

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Gandia

2025/08366 Anuncio del Ayuntamiento de Gandia sobre la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior Manzanas 70-73 Grau de Gandia. Expediente: 9133/2022.

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 20 de junio de 2025, 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, 7 de julio de 2025.—La secretaria general del Pleno, Vanesa Felip Torrent.



3. Expediente 9133/2022. Resolución de alegaciones y aprobación definitiva del Plan de reforma interior manzanas 70-73 Grau de Gandia

Por la secretaria general del Pleno se da cuenta del dictamen emitido por per la Comisión del Pleno de Gestión del Territorio, Urbanismo y Servicios Básicos, en sesión ordinaria celebrada el día 13 de junio de 2025, y del tenor literal siguiente:

“Se da cuenta de la propuesta presentada por la coordinadora general de Urbanismo e Infraestructuras, Calidad Urbana, y Vivienda, de fecha 10 de junio de 2025, y del tenor literal siguiente:

Antecedentes

1. 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, resuelve emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del Plan de Reforma interior 70-73 del Grau de Gandia, consistente en un cambio de ordenación de estas manzanas y su entorno, con un reajuste del trazado del último tramo de la avenida del Port, a fin de adaptar las alineaciones y la creación de una zona verde para un esponjamiento del ámbito con mantenimiento del equilibrio dotacional, que se publica en el *Diario oficial de la Generalitat Valenciana* el 20/07/2023, DOGV nº 9644.
2. El Informe Ambiental y Territorial Estratégico designa como alternativa más idónea medioambientalmente la alternativa 2 del Documento inicial estratégico (DIE), que establece una comunicación verde entre el Puerto y la Ronda de Venècia, con un ligero incremento de la edificabilidad neta y un aumento de la zona verde.
3. Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, de 21 de diciembre de 2023, se somete a información pública el Proyecto del Plan de Reforma interior (PRI) Manzanas 70-73 del Grau de Gandia por plazo de 45 días, que es diligenciado por el titular accidental del órgano de apoyo a la JGCG el 29/12/2023, Certificado 2023-1652.
4. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 28 de febrero de 2025, acuerda otorgar un trámite de audiencia de 20 días a los afectados por el Proyecto del Plan de Reforma interior (PRI) Manzanas 70-73 del Grau de Gandia, dado que se estiman parcialmente las alegaciones presentadas en el sentido de no tramitar la alternativa escogida en el trámite ambiental (alternativa 2) y optar por volver a la ordenación de la Homologación del Plan General de Gandia (PG99) (alternativa 0), y por tanto limitar la actuación a la delimitación de la Unidad de ejecución. El nuevo proyecto diligenciado se inserta en la web municipal el 7 de marzo de 2025, Certificado 2025-0185.
5. En fecha 17 de abril de 2025, de acuerdo con lo que dispone el artículo 61.1.c) 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



da cuenta a la comisión técnica de apoyo al Órgano ambiental y territorial municipal que volver a la nueva ordenación no supone ninguna modificación respecto la del PG99 para la manzana 73 y la parte de la manzana 70 afectada y por tanto no se produce ningún efecto significativo sobre el medio ambiente y el territorio.

6. El anuncio del trámite de audiencia se publica en el en el *Diario oficial de la Generalitat Valenciana* el 22 de abril de 2025, DOGV nº 10092, en el tablón de anuncios de la web municipal desde el 15 de abril hasta el 19 de mayo, y se notifica individualizadamente a los afectados por la actuación.

7. 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 resultado que consta en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 28/02/2025.

8. La Junta de gobierno de la ciudad de Gandia, en sesión celebrada el 9 de junio de 2025 aprueba los documentos que integran el Plan de reforma interior manzanas 70-73 Grau de Gandia.

9. Durant el trámite de audiencia se presentan nuevas alegaciones que son informadas y desestimadas por el jefe de Servicio d'Infraestructures i Planificació Urbanística y el jefe de Servicio jurídico d'Urbanisme i Habitatge, con lo cual no hay ninguna variación de los proyectos sometidos al trámite de audiencia.

Fundamentos Jurídicos

El proyecto no incide en la ordenación estructural del Plan General, no afecta elementos básicos del planeamiento ni al modelo territorial previsto, y solo opera sobre decisiones de la ordenación pormenorizada de la exclusiva competencia municipal, la aprobación definitiva le corresponde al mismo Ayuntamiento de acuerdo con lo que dispone el artículo 67.1 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) y conforme al artículo segundo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El artículo 61 del TRLOTUP establece el procedimiento para la tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica. Así una vez emitida la resolución de informe ambiental y territorial, el órgano promotor adaptará el borrador del plan a los pronunciamientos efectuados por las administraciones consultadas y redactará el proyecto del Plan de Reforma Interior 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

Así mismo 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

El apartado 1.c) de este artículo establece «Si, como a consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios substanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por plazo de veinte días, acompañado de los informes y alegaciones que sustentan la modificación propuesta.»

Finalizado el período de información al público y de audiencia, aprobación por el Pleno del Ayuntamiento y remisión del proyecto al Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico de la Conselleria antes de enviarlo a publicar al *Boletín Oficial de la Provincia de València* (BOP), junto con sus normas urbanísticas.

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 (LRBRL), 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» en el 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, y así consta en el expediente.

En base a los antecedentes y fundamentos expuestos, haciendo uso de las atribuciones delegadas por la Alcaldía mediante Decreto 2024-2814, de 12 de abril de 2024, y por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Gandia, por acuerdo de 27 de junio de 2023, publicado en el *Boletín Oficial de Provincia de Valencia* número 80, de 25 de abril de 2024, se eleva a la consideración de la Comisión del Pleno de Urbanismo, Infraestructuras, Calidad y Vivienda la siguiente



PROPUESTA DE ACUERDO

Primero. Desestimar las alegaciones presentadas de conformidad con el informe técnico referido en el antecedente noveno, adjunto al acuerdo, y confirmar la delimitación de la Unidad de ejecución de las manzanas 70-73 del Grau de Gandia, conforme al Plan General de Homologación Urbana de Gandia, aprobado en 1999.

Segundo. Aprobar definitivamente el Proyecto del Plan de reforma interior (PRI) manzanas 70-73 Grau de Gandia, que únicamente se limita a delimitar la Unidad de ejecución, que se deberá gestionar con un Programa de actuación integrada, el cual incluirá la correspondiente Alternativa técnica junto a la Proposición jurídico-económica. Y una vez aprobado el Programa se tramitará el Proyecto de reparcelación forzosa.

Tercero. Este sector se regirá por la normativa de la edificación contenida en el Plan General para la zona Residencial Núcleos Antiguos, Subzona C Grau, con las precisiones que se indican a continuación.

NORMA 12. SUELO URBANO: ZONA RESIDENCIAL NÚCLEOS ANTIGUOS

Artículo 49. Definición y objetivos

1. [...] Subzona C. Grau

- Subzona C1: calle Eivissa del Grau de Gandia
- Subzona C2: manzanas 70-73 Grau

Artículo 50. Tipo de ordenación

[...] Subzona C2. Manzanas 70 y 73. Es el de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras.

Artículo 51. Condiciones de la edificación

1. Son de aplicación las definiciones contenidas en la Norma 3ª del Plan General, las condiciones de habitabilidad de las viviendas contenidas en la Norma 4ª y las condiciones generales de los elementos comunes contenidas en la Norma 5ª.

2. Condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial.

A. Son de aplicación las condiciones establecidas en la Norma 6ª del Plan General referidas a:

- línea de fachada
- medianería



- medición altura edificable
- altura mínima edificable
- elementos salientes
- patios interiores
- trasteros, siempre que se resuelvan bajo cubierta inclinada

C. Parcela mínima edificable

Constituirá parcela mínima edificable aquella que, reuniendo los requisitos establecidos por la norma urbanística, tenga la extensión necesaria que permita la edificación en función de los usos asignados por el Plan.

D. Alineaciones oficiales

Son las establecidas en la documentación gráfica de este PRI.

E. Número máximo de plantas permitidas y altura máxima edificable

El número máximo de plantas permitidas queda reflejado en la documentación gráfica de este PRI y la altura máxima edificable, en función del número de plantas permitidas, es la siguiente:

<u>Número de plantas</u>	<u>Altura máxima</u>
I	4,25 m
II	7,50 m
III	10,75 m
IV	14,00 m
V	17,25 m

F. Voladizos o cuerpos salientes

En la subzona C, se debe atenderse a lo que dispone el artículo 23 de las normas del Plan General.

G. Patios interiores

Se remite a la norma general del Plan General y las Normas de Habitabilidad.

H. Aparcamientos

Se aplican las condiciones específicas de la Normas 10ª del Plan General.

I. Cubiertas vegetales o ajardinadas

En los edificios de nueva construcción será obligatorio cuando la superficie de cubierta sea igual o superior a 800 metros cuadrados, excepto la superficie



destinada a captadores de energía solar y otras instalaciones, (aires acondicionados, gas, etc.) y se proyecten con cubiertas planas transitables. Las condiciones de la instalación cumplirán lo establecido en la 'Ordenanza de Cubiertas Verdes de la Modificación puntual nº 92 del Plan General de Gandia.

Artículo 52. Condiciones de uso

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª del Plan General y los límites a las condiciones para el funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª.

- Usos permitidos: Residencial, Comercial, Oficinas, Cultural, Deportivo, Sanitario, Religioso, Recreativo, Aparcamiento, Industria Reducida e Industria Pequeña
- Usos prohibidos: Industria Media

Artículo 53.bis. Ordenanza del régimen de fuera de ordenación para la subzona C2, situación transitoria

En las edificaciones existentes en situación de manifiesta incompatibilidad con las determinaciones de este PRI, por ocupar vial público o espacios libres previstos por el PRI, no se autoriza ningún tipo de obras por la inmediata demolición ajustada a las alineaciones de este PRI.

Respecto a las edificaciones existentes que, a pesar de no quedar en situación de fuera de ordenación, no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, se permitirá la realización de obras de conservación.

Como normativa transitoria, en la edificación aislada residencial de la manzana 2 de la ordenación resultante se permitirán obras de reforma, ampliación y mejora, así como el mantenimiento de la edificación aislada existente y sus instalaciones anexas.

Y por los planos de ordenación y fichas del sector y el resto de documentos con eficacia normativa que constan en el proyecto aprobado.

Cuarto. Notificar el acuerdo a los interesados en el expediente.

Quinto. Trasladar el acuerdo y el proyecto del Plan parcial y documentación complementaria a la Conselleria de Medio Ambiente, 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 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.



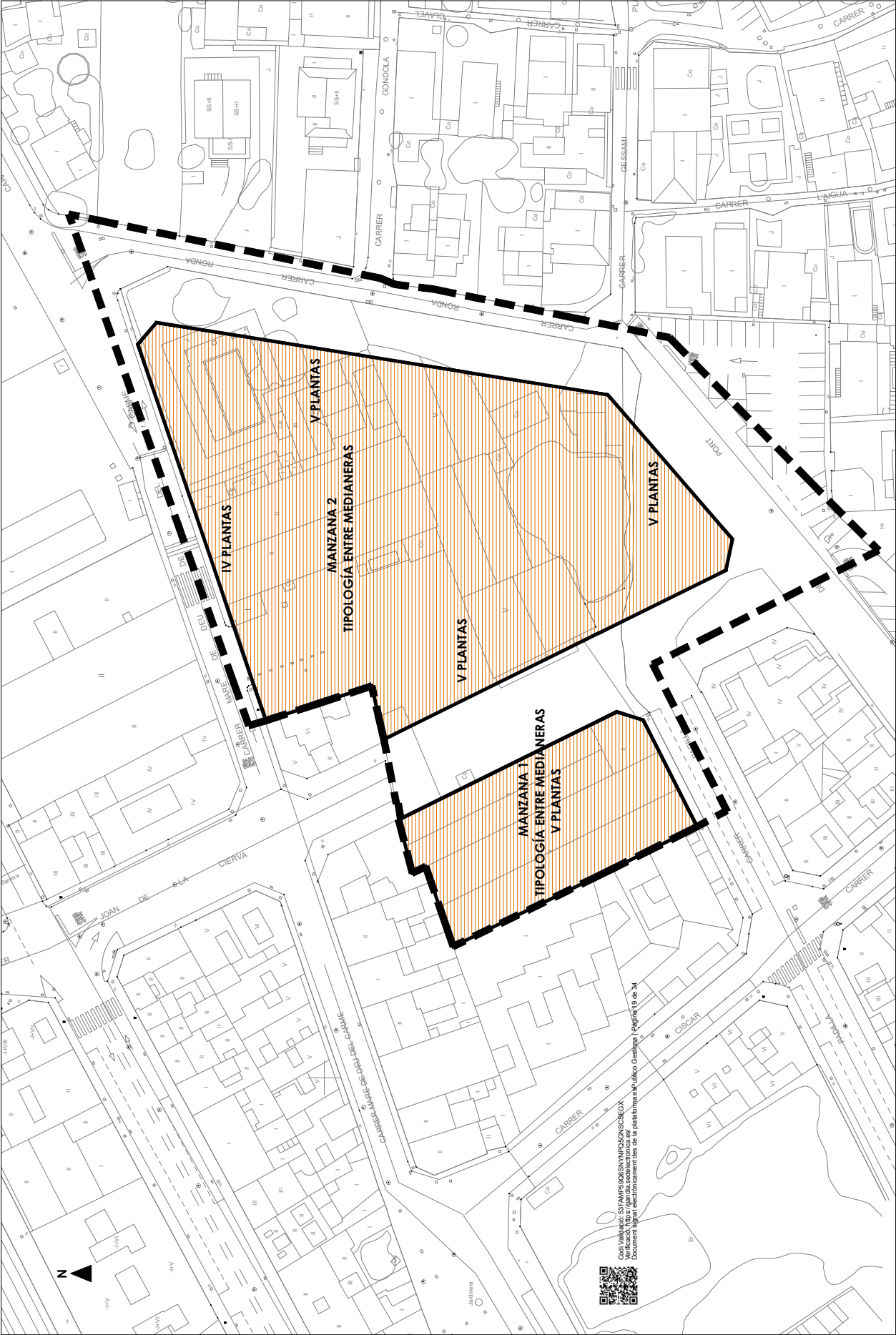
En aplicación del artículo 61.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje se hace constar que en fecha 26 de junio de 2025 se ha presentado por la plataforma electrónica del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio—con el número GVRTE/2025/3018536, GVA-RAIP_DM-4002502)— para su inscripción.





2.3. Fitxa de Planejament «PLA DE REFORMA INTERIOR ILLES 70-73 GRAU DE GANDIA»	
Nom de l'Àmbit	SÒL URBÀ ILLES 70-73 GRAU DE GANDIA
Classificació del sòl	Sòl Urbà no consolidat per la urbanització
Zona d'ordenació	Residencial Nuclis Antics Subzona C Grau
Superfície Sòl Urbà	9.644 m ²
Ús dominant	Habitatge
Usos incompatibles	Indústria Mitjana
Usos compatibles	Els restants: Residencial, Comercial, Oficines, Cultural, Esportiu, Sanitari, Religiós, Recreatiu, Aparcament, Indústria Reduïda i Indústria Petita.
Índex d'edificabilitat bruta total IEB	2,92 m ² /m ² _s
Índex d'edificabilitat bruta Residencial IER	2,29 m ² /m ² _s
Proteccions	No hi ha
Afeccions	
Riscos naturals	Afectada per inundabilitat nivell de perillositat 5 del PATRICOVA. S'estarà al que disposa l'article 20 de la Normativa del PATRICOVA
Infraestructures	Connexions a les xarxes existents en el sòl urbà, sense increment d'aprofitament
Altres	Condicions Estudi d'Integració Paisatgística Condicions Informe de gènere
Programes d'intervenció	No hi ha
Condicions d'ordenació	Segons proposta ordenació detallada
Condicions per als usos permesos	
Tipologia	Edificació segons alineacions a vial
Limitacions	Altura màxima segons plànols PRI
Ordenances generals i particulars	
Ordenances	Complirà Ordenances proposades en PRI





ORDENACIÓN PRI BASE FOTOGRAMÉTRICO	DOCUMENTO DEL PLAN		PLA DE REFORMA INTERIOR ILLES 70-73 GRAU DE GANDIA
	ESCALA PLANO: 1/800	Nº PLANO: 1.4	