio. Caso contrario se respetarán las alineaciones del patio según el Plan General.

b) En toda caso, los elementos de evacuación necesarios según la CTE-DB-SI podrán disponerse ocupando el patio interior de la manzana, siempre que el ancho de los elementos sea el estricto, resultando de la aplicación del cálculo conforme a esta Norma Básica.

6ª. Las instalaciones hoteleras en estas zonas que implican un incremento de edificabilidad, tendrán que cumplir obligatoriamente las cesiones establecidas en la condición 6ª y 7ª del apartado 3 de esta norma.

#### **D.- ZONAS TERCIARIAS E INDUSTRIALES**

1ª. Se incluyen las zonas relacionadas en el apartado 1 de la Norma Adicional AMBITO DE APLICACIÓN. D.- ZONAS TERCIARIAS E INDUSTRIALES.

2ª. El tipo de ordenación y las condiciones de edificación de los solares o parcelas destinadas al uso hotelero, son los establecidos en la zona donde se encuentran. No obstante, sin perjuicio del cómputo de la edificación conforme a las reglas siguientes, la edificabilidad máxima de las parcelas vinculadas al uso hotelero puede incrementarse en un 100 por 100 y las edificaciones pueden aumentar hasta 4 plantas el número máximo, siendo la altura de cornisa, en función del número de plantas, la señalada en su punto 6 del artículo 79 de estas Normas.

3ª Por encima de la altura de la cara inferior del último forjado autorizado al Proyecto, se permitirá una sobrepanta con una altura máxima de 3,50 m siempre que esta se destine a recintos de instalaciones y servicios complementarios del Hotel, como por ejemplo cafeterías, solàriums, spas, gimnasio, etc. No se podrá destinar en ningún caso a habitaciones dirigidas al propio cliente o a clientes ajenos. La superficie construida de esta última planta



contabilizará dentro del cómputo de edificabilidad máxima. Por encima de esta altura máxima del edificio sólo se permitirá una sobreelevación de 50 cm, para albergar la losa de fijación de los aparatos elevadores. Esta elevación se diferenciará constructivamente de la del plano principal de fachada, de forma que quedo claramente identificada.

4ª En las plantas de sótano y con carácter excepcional, se permitirán los usos vinculados al funcionamiento interno de la actividad, tales como almacenes, recepción de mercancías, zona de personal, cocinas, salas de máquinas y otros análogos que cumplan dicha función, siempre que quedan suficientemente garantizadas, en todo momento, las condiciones de seguridad de personas y bienes, de salubridad, higiénico-sanitarias y las otras exigibles para evitar riesgos de inundaciones, incendios u otros acontecimientos análogos, fortuitos o no.

5ª Los elementos de evacuación necesarios según la CTE-DB-SI podrán disponerse ocupando la separación de frentes de parcela, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a) La formalización externa de los mencionados elementos se diferenciará claramente de la del plano principal de la fachada correspondiente, de forma que quedan inequívocamente identificados.

b) El ancho de los elementos será el estricto, resultando de la aplicación del cálculo conforme a esta Norma Básica.

6ª. Los cuerpos salientes o voladizos situados a una altura igual o superior a 6 metros sobre la rasante podrán sobresalir un máximo de 2,00 metros de la alineación de la edificación, con la limitación de respetar una distancia de 2 metros del límite de la parcela.

7ª. Como excepción a la norma que regula las separaciones mínimas a frente de parcela, en el espacio resultante de dichas separaciones se permitirán construcciones ligeras que reúnan las condiciones siguientes:

a) La ocupación podrá ser hasta el 100 por 100 de esta superficie siempre que exista consentimiento expreso de los colindantes afectados. Caso contrario se respetará la separación mínima obligatoria a límites según la normativa particular de cada zona.

b) La altura podrá llegar hasta la cara inferior del forjado de la planta primera. Se permitirá la ocupación de los espacios interiores de la altura de los volúmenes inferiores a la planta primera, bien sea por comedores, cocinas u otros servicios similares, quedando expresamente prohibido aumentar el número de habitaciones en estas zonas. Estas superficies construidas en estos espacios contabilizarán dentro de la edificabilidad máxima.

c) La calidad constructiva se erige en condición incuestionable e imprescindible (tipo muro cortina, de perfilería metálica, vista u oculta y vidrio).



8ª La edificabilidad sobre parcela se determina conforme al establecido al artículo 29 de estas Normas, teniendo en cuenta los posibles incrementos referidos en la regla anterior y con las particularidades siguientes:

A) Las terrazas cubiertas y sin cierre perimetral sólo computan, a efectos de edificabilidad, el 10 por 100 de su superficie cubierta.

B) No computará a efectos de edificabilidad la superficie ocupada por las escaleras que se encuentran en recinto protegido o especialmente protegido por exigencia de la normativa sectorial.

9ª Será preceptivo la realización de un Estudio Acústico que establezca, además de las condiciones generales exigibles en todas las zonas, las medidas correctoras exigibles en la edificación hotelera, para evitar las afecciones acústicas de la zona en que se emplazan.

10ª Las instalaciones hoteleras en estas zonas que implican un incremento de edificabilidad, tendrán que cumplir obligatoriamente las cesiones establecidas en la condición 6ª y 7ª del apartado 3 de esta norma

#### **E.- ZONAS EXCLUIDAS DE LA NORMATIVA HOTELERA**

Se incluyen las zonas relacionadas en el apartado 1 de la Norma Adicional AMBITO DE APLICACIÓN. D.- ZONAS EXCLUIDAS DE LA NORMATIVA HOTELERA.

#### **5.- NORMAS RELATIVAS A LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.**

Se establecen las normas relativas a la perspectiva de género a tener en cuenta en el diseño tanto de las nuevas dotaciones que se incorporen en los futuros PRIs, como en las nuevas edificaciones hoteleras.

Los espacios libres y zonas verdes deberán estar conectados con las redes peatonales. Permitirán la estancia y la relación entre las personas. Dispondrán de plantación de especies de hoja caduca que favorezcan el soleamiento en invierno y la protección por sombra en verano. No se permitirán escalones o cambios de nivel que dificulten la accesibilidad de personas con movilidad reducida o dependientes. Se tratarán como Zonas verdes de proximidad a nivel de barrio bien equipado, a escala de vecindario que potencien la función social de relación entre las personas, en especial mayores, niños y niñas y mujeres, que faciliten la socialización permitiendo a las personas juntarse a celebrar sin necesidad de recurrir a espacios cerrados o de consumo.

Las zonas verdes evitarán barreras que dificulten el uso de personas mayores como bordillos, bolardos, cambios bruscos de pavimentos, etc.



Se deberán diseñar espacios de recreo seguros y agradables que no fomenten la segregación por sexo/género, que aseguren un uso mixto del espacio y que lo distribuyan equitativamente.

Se Incorporarán zonas de juegos y circuitos gimnásticos en los espacios públicos para promover el ocio activo y la salud de las mujeres y personas mayores, de manera que se fomenten los espacios inclusivos para todas las personas.

Se procurará en la medida de las necesidades crear espacios amigables y respetuosos con la lactancia materna, que permitan la privacidad y comodidad.

La urbanización contará con la instalación de mobiliario urbano, con bancos para el descanso, fuentes, recorridos y espacios sombreados, que facilite el uso de todos los sectores de la población, en especial personas con problema funcional, mayores, niños y niñas y mujeres. A tal fin se deberán instalar bancos de descanso cada pequeño tramo tanto en zonas verdes como en zonas peatonales, para que puedan ser usados por las personas mayores.

Se procurará la proximidad que evite los desplazamientos innecesarios, procurando desplazamientos máximos de 15 minutos.

El espacio público dispondrá de señalética que permita la orientación por todos los sectores de población. Se promoverá la utilización de un lenguaje inclusivo en la señalización en las nuevas zonas verdes, así como en el diseño gráfico y cartelería, de forma que se evitará lenguajes sexistas y discriminatorios.

Los itinerarios públicos serán seguros y evitarán zonas escondidas de poca visibilidad, debiendo estar dotados de una iluminación adecuada. Es importante la percepción de seguridad en los espacios públicos de zonas verdes y peatonales, creada con un diseño a base de espacios abiertos y visibles desde los viales colindantes, bien iluminados que faciliten la tranquilidad de la población más vulnerable, especialmente mujeres y niños y niñas. Es fundamental evitar la sensación de miedo al espacio público, en especial al colectivo de mujeres.

Los espacios peatonales serán de dimensiones suficientes para la circulación de sillas de ruedas y carros infantiles, debiendo cumplir la normativa vigente en la materia, sin impedimentos ni barreras físicas que impidan el uso de todos los segmentos de la población, particularmente de las que presentan movilidad reducida.

Se deberán diseñar los equipamientos y dotaciones públicas, respondiendo a la diversidad de las personas que los usan en términos de accesibilidad, facilidad, comodidad y ergonomía.

