

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Gandia

2025/15434 Anuncio del Ayuntamiento de Gandia sobre la aprobación definitiva de la corrección de errores del Plan Especial Santa Anna. Expediente: 41284/2025.

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 24 de octubre de 2025, ha adoptado el acuerdo siguiente:

[VER ANEXO](#)

En aplicación del artículo 61.2 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consejo, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje el proyecto se ha inscrito el 9/12/2025 en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y Recuperación, con el número 46131-1117.

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

Gandia, 16 de diciembre de 2025.—La secretaria general del Pleno, Vanesa Felip Torrent.

3. Expediente 41284/2025. Aprobación definitiva de la Corrección errores Plan especial Santa Anna

Por la secretaria general del Pleno se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión del Pleno de Urbanisme, Infraestructures, Qualitat i Habitatge, en sesión ordinaria de fecha 20 de octubre de 2025:

“Se da cuenta de la propuesta presentada por la coordinadora general de Urbanisme, Infraestructures, Qualitat Urbana i Habitatge, de fecha 13 de octubre de 2025, en relación al asunto de referencia y del tenor literal siguiente:

‘Antecedentes

- 1.** La Homologación Modificativa del Plan General de Gandia, aprobada definitivamente por el conseller de Obres Públiques, Urbanisme i Transport, mediante resolución de 7 de julio de 1999. Aprobación publicada —junto con las Normas Urbanísticas— en el *Boletín Oficial de la Provincia de Valencia*, (BOP) el 16 de agosto de 1999, es el marco jurídico-urbanístico que posibilita un desarrollo urbanístico regularizado y dotado de la adecuada seguridad jurídica.
- 2.** Por resolución del conseller de Territori i Habitatge de 15 de enero de 2007, publicada en el BOP nº 40 de 15/01/2007, se aprueba definitivamente el Plan Especial de Vinculación a Regímenes de Protección Pública de Gandia del sector Santa Anna de Gandia, que abarca una subzona de suelo urbano y otra de suelo urbanizable, promovido por el Instituto Valenciano de la Vivienda, SA (IVVSA).
- 3.** Por Resolución de 29 de octubre de 2008, del conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, publicada en el *Diario Oficial de la Generalitat Valenciana*, DOGV nº 5886 de 5/11/2008, se aprueba definitivamente el Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector Santa Anna de Gandia.
- 4.** El 3 de julio de 2009 se publica en el BOP nº 156 anuncio de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge sobre resolución del conseller de 29 de mayo de 2009 por la que se rectifican los errores materiales observados en la publicación de las Normas urbanísticas contenidas en la resolución de 15/01/2007. Esta rectificación de errores materiales afecta los artículos 7, 10.4, 12, 13.6, 14 y 20.
- 5.** El 14 de febrero de 2011 se publica en el DOGV nº 6459 resolución del conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, de 27/01/2011, por la cual, advertida la existencia de error material en el proyecto de reparcelación aprobado se enmienda este, que consiste en «Omisión de las fichas descriptivas de las parcelas identificadas 1 como PQL-1 Zona verde-Parco y PQL-2 Zona verde-Parque correspondientes al área de reparto 1 – suelo urbanizable del sector, siendo necesario incorporar los datos de la reparcelación a fin de ajustar las fincas resultantes a la realidad existente».
- 6.** Advertidos errores materiales en las Normas urbanísticas del Plan especial se rectifican por resolución del conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge de 29/05/2009. Así mismo por resolución del conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge de 27/01/2011 se rectifica el Proyecto de reparcelación.
- 7.** Después de la vigencia del Plan General y del Plan Especial se ha observado una discordancia entre la documentación escrita y la gráfica del Plan especial y el Proyecto de reparcelación aprobado, que afecta en las islas M-7 y M-8 de la subzona suelo

urbanizable del sector, dado que las parcelas situadas no pueden lograr la edificabilidad máxima permitida.

8. Para dar solución a la problemática detectada los Servicios técnicos de Urbanismo han redactado un Proyecto de corrección de errores materiales, el cual no afecta la edificabilidad asignada, los usos, las alturas máximas y el aprovechamiento global del sector.

9. La Junta de gobierno de la ciudad de Gandia, en sesión celebrada el 13 de octubre de 2025 aprueba el Proyecto técnico que justifica la corrección de errores materiales.

Fundamentos Jurídicos

Dispone el artículo 72.3 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consejo, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), en la nueva redacción dada por el Decreto ley 7/2024, de 9 de julio, del Consejo, de Simplificación administrativa que «Toda actividad de transformación o gestión urbanística tiene que estar legitimada por planeamiento aprobado y vigente».

Este expediente no tiene entidad para ser considerado una modificación de planeamiento, dado que como se ha expuesto solo trata de regularizar una situación sin alterar los parámetros fundamentales del Plan especial y del Proyecto de reparcelación aprobados.

En este sentido, el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPCAP) establece que «Las Administraciones Públicas podrán, así mismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos».

La enmienda de errores materiales entre los planos de ordenación de una parcela y la normativa urbanística es posible, pero está sujeta a criterios restrictivos y a la clara distinción entre error material y vicio interno del plan. La preferencia corresponde a la norma escrita sobre el plano en caso de contradicción, salvo que el error gráfico sea evidente y pueda ser detectado.

La corrección de errores tiene que ser aprobada por el Pleno del Ayuntamiento para ser el órgano competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento como establece el artículo 123.1.y) de la LRBRL, el cual dispone que «La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que pongo fin a la tramitación municipal de los planes y otros instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística», y se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno (arte. 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, por estos supuestos y así consta en el expediente.

En base a los antecedentes y fundamentos expuestos, en 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 Urbanisme, Infraestructures, Qualitat i Habitatge la siguiente

PROPIEDAD DE ACUERDO

Primero. Aprobar definitivamente la corrección de errores del Plan especial Santa Anna de Gandia, que afecta las islas M-7 y M-8 de la subzona suelo urbanizable del sector, y consiste al posibilitar el pleno desarrollo de la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente y garantizar la correcta relación entre la edificación proyectada y los espacios libres de uso público y privado.

Segundo. Esta corrección afecta la normativa aprobada del Plan especial de Santa Anna, en concreto el artículo 12 del capítulo quinto dedicado a la zona residencial bloque exento «EDA», el cual queda redactado cómo sigue:

CAPÍTULO QUINTO. ZONA RESIDENCIAL BLOC EXENTO «EDA»

Artículo 12. Condiciones de volumen y forma de la edificación

1. Tipo de ordenación:

Será el de edificación aislada. Son de aplicación las definiciones contenidas en la Norma 3^a, se establecen las condiciones de habitabilidad de viviendas previstas en la Norma 4^a y las condiciones particulares de la Norma 7^a referida a edificaciones auxiliares, todas ellas de las Normas Urbanísticas del PG de Gandia. La alineación interior contenida en los planos de ordenación para este uso (islas M7 y M8) es vinculante: sin perjuicio del que prevé el artículo 16.

2. Parcela mínima

La parcela mínima edificable será aquella que contenga en su interior uno de los bloques según la ordenación del Plan Especial y el suelo que comprende hasta el punto medio del bloque más próximo.

3. Altura edificable y número de plantas máximas

El número máximo de plantas queda señalado en la documentación gráfica del plan y la altura edificable máxima en función del número de plantas permitidas será el siguiente:

N.º plantas	Altura máxima
I	4,25m
II	7,50 m
III	10,75 m
IV	14,00 m

4. Cómputo de la edificabilidad

Se estará a las previsiones del artículo 29 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Gandia.

5. Ocupación máxima de parcela La ocupación máxima de la parcela es de un 67%.

6. Aparcamientos

Son de aplicación las condiciones específicas del uso aparcamiento contenidas en la Norma 10^a de las Normas Urbanísticas del Plan General de Gandia, con las siguientes particularidades.

En cualquier caso la reserva mínima de aparcamiento en parcela será de una plaza por cada vivienda construida y/o por cada ciento metros cuadrados construidos destinados a otros usos, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades y si se construyen más unidades se reservará una más adicional por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se realizan en parcela.

7. Situación de las edificaciones y alineaciones

En la manzana M-7

La distancia entre las edificaciones en el sentido Este-Oeste será de 7,96 metros

Y en el sentido Norte-Sur, será de 11,19 metros

En la manzana M-8

La distancia entre las edificaciones y el jardín SJL-4 será de 9,00 metros

Y en el sentido Norte-Sur, de 7,16 metros

Además, las viviendas a construir a la parcela R-5 se considerarán como viviendas exteriores, y por tanto tendrán que cumplir con el que dispone el artículo 16 de la Norma 4^a Condiciones de habitabilidad de las viviendas, de las Normas Urbanísticas del PG99, aquellos que tengan al menos alguna de las estancias vacío de apertura que dan en la zona verde de su fachada Sur (perpendicular en la calle Mondúber).

La parcela R-5 podrá contar con accesos en el edificio desde la misma fachada a través de la franja peatonal pavimentada existente en la zona verde colindante.

Y por el plano de ordenación de las islas 7 y 8, que se adjunta en este acuerdo.

Tercero. Notificar este acuerdo a la Entidad valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), sucesora del antiguo Instituto valenciano de vivienda (IVVSA), promotor de la actuación,

Cuarto. Notificar el acuerdo a los titulares de derechos y cargas de las parcelas R-1, R-2, R-3 y R-4 (isla 7) y R-5 y R-6 (isla 8) del Proyecto de reparcelación forzosa del Plan especial Santa Anna,

Quinto. Publicar el acuerdo junto el proyecto en la página web municipal.

Sexto. 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 el que dispone el artículo 61.2 del TRLOTUP y el artículo 123.1.y) 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.



