

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente,
Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación

2026/00825 *Anuncio de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación sobre la aprobación de la modificación puntual número 98 del Plan General de Ordenación Urbana de Gandia. Expediente: 3919765.*

ANUNCIO

El director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental en fecha 21 de noviembre de 2025 adoptó la siguiente resolución:

VER ANEXO

València, 26 de enero de 2026.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





"En referencia a la Modificación Puntual n.º 98 del Plan General de Ordenación Urbana de Gandia (en adelante, la Modificación) consistente en asignar el uso hotelero al inmueble situado en la Calle dels Arcs, n.º 6, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 07/10/2025, por unanimidad, **ACUERDA:**

"En referencia a la Modificación Puntual n.º 98 del Plan General de Ordenación Urbana de Gandia (en adelante, la Modificación) consistente en asignar el uso hotelero al inmueble situado en la calle dels Arcs, n.º 6, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Los antecedentes relevantes de la tramitación urbanística son los siguientes:

- Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Gandia (JGCG), de fecha 04/12/2023, se acuerda, entre otros, el trámite de consulta pública previa, de conformidad con el artículo 51 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 (en adelante, TRLOTUP). La consulta se realiza en el fórum de transparencia del 07/12/2023 al 10/01/2024 y no hubo alegaciones ni aportaciones, según certificado de la secretaria municipal de 10/01/2024.
- La JGCG, en calidad de Órgano Ambiental y Territorial Municipal, en virtud del Decreto 2016-4019, adoptado en sesión ordinaria celebrada el 23/09/2024, resuelve emitir Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante IATE) favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, el cual se publica en el DOGV n.º 9952 de 7/10/2024, y una corrección de errores en el DOGV n.º. 9986 de 18/11/2024.
- El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 25/10/2024, sometió a información pública la Modificación, de acuerdo con el art. 55 del TRLOTUP. Los anuncios de información pública se insertaron en el DOGV n.º 9992 de 25/11/2024, en el tablón de la web municipal desde el 31/10/2024 hasta el 21/01/2025 y en el diario "Las Provincias", de 05/11/2024. Durante el periodo de exposición pública no se





GANDIA. Modificación Puntual n.º 98 del PGOU (edificio Arcs, 6)

Expte. 3919765-AP

presentaron alegaciones, según consta en el acuerdo de aprobación provisional de la Modificación.

- *El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 25/04/2025, aprobó provisionalmente la Modificación.*
- *En fecha 07/05/2025, el Ayuntamiento presenta la documentación de la Modificación y del expediente administrativo municipal en la Plataforma Urbanística Digital.*
- *En fecha 26/09/2025, el Ayuntamiento presenta la justificación al informe de la Sección de Calidad Ambiental del Servicio Territorial de Medio Ambiente, de fecha 18/09/2025.*

SEGUNDO. El instrumento urbanístico que se analiza consta de los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, fichas de planeamiento y de gestión, estudio de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica, planos de información y de ordenación, informe de impacto de género e informe de impacto en la infancia, adolescencia y familia. Asimismo, se incorporan el estudio acústico, el estudio de integración paisajística y el estudio de perspectiva climática. En el expediente consta el informe ambiental y territorial estratégico.

TERCERO. La parcela objeto de la Modificación es una finca calificada como urbana residencial, zona residencial "casco histórico" en la Homologación Modificativa del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, el PGOU). Está ubicada en la calle dels Arcs, 6, su referencia catastral es 4470608YJ4147S0001JY, se sitúa en la manzana 196 y su superficie es de 346,55 m². Se trata de una parcela con forma trapezoidal y la longitud de su fachada es de 22,44 m. Su topografía es prácticamente plana.

El edificio, que data de 1978 y alberga una tienda de muebles, actualmente cuenta con 6 plantas en total (planta baja más cinco alturas y un sótano), más la caja de escaleras que permite el acceso a la azotea. Esto supone que tiene una planta más de las permitidas por el PGOU desde su construcción, por lo que el edificio está fuera de ordenación. Además, el edificio no cuenta con los parámetros europeos en materia de regeneración, rehabilitación y renovación urbana, en concreto con las exigencias de eficiencia energética,





GANDIA. Modificación Puntual n.º 98 del PGOU (edificio Arcs, 6)

Expte. 3919765-AP

de consumo de energía y emisiones de gases de efecto invernadero. No existe expediente de restauración.

Fotografía calle Els Arcs n.º 6

El ámbito de la Modificación se encuentra dentro del núcleo histórico tradicional La Vila (en adelante, el NHT), considerado bien de relevancia local (en adelante, BRL), y además está en los entornos de protección de la Colegiata de Santa Maria y del Palau Ducal, ambos declarados como bien de interés cultural (en adelante, BIC), en la categoría de monumento.

En la actualidad, dicho entorno presenta altos valores patrimoniales con edificios que cuentan con una morfología histórica. Dicha morfología no se identifica en la edificación existente, la cual está completamente descontextualizada de su entorno.

En este sentido, la fachada del edificio presenta unas formas que no están alineadas con el entorno urbano, sobre todo por un exceso de masa sobre huecos y un



voladizo de dimensiones desproporcionadas en forma de mirador que otorga una volumetría fuera de escala respecto al entorno protegido. Asimismo, la edificación objeto de la Modificación no está catalogada singularmente, ni tiene ningún nivel de protección como inmueble.

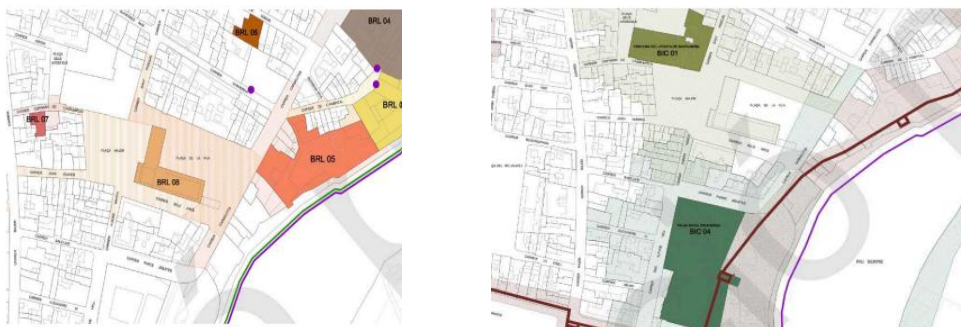
Imágenes entorno histórico de la parcela





GANDIA. Modificación Puntual n.º 98 del PGOU (edificio Arcs, 6)

Expte. 3919765-AP



FUENTE: PLANOS PERIMMU

Se justifica esta Modificación en que se ha identificado una escasez de plazas hoteleras en el Centro Histórico de Gandia. El Ayuntamiento pretende desestacionalizar el turismo recibido (en mayor medida de playa), aprovechando la oferta cultural y patrimonial de la ciudad, lo que contribuirá a un mayor empuje económico para esta. Además, se justifica en la rehabilitación del edificio para adecuar su morfología actual al entorno histórico en el que está emplazado.

La normativa urbanística que determina los parámetros de la parcela es la Norma 11ª Suelo Urbano: Zona RESIDENCIAL CENTRE HISTÒRIC, del PGOU. Por otra parte, también resulta de aplicación la norma adicional 10ª del PGOU, relativa al Plan Especial de Revitalización y Mejora del Medio Urbano¹.

¹ Plan Especial de Revitalización y Mejora del Medio Urbano (PERIMMU), aprobado en 1984. El Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del 04/10/2007 adaptó el PERIMMU de 1984 a las categorías de protección de la edificación catalogada a las definidas en la Ley Urbanística Valenciana (LUV) y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), con la definición de los niveles de intervención y obras permitidas en cada una de las categorías de protección, de conformidad con los textos legales nombrados. Esta Normativa se ha incorporado (a título informativo) a las Normas urbanísticas del Plan General como Norma Adicional décima y en ella se regulan los diferentes ámbitos, el nivel de intervención de protección de los inmuebles catalogados, y los criterios de intervención entre los cuales encontramos las condiciones que se tienen que dar para la sobreelevación de plantas. Respecto de las edificaciones no catalogadas solo encontramos el artículo 27, Condiciones estéticas de la edificación no catalogada, generalidades y documentación.





GANDIA. Modificación Puntual n.º 98 del PGOU (edificio Arcs, 6)

Expte. 3919765-AP

con los estándares actuales en materia de regeneración, rehabilitación y renovación urbana, y por tanto, también de reducción de CO2 y de los gases de efecto invernadero.

- 2) *Legalización de la unidad constructiva preexistente.*
- 3) *Aumento de la edificabilidad neta que supone la última planta.*
- 4) *Cambio de uso de la parcela a exclusivamente hotelero.*
- 5) *Realizar las compensaciones de reequilibrio dotacional derivado del cambio de uso y del aumento de la edificabilidad neta.*
- 6) *Consolidar en toda la superficie de la parcela el incremento de edificabilidad con respecto al Planeamiento anterior vigente.*
- 7) *Dar respuesta a la escasez de plazas hoteleras en la ciudad de Gandia y desestacionalizar el turismo.*

En cuanto a las afecciones ambientales, el ámbito de la Modificación, según el PATRICOVA, se encuentra dentro de la envolvente de peligrosidad por inundación y se ve afectado por peligrosidad geomorfológica.

CUARTO. *Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los siguientes informes:*

- *12/06/2024: informe favorable de la Dirección General de Turismo, según el cual la ordenación propuesta es compatible con la legislación turística aplicable, debiéndose eliminar de la ordenación propuesta la referencia normativa al Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana. Este informe contiene dos condicionantes que se analizan en el fundamento de derecho segundo.*
- *20/06/2024: informe del Servicio de Planificación Territorial, en el sentido de que la Modificación no tiene incidencia sobre el territorio.*
- *28/06/2024: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, resulten.*
- *23/09/2024: informe favorable condicionado de la EPSAR.*
- *08/10/2024: informe favorable del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio.*
- *11/12/2024: informe favorable condicionado de la Dirección General de Patrimonio Cultural. Este informe contiene dos condicionantes que se analizan en el fundamento de derecho segundo.*
- *18/09/2025: informe de la Sección de Calidad Ambiental, en materia acústica, requiriendo determinada información para emitir el informe. El Ayuntamiento ha presentado documentación en contestación a dicho informe cuyo análisis se realiza en el fundamento de derecho*
- *23/09/2025: favorable del Servicio de Paisaje y del Servicio de Planificación Territorial, en materia de infraestructura verde.*





GANDIA. Modificación Puntual n.º 98 del PGOU (edificio Arcs, 6)

Expte. 3919765-AP

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:

- Plan Especial de Revitalización y Mejora del Medio Urbano (PERIMMU), aprobado en 1984 (ver nota al pie de la página 2).*
- 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 m²/m²s, 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.*
- La modificación n.º 87 del PGOU, de 28/02/2024, incorpora al PGOU una norma adicional, que regula el uso hotelero en las zonas que se relacionan en el apartado 1 de la norma adicional.*

SEXTO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 1 de octubre de 2025, 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 Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con el TRLOTUP, dado que el procedimiento de la Modificación se inicia estando vigente este texto legal.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 61 y 67.1 del TRLOTUP.

La Modificación afecta a una parcela emplazada en el NHT La Vila. Según la disposición adicional quinta de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano los NHT tienen la consideración de BRL. El artículo 42.6 del TRLOTUP establece que conforman la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los BIC y los BRL.





GANDIA. Modificación Puntual n.º 98 del PGOU (edificio Arcs, 6)

Expte. 3919765-AP

La competencia para aprobar los instrumentos urbanísticos que modifican la ordenación estructural es de la conselleria competente en materia de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de conformidad con el art. 44.3.c) del TRLOTUP. El resto de las determinaciones que incorpora la Modificación corresponden al nivel de ordenación pormenorizada, para cuya aprobación es competente el Ayuntamiento de Gandia.

Asimismo, como se ha indicado en el antecedente de hecho primero, el Ayuntamiento de Gandia, en calidad de órgano ambiental según el artículo 49.2.c), emitió IATE favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Respecto a los informes sectoriales emitidos en el procedimiento, cabe destacar lo siguiente:

- 1) Respecto al informe en materia de turismo de fecha 12/06/2024, no se ha suprimido del artículo 48 bis 3, que incorpora esta Modificación a la Norma decimoprimera de las normas urbanísticas del PGOU, la referencia al Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell.*
- 2) Respecto al informe en materia de patrimonio cultural de fecha 11/12/2024, se ha comprobado que la versión aprobada provisionalmente por el Pleno en sesión de fecha 25/04/2025 incorpora los condicionantes señalados en el mismo, de forma que en la Memoria se considera que la Modificación tiene carácter estructural y en el artículo 48 bis se incorpora que esta Modificación tiene carácter transitorio, mientras se mantenga el uso hotelero de la parcela.*
- 3) Respecto al informe en materia acústica de fecha 18/09/2025, el Ayuntamiento en respuesta a este ha presentado certificación del equipo redactor de la Modificación, en el que certifican lo siguiente:*

“ Que los usos hoteleros previstos son compatibles con los niveles de sonido existentes en el municipio e incluidos en el mapa acústico del PAM.

- Que los usos hoteleros previstos de ajustan a la ordenación de actividades contenidas en el PAM y no generan en el entorno un incremento del nivel sonoro por encima de los objetivos de calidad necesarios.

- Que la regulación del tráfico rodado se ajusta a lo establecido en el PAM”.

Por otra parte, analizado el artículo 48 bis 3 de la Modificación, en el apartado ámbito de aplicación, se hace referencia al Centro Histórico, cuando debería hacer referencia a la parcela catastral 4470608YJ4147S0001JY. Ese error de transcripción deberá corregirse antes de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento. Asimismo, en el apartado III de la Memoria Justificativa se actualizará la referencia a la Modificación n.º 87, dado que ya está aprobada (y no en tramitación).

Además, en esta Modificación se ha utilizado para el cálculo del incremento de aprovechamiento y de la superficie a ceder la regulación de la Modificación Puntual n.º 87 del PGOU, apartados 6 y 7 de la disposición adicional, regulación que ha de incorporarse también a esta Modificación en el artículo 48 bis 3, ajustando su contenido al propio de las actuaciones aisladas.





GANDIA. Modificación Puntual n.º 98 del PGOU (edificio Arcs, 6)

Expte. 3919765-AP

TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

CUARTO. La Modificación se enmarca en una actuación de dotación en suelo urbanizado, según lo establecido por el artículo 7.1.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por cuanto tiene por objeto prever el suelo dotacional y el porcentaje público de plusvalía que se deriva de la atribución de un incremento de aprovechamiento, consistente en un incremento de edificabilidad hotelera sobre el anteriormente establecido por el PGOU 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 artículo 74.1.b) del TRLOTUP. El ámbito se gestionará mediante una actuación aislada, conforme a los criterios establecido en el artículo 73.5.a) del TRLOTUP.

La cesión de suelo dotacional (art. 82 TRLOTUP) y el mantenimiento del estándar dotacional global (art. 67.3 TRLOTUP) se ha justificado en la Memoria y valorado económicamente en el informe de viabilidad económica. La concreción y valoración de dichas consideraciones se enmarcan en el contenido propio de la ordenación pormenorizada, que no afecta a intereses supramunicipales, por lo que, respecto a estas consideraciones de cálculo, habiéndose recogido en la Modificación, no se realiza análisis ni valoración por este órgano, constando en el expediente informes municipales de fecha 4/04/2025 y 15/04/2025.

Asimismo, en la Memoria se ha justificado que, tras la modificación de planeamiento propuesta, el IEN resultante en la parcela de la Calle Els Arcs 6 es inferior al duplo de la edificabilidad media en la manzana. Por lo tanto, está acreditado el cumplimiento del art 36.5 del TRLOTUP.

La Modificación se refiere a un cambio de uso de residencial a terciario, que no supone un aumento de población, por lo que no se requiere suplemento de parque público de zona verde de red primaria (art. 24.1 del TRLOTUP) ni cálculo de vivienda de protección pública (art. 33 del TRLOTUP).

QUINTO. La Modificación se ha justificado adecuadamente en el interés público local, siendo su finalidad mejorar el número de plazas hoteleras para garantizar un mayor empuje económico, social y de empleabilidad, así como regenerar y rehabilitar un edificio que tiene actualmente una morfología arquitectónica que muestra una marcada discordancia con la de los edificios que predominan en el entorno circundante generando una sensación de descontextualización en un entorno de altos valores patrimoniales y de gran relevancia para la ciudadanía como es el NHT de La Vila y el Centro Histórico de la Ciudad.

El hecho de ampliar las plazas hoteleras, especialmente en el centro de Gandia, redundaría en rebajar la estacionalidad del turismo recibido que optaría a tener una mayor cercanía a la oferta cultural, social y patrimonial que dispone el municipio, aumentaría la capacidad de atraer la presencia de un turismo exterior y heterogéneo, junto a un mayor dinamismo en el comportamiento del turista.

Así pues, 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.





GANDIA. Modificación Puntual n.º 98 del PGOU (edificio Arcs, 6)

Expte. 3919765-AP

SEXTO. El art. 57.3 del TRLOTUP establece lo siguiente: "Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el órgano promotor, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva". Esta regulación procede aplicarla respecto a los reparos de alcance limitado que se han indicado en el fundamento de derecho segundo.

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 Valencia, en sesión celebrada el 7 de octubre de 2025, por unanimidad, ACUERDA:

PRIMERO. APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual n.º 98 del Plan General de Ordenación Urbana de Gandia, y SUPEDITAR su eficacia a que se aporte un Texto Refundido de la Modificación que incorpore las consideraciones del fundamento de derecho segundo.

SEGUNDO. DELEGAR en el director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados, y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

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."

SEGUNDO. En fecha 07/11/2025, el Ayuntamiento de Gandia ha presentado el documento técnico completo de la Modificación, diligenciado con fecha 06/11/2025.

TERCERO. Las modificaciones introducidas en el documento para dar cumplimiento a las condiciones de la aprobación supeditada referidas en el antecedente de hecho primero de este documento consisten en la presentación por el Ayuntamiento del Texto Refundido de la Modificación, comprobándose que en el artículo 48 bis 3 de la Norma decimoprimera del PGOU, se han rectificado los errores de transcripción de la normativa en materia de turismo y de la identificación del ámbito de aplicación de esta, limitándolo a





GANDIA. Modificación Puntual n.º 98 del PGOU (edificio Arcs, 6)

Expte. 3919765-AP

la parcela con referencia catastral 4470608YJ4147S0001JY. Asimismo, se recoge en los subapartados 6 y 7, del apartado 3 del citado artículo, el régimen del cálculo del incremento de aprovechamiento y de la superficie a ceder.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El artículo 39, apartado 2, de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que la eficacia del acto de la Administración Pública sujeto al Derecho Administrativo quedará demorada cuando "(...) así lo exija el contenido del acto o esté supeditada a su notificación, publicación o aprobación superior".

Así pues, la eficacia del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 07/10/2025 por el que se aprobó definitivamente la Modificación, quedó supeditada al cumplimiento de la condición indicada en el primero de los antecedentes de hecho del presente documento. Dado que el Ayuntamiento ha cumplido la condición según se ha descrito en el antecedente de hecho tercero de este documento, se considera que se ha dado cumplimiento a las condiciones a las que se había supeditado la eficacia de la aprobación definitiva de la Modificación.

SEGUNDO. El director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental es el órgano competente para verificar el cumplimiento de los condicionantes impuestos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, por asunción de las competencias atribuidas en el artículo 5.2 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, donde se establece que "corresponde a la persona titular de la dirección general con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo (...). Sus atribuciones son: (...) 2. Verificar el cumplimiento de los acuerdos y resoluciones de los demás órganos urbanísticos de la Generalitat y ordenar su publicación en los términos previstos en los artículos 55.3 y 56 de la LOTUP".

En consecuencia, el director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental,

RESUELVE

PRIMERO. Dar por cumplido el condicionante al que se había supeditado la eficacia de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º 98 del Plan General de Ordenación Urbana de Gandia, consistente en asignar el uso hotelero al inmueble situado en la calle dels Arcs, n.º 6, por los motivos expuestos con anterioridad en los fundamentos de derecho del presente documento.

SEGUNDO. Ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

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





GANDIA. Modificación Puntual n.º 98 del PGOU (edificio Arcs, 6)

Expte. 3919765-AP

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.

Asimismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 55.7 de la LOTUP, en su redacción dada por Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, se indica lo siguiente:

-El órgano ambiental municipal, emitió informe ambiental y territorial estratégico el, que se publicó en el DOGV n.º 9952 de 7/10/2024, y una corrección de errores en el DOGV n.º. 9986 de 18/11/2024.

- 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

- La Modificación Puntual n.º 98 del Plan General de Ordenación Urbana de Gandia ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46131-1018.



Proyecto: Modificación Puntual del PGOU y del PERIMMU "ELS ARCS 6" en la manzana 196 del PGOU de Gandía
Situación: Carrer dels Arcs 6, Gandía (Valencia)
Cliente: Juesvic S.L.
Fecha: Noviembre 2025

III. NORMATIVA URBANÍSTICA

La presente Modificación Puntual del PERIMMU modifica la normativa urbanística vigente.

Se constata la existencia de la Modificación Puntual nº 87 del Plan General de Gandía para la regulación del uso exclusivo hotelero en diferentes zonas del Plan General que cuenta con aprobación definitiva. En línea con la citada modificación se considera oportuno aplicar la misma regulación, por lo que son de aplicación las normas de dicha modificación.

Se añade un artículo 48 BIS 3 a la Norma onceava del PGOU que indica lo siguiente: la parcela catastral 4470608YJ4147S0001JY tiene uso hotelero exclusivo y le es de aplicación la regulación de la subzona C de la 87a. MOD PG que se desarrolla a continuación:

B.2.- NORMAS URBANÍSTICAS. NORMA ADICIONAL.

1.- AMBITO DE APLICACIÓN. La parcela catastral 4470608YJ4147S0001JY

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 10/2021 por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

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

85

CERTIFICAT
Número: 2025-0950 Data: 06/11/2025

Codi Validació: 3SQR6GF-X9QJ3GJ-7TLVPT6QJ
Verificació: <https://gandia.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 87 de 381



Proyecto: Modificación Puntual del PGOU y del PERIMMU "ELS ARCS 6" en la manzana 196 del PGOU de Gandia
Situación: Carrer dels Arcs 6, Gandia (Valencia)
Ciente: Juesvic S.L.
Fecha: Noviembre 2025

que no mantenga el objeto y fines del establecimiento.

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 adecuado 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 con incremento de aprovechamiento requerirá obligatoriamente establecer un equilibrio dotacional 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 m2 del incremento de edificación . Según el apartado 5.3 del Anexo IV del TRLOTUP, dichas*

86

CERTIFICAT
Número: 2025-0950 Data: 06/11/2025

Codi Validació: 3SQRL6GF-X9QJ3GJ-7TLVPT6QJ
Verificació: <https://gandia.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 86 de 381



Proyecto: Modificación Puntual del PGOU y del PERIMMU "ELS ARCS 6" en la manzana 196 del PGOU de Gandia
Situación: Carrer dels Arcs 6, Gandia (Valencia)
Cliente: Juesvic S.L.
Fecha: Noviembre 2025

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. Se 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.*

87

CERTIFICAT
Número: 2025-0950 Data: 06/11/2025

Codi Validació: 3SGRL6GF-X9QJ3GL7TLVPT6QCJ
Verificació: <https://gandia.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 88 de 381



Proyecto: Modificación Puntual del PGOU y del PERIMMU "ELS ARCS 6" en la manzana 196 del PGOU de Gandia
Situación: Carrer dels Arcs 6, Gandia (Valencia)
Cliente: Juesvic S.L.
Fecha: Noviembre 2025

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

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.

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.

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.

2.a 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, solàriums, spas, gimnasio, etc. No se podrá destinar en

88

CERTIFICAT
Número: 2025-0950 Data: 06/11/2025

Codi Validació: 3SGRL6GF-X9QJ3GJ-7TLVPT6QCJ
Verificació: <https://gandia.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 90 de 381



Proyecto: Modificación Puntual del PGOU y del PERIMMU "ELS ARCS 6" en la manzana 196 del PGOU de Gandia
Situación: Carrer dels Arcs 6, Gandia (Valencia)
Ciente: Juesvic S.L.
Fecha: Noviembre 2025

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 queden 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.

La modificación tendrá carácter transitorio vinculada al mantenimiento del uso hotelero del inmueble, así como a la edificación existente y su altura de cornisa, no siendo de aplicación en caso de que el inmueble dejara de destinarse a hotel o se reedificara. Esta condición se hará constar en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

89

CERTIFICAT
Número: 2025-0950 Data: 06/11/2025

Codi Validació: 3SGRL6GF-X9QJ3GJ-7TLVPT6QJ
Verificació: <https://gandia.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 91 de 381



Proyecto: Modificación Puntual del PGOU y del PERIMMU "ELS ARCS 6" en la manzana 196 del PGOU de Gandia
Situación: Carrer dels Arcs 6, Gandia (Valencia)
Ciente: Juesvic S.L.
Fecha: Noviembre 2025

92ª Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del Plan General: cubiertas y terrazas verdes.

No es de aplicación la 92ª Modificación Puntual de la Ordenación Pormenorizada del Plan General: cubiertas y terrazas verdes. Así, la Norma adicional undécima cubiertas vegetales o ajardinadas en su artículo 2 relativo a las cubiertas verdes en inmuebles de usos servicios, terciarios y equipamientos establece su obligatoriedad para obras de nueva planta en edificios destinados a uso exclusivo hotelero de carácter privado con una superficie de cubierta igual o superior a 800 m2. Pero en el presente caso ni se trata de obras de nueva planta ni la superficie de cubierta es igual o superior a 800m2, no siendo, por tanto, de aplicación la mencionada modificación del PG.

CERTIFICAT
Número: 2025-0950 Data: 06/11/2025

Codi Validació: 3SQRL6GF X9QL3GL 7TLVPT6OCJ
Verificació: <https://gandia.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 92 de 381



Proyecto: Modificación Puntual del PGOU y del PERIMMU "ELS ARCS 6" en la manzana 196 del PGOU de Gandia
Situación: Carrer dels Arcs 6, Gandia (Valencia)
Ciente: Juesvic S.L.
Fecha: Noviembre 2025

IV. FICHAS

FICHA DE PLANEAMIENTO

FICHA DE ZONA URBANIZADA	SUELO URBANO ELS ARCS 6
Modificación de parcela residencial a suelo terciario exclusivo con aumento del aprovechamiento	
CÓDIGO ZONA DE ORDENACIÓN	ZUR-TR
SUPERFICIE	346,55 m2
USO DOMINANTE	HOTELERO
USOS COMPATIBLES	PÚBLICA CONCURRENCIA
USOS INCOMPATIBLES	EL RESTO
DENSIDAD	EDIFICACIÓN EN HILERA
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	6,17
POBLACIÓN MÁXIMA	-
PLANO	
PROTECCIONES	
Afección por los entornos de protección del BIC de la Colegiata de Santa María y del BIC del Palacio Ducal	
AFECCIONES	
Afección por riesgo de inundación geomorfológica	
PROGRAMA DE INTERVENCIÓN	
-	
CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS	
Normativa de aplicación mientras se mantenga el uso y la edificación hotelera	
ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES	
Se añade un artículo 48 BIS 3 a la Norma onceava del PGOU que indica lo siguiente: la parcela catastral 4470608YJ4147S0001JY tiene uso hotelero exclusivo y le es de aplicación la regulación de la subzona C de la 87a. MOD PG	

CERTIFICAT
Número: 2025-0950 Data: 06/11/2025

Codi Validació: 3SGRL6GF X9QJ3L 7TLVPT6OCJ
Verificació: https://gandia.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 93 de 381



Proyecto: Modificación Puntual del PGOU y del PERIMMU "ELS ARCS 6" en la manzana 196 del PGOU de Gandia
Situación: Carrer dels Arcs 6, Gandia (Valencia)
Cliente: Juesvic S.L.
Fecha: Noviembre 2025

FICHA DE GESTIÓN

FICHA DE GESTIÓN: SECTORES		SECTOR ELS ARCS 6
ZONA URBANIZADA TERCIARIA DE USO HOTELERO EXCLUSIVO		
ZONA DE ORDENACIÓN		ST-01
USO DOMINANTE		HOTELERO
USOS COMPATIBLES		PÚBLICA CONCURRENCIA
USOS INCOMPATIBLES		EL RESTO
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO		Se trata de una modificación de escasa entidad por lo que no se le asigna red primaria a ejecutar a su cargo
PLANO DELIMITACIÓN DEL SECTOR		
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2 suelo)		346,55 m2
IEB (m2 techo/m2 suelo)		6,17
SUPERFICIE VIARIO ADSCRITO (m2 suelo)		123,42
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
Las establecidas en la subzona C de la 87a. MOD PG		
CONDICIONES DE GESTIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO		MODIFICACIÓN PUNTUAL PG
GESTIÓN		PAA
DIRECTA/INDIRECTA		DIRECTA

92

CERTIFICAT
Número: 2025-0950 Data: 06/11/2025

Codi Validació: 3SGRL6GF-X9QJ3GL7TLVPT6QCJ
Verificació: <https://gandia.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 94 de 381

