

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Gandia

2026/04705 Anuncio del Ayuntamiento de Gandia sobre la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior L'Anella. Expediente: 41815/2023.

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 27 de marzo de 2026, ha adoptado el acuerdo siguiente:

VER ANEXO

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 16 de abril de 2026 se ha inscrito en Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, de la Conselleria Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación con el número 46131-2060.

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, 20 de abril de 2026.—La secretaria general del Pleno, Vanesa Felip Torrent.



9. Expediente 41815/2023. Aprobación definitiva del Plan de reforma interior L'Anella

Por la secretaria general del Pleno se da cuenta del dictamen emitido por per la Comisión del Pleno de Urbanismo, Infraestructuras, Calidad y Vivienda, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de marzo de 2026, 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 17 de marzo de 2026, y del tenor literal siguiente:

Antecedentes

1. El 8 de mayo de 2024, Registro de entrada (RE) 16589, la mercantil Petroenergy Gandia, SL presenta el Documento Inicial Estratégico (DIE) y el borrador del Plan de reforma interior (PRI) L'Anella, que abarca el suelo urbano industrial situado entre la circunvalación de Gandia, la avenida de la Vall d'Albaida y el suelo urbanizable Benipeixcar-4. Este suelo está clasificado en el Plan General de Ordenación Urbana resultado del documento de Homologación Modificativa por el que se adaptó la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana (LRAU), aprobado definitivamente por el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, mediante resolución de 7 de julio de 1999 como suelo urbano industrial, subzona B1, regulado en la Norma 25 de las Normas urbanísticas del Plan General.
2. La Junta de Gobierno de la Ciudad de Gandia (JGCG) —en calidad de Órgano Ambiental y Territorial Municipal— en sesión ordinaria celebrada el 27 de diciembre de 2024, emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del Plan de reforma interior L'Anella, que se publica en el *Diario oficial de la Generalitat Valenciana* el 22/01/2025, DOGV nº 10030.
3. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 25 de abril de 2025, acuerda someter el Proyecto del Plan de Reforma interior L'Anella a información pública, el cual es diligenciado por el titular accidental del Órgano de apoyo a la JGCG el 29/04/2025, Certificado 2025-0364.
4. El anuncio de información pública se publica en el DOGV nº 10113 el 22/05/2025, y en el tablón de anuncios de la web municipal desde el 30/04/2025 hasta el 17/07/2025. Así mismo, los proyectos han estado a disposición de los interesados y del público en general en la web municipal

https://www.gandia.es/atg/Web_php/index.php?contenido=formInt&idForm=25&id=1958

5. De conformidad con lo que establece el artículo 61.1.b) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP) se solicita el informe



preceptivo a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones con el resultado que consta en el anexo adjunto.

6. Durante el trámite de información pública no se ha recibido ninguna alegación.

7. Con fecha 10 de marzo de 2026 el jefe de Servicio de Infraestructuras y Planificación Urbanística y el jefe de Servicio jurídico de Urbanismo y Vivienda informan que si bien no se ha recibido informe de la Demarcación de Carreteras a la última documentación aportada, de conformidad con lo que establece el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, se puede proseguir con la tramitación del expediente y se puede aprobar el Plan de reforma interior L'Anella, previa la aprobación de los proyectos que lo integran.

8. La Junta de gobierno de la ciudad de Gandia, en sesión celebrada el 16 de marzo de 2026 aprueba los documentos que integran el Proyecto del Plan de reforma interior L'Anella.

Fundamentos Jurídicos

El artículo 61 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) 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 Parcial 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 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

Finalizado el período de información al público, 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. Aprobar definitivamente el Proyecto del Plan de reforma interior L'Anella, del suelo urbano industrial situado entre la circunvalación de Gandia, la avenida de la Vall d'Albaida y el suelo urbanizable Benipeixcar-4.

Segundo. Este sector se regirá por la normativa urbanística del Plan de reforma interior que modifica en parte la Norma 25 de las Normas Urbanísticas del Plan General, subzona B, y que para mayor claridad se transcribe íntegra a continuación:

NORMA 25. ZONA INDUSTRIAL

Artículo 106. Definición y objetivos

1. Comprende las zonas de suelo urbano destinadas en la actualidad a usos industriales que pueden mantenerse para adecuarse a la estructura territorial y a los objetivos generales del Plan.

Se delimitan las siguientes subzonas:

- Subzona A: comprende la zona de la CV-671 (hoy avenida de La Vital)
- Subzona B: se distinguen dos subzonas

Subzona B1: comprende los siguientes emplazamientos dispersos por el término municipal:

- Cartonajes Unión
- Tableros Faus
- Transboscá
- Silos



- Gasolinera Nolasco
- Viguetas Moreno/Citroen
- Hierros Costa/Coca-Cola
- Plan de reforma interior (PRI) L'Anella (antes Michelin/Gasolinera)

Subzona B2: Conjunto avenida de Alicante, que comprende:

- Manzanas 312, 315, 316 y 317
- Subzona C: comprende la Unidad de Ejecución El Rajolar: manzanas 313 y 314

2. Se establece el objetivo de articular la estructura urbana de las zonas delimitadas con las colindantes.

3. En la Subzona B1, Silos, se prevé el desarrollo de la edificación y urbanización simultánea, sujeta al régimen de edificación de solares (art. 185-187 TRLOTUP).

4. En la subzona PRI L'Anella su normativa habilita para la formulación de Estudios de Detalle con los fines y requisitos generales establecidos en el artículo 41 del TRLOTUP, y especialmente con la finalidad de reordenar volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.

Estos Estudios de Detalle deberán comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Artículo 107. Tipo de ordenación

Será el de edificación según alineaciones de vial o aislada, con las siguientes condiciones particulares:

- a. Se define la edificabilidad máxima
- b. Se define la ocupación máxima de parcela
- c. En la subzona PRI L'Anella será el de edificación aislada o adosada

Artículo 108. Condiciones de la edificación

1. Son de aplicación las definiciones de la Norma 3ª.

2. Las edificaciones de vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad y las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Norma 4ª.

3. Las edificaciones se ajustarán a lo establecido en la Norma 6ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación según alineaciones de vial, referidas a línea de fachada, medianería, medición de la altura edificable, patios interiores, quedando expresamente prohibidos los voladizos y elementos salientes.



4. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Norma 7ª en cuanto a condiciones particulares de la edificación aislada, referidas a cierres de parcela, edificabilidad neta sobre parcela, edificabilidad mínima y ocupación máxima en parcela.

4. bis. En la subzona PRI L'Anella las edificaciones cumplirán la reglamentación sectorial del uso al que estén destinadas.

5. Parcela mínima edificable

- Subzona A. Tendrá una superficie mínima de 400 m²
- Subzonas B y C. Tendrá una superficie mínima de 1.000 m², con las siguientes particularidades:
- Se exceptúan del cumplimiento del parámetro de 1.000 m² de parcela mínima las parcelas consolidadas en la manzana 313 de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano Industrial El Rajolar, en la que la parcela mínima la constituye las naves industriales existentes que no ocupan terrenos de dominio público viario
- En la subzona B1, Silos, la parcela mínima será la que se grafía en el plano de alineaciones, sin que se permita la segregación

6. Alineaciones oficiales

Son las grafiadas en la documentación gráfica del Plan.

En la subzona A se modifican las alineaciones oficiales que delimitan las parcelas adjudicadas números 1 y 25 del expediente de Reparcelación de la Unidad de Actuación Zona Industrial Carretera Daimús, con motivo de asegurar el respeto al trazado del Ferrocarril Gandia-Dénia, de conformidad con los antecedentes de este tramitados en este Ayuntamiento por la Dirección General de Transportes. La modificación consiste en modificar las alineaciones oficiales previstas en el planeamiento general, aumentando los terrenos destinados a red viaria disminuyendo la superficie edificable y manteniendo la proporcionalidad de los derechos asignados por el planeamiento, que se formalizará mediante un convenio de cesión de terrenos. De conformidad con la propuesta, sólo se modifica la edificabilidad neta sobre la parcela resultante, una vez efectuada la cesión de los terrenos descritos para viales.

En la Subzona B1, Silos, las alineaciones oficiales son las detalladas en el anexo gráfico de la modificación y que se incorporan a las determinaciones gráficas de la ordenación pormenorizada del PG (Plano P2-A; escala 1/1000).

El plano de zonificación del PRI L'Anella comprende las manzanas M-01 y M-02 según la documentación gráfica del PRI.



7. Ocupación máxima de parcela

- En las Subzonas A y C se podrá ocupar el 100% de la parcela
- En la Subzona B, únicamente se podrá ocupar el 75% de la parcela, con las siguientes particularidades:
- En la subzona B1, en supuestos de ampliación de las edificaciones existentes cuando no resulte posible consumir toda la edificabilidad permitida, podrá ocuparse excepcionalmente el 100% de la parcela
- En la subzona B2, en los supuestos de parcelas resultantes procedentes de expedientes de Reparcelación voluntaria o forzosa, la ocupación del 75% será en relación con la superficie adjudicada en el expediente reparcelatorio inicial. En cualquier otro caso, será conforme con la superficie real de la parcela edificable

7.bis. Separación a lindes y frente de parcela

- En las subzonas A, B2 y C, no se establece separación obligatoria a lindes y frentes de parcela
- En la subzona B1, en supuestos de sustitución y construcción de nueva planta, será preceptiva una separación a lindes y frente de parcela de 3,00 m.
- En la subzona PRI L'Anella, la separación mínima a frentes exteriores de parcela con zona pública será de 3 m. No se establece separación entre lindes de parcelas, ésta será libre y se podrá adosar a linde o no.

Las parcelas de este ámbito que limitan con el suelo del Plan Parcial Benepexcar-4 podrán compartir edificación.

7.ter. En caso de realizar cierres de parcela, éstos se realizarán en la misma edificación, sin vallas ni cierres en las alineaciones exteriores ni límites entre parcelas, debiendo quedar el espacio no ocupado por edificaciones, tratado como espacio privado de uso público, integrado en las aceras perimetrales zonas verdes y límites de la zona de ordenación prevista en el PRI L'Anella.

8. Altura edificable máxima y número máximo de plantas

La altura edificable máxima será de 12,50 m y el número de plantas serán las necesarias para el fin al que se destinan.

Excepcionalmente, en la subzona B2 la altura máxima edificable será de 18,50 metros, medida en el punto más elevado de la edificación sin contar elementos auxiliares y técnicos autorizados por el Plan General, previa acreditación mediante informe técnico que justifique la necesidad de incrementar la altura y la



imposibilidad de ajustar el proyecto a la altura de aplicación, así como el cumplimiento del resto de parámetros.

En la subzona PRI L'Anella el número de plantas máximas se fija en III (PB+II) y la altura máxima edificable, se establece en 12,50 m de altura de cornisa.

9. Edificabilidad máxima

- En las subzonas A y B1 la edificabilidad máxima será de 1,30 m²/m²
- En la subzona C, la edificabilidad máxima será de 1,30 m²/m²
- En la subzona B2, la edificabilidad máxima será de 1,30 m²/m², sobre la superficie de parcela real existente tras la aprobación del expediente de modificación de ordenación pormenorizada.

El volumen ocupado por toda la edificación en m³, no superará en ningún caso, al producto de la superficie de la parcela en m² multiplicado por 10 en la Subzonas A y C y por 8 en la Subzona B.

Los coeficientes de edificabilidad y de volumen son complementarios y deberán concurrir en todo caso.

Por la 45ª MOP del Plan General, en la subzona A (LA VITAL), en las parcelas adjudicadas números 1 y 25, afectadas por la modificación de alineaciones oficiales de las parcelas, se les modifica la edificabilidad neta sobre la parcela resultante una vez efectuada la cesión de los terrenos descritos para viales. Los coeficientes de edificabilidad serán:

Parcela inicial número 1:

Superficie adjudicada: 2.450 m²

Edificabilidad neta sobre parcela: 1,30 m²/m²

Edificabilidad máxima: 3.185 m²

Compensación edificabilidad por cesión: 404,00 m²

Edificabilidad Total: 3.589 m²

Edificabilidad neta sobre parcela (deducidas las cesiones) 1,671 m²/m²

Parcela inicial número 25:

Superficie adjudicada: 852 m²

Edificabilidad neta sobre parcela: 1,30m²/m²

Edificabilidad máxima: 1.107,60 m²

Compensación edificabilidad por cesión: 35,37 m²



Edificabilidad Total: 1.142,97 m²

Edificabilidad neta sobre parcela (deducidas las cesiones): 1.384 m²/m²

10. Aparcamiento

Son de aplicación las condiciones específicas del uso de aparcamiento contenidas en la Norma 10ª.

En la subzona B1, Silos, para el cumplimiento de los estándares de aparcamiento de la Norma 10ª, artículo 45.3, se incluirán las plazas a crear en el ámbito del suelo dotacional.

Los aparcamientos previstos en la parcela privada del PRI L'Anella serán accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación industrial/terciaria a que da servicio, sea o no gratuito su uso.

Artículo 109. Condiciones de uso

Son de aplicación las definiciones de usos de la Norma 8ª y los límites a las condiciones de funcionamiento de las actividades de la Norma 9ª.

Usos permitidos: Industria Mediana, Pequeña y Reducida, Comercial, Oficinas, Vivienda del encargado, Aparcamientos, Recreativo, Cultural, Deportivo y Sanitario limitado a prestaciones que no implican estancia hospitalaria.

Usos prohibidos: Residencial y restantes de Vivienda.

En la subzona PRI L'Anella, el uso global fijado es el de Zona Industrial. Como usos pormenorizados se establecen los siguientes:

- Uso Terciario/Comercial
- Uso Industrial
- Uso de aparcamiento de dominio privado
- Uso de aparcamiento de dominio y uso público
- Uso Zonas verdes de dominio y uso público
- Uso de espacios libres de dominio y uso público
- Uso de equipamiento dotacional municipal, sin uso específico
- Uso de infraestructuras CT de dominio privado adscrito a un servicio público

Artículo 109.bis. Condiciones zona de dotaciones espacios libres del PRI L'Anella

Se define como uso dotacional municipal de zonas verdes y espacios libres de uso público, las zonas así grafiadas en la documentación gráfica del Plan Parcial.



Concretamente la manzana M-03 Espacio Libre de Uso Público. Corredor Verde, sólo se destinará a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose pequeñas modificaciones destinadas a equipamientos e instalaciones al servicio de los propios espacios libres de una sola planta y de superficie inferior al 5% del total de la superficie del espacio libre.

Podrán edificar el volumen necesario para la construcción de las necesarias de un Centro de Transformación o Subestación de acuerdo con la normativa de aplicación.

Y el plano de zonificación que se adjunta a este acuerdo, y el resto de documentos con eficacia normativa que constan en el proyecto aprobado.

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

Cuarto. Trasladar este acuerdo, junto con el informe relacionado en el antecedente séptimo al promotor de la actuación y requerirlo para que aporte la documentación gráfica del plan en formato *.dwg*.

Quinto. Trasladar el acuerdo y el proyecto del Plan de reforma interior y documentación complementaria a la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación 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.

