

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Gandia

2026/04710 Anuncio del Ayuntamiento de Gandia sobre la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior Armada Española. Expediente: 59180/2024.

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 46131-2050.

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.



8. Expediente 59180/2024. Aprobación definitiva del Plan de reforma interior Armada Espanyola

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 23 de diciembre de 2024, Registro de entrada (RE) 41781, la mercantil Torse, SA presenta el documento inicial estratégico (DIE), el borrador del Plan de reforma interior (PRI), y la documentación complementaria, para el inicio de la tramitación ambiental del Plan de reforma interior en el ámbito recayente en las calles Armada Española, Rioja y la Huerta de la playa de Gandia, parcelas catastrales 5313621YJ4251S0001ZT y 5313620YJ4251S0001ST, con el fin de la construcción de un hotel acogido a la normativa de la 87a. modificación puntual de la ordenación estructural del Plan General (87a. MOE PG).

2. La Junta de Gobierno de la Ciudad de Gandia (JGCG) —en calidad de Órgano Ambiental y Territorial Municipal— en sesión ordinaria celebrada el 4 de agosto de 2025, emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada del Plan de reforma interior Armada Espanyola, que se publica en el *Diario oficial de la Generalitat Valenciana* el 24/11/2025, DOGV nº 10244.

3. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 21 de noviembre de 2025, acuerda someter el Proyecto del Plan de Reforma interior Armada Espanyola a información pública, el cual es diligenciado por el titular accidental del Órgano de apoyo a la JGCG el 19/12/2025, Certificado 2025-1083.

4. El anuncio de información pública se publica en el DOGV nº 10263 el 17/12/2025, y en el tablón de anuncios de la web municipal desde el 24/11/2025 hasta el 19/01/2026. 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=2044

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 12 de marzo de 2026 el jefe de Servicio de Infraestructuras y Planificación Urbanística y el jefe de Servicio jurídico de Urbanismo y Vivienda informan de que si bien el informe de la Demarcación de Costas es extemporáneo, se ha trasladado al redactor y éste ha aportado la documentación requerida y se trasladará al promotor de la actuación para que las consideraciones realizadas se tengan en cuenta en el futuro proyecto de edificación, y se puede proceder a aprobar el Plan de reforma interior Armada Española, 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 Armada Espanyola.

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

Primer. Aprobar definitivamente el Proyecto del Plan de reforma interior (PRI) Armada Española, que abarca el ámbito recayente a las calles Armada Espanyola, Rioja y l'Horta de la playa de Gandia, parcelas catastrales 5313621YJ4251S0001ZT y 5313620YJ4251S0001ST, con el fin de la construcción de un hotel acogido a la normativa de la 87ª modificación puntual de la ordenación estructural del Plan General (87ª MOE PG), y la parcela catastral 5905531YJ4250N0001UE que tendrá carácter dotacional.

Segundo. Las parcelas destinadas a la construcción del hotel se sitúan en la zona de suelo urbano residencial intensiva aislada playa Norte, regulada en la Norma 18 de las Normas urbanísticas del Plan General, mientras que la parcela dotacional se encuentra en la zona de suelo zona residencial núcleo primitivo, regulada en la Norma 17 del Plan General, con la nueva redacción dada por la aprobación del Plan de reforma interior Núcleo primitivo playa aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 23 de febrero de 2023, y publicada en el *Boletín Oficial de la Provincia de Valencia* el 23/03/2023, BOP Nª 58.

Con la aprobación de este PRI, a las parcelas se les aplica la Norma adicional 12ª del Plan General, Normativa Hotelera, si bien como complemento se redacta la siguiente normativa:

NORMATIVA PLAN DE REFORMA INTERIOR ARMADA ESPAÑOLA

Artículo 1. Normas generales

Para lo no dispuesto en este plan será de aplicación la normativa urbanística regulada en la vigente Homologación modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Gandia, aprobado definitivamente por resolución de 7/7/1999, en especial lo establecido en la Norma 18 para la zona residencial intensiva aislada Playa Norte, o normas que las sustituyan, así como la Norma adicional



12ª, Normativa hotelera, aprobada por la 87ª modificación puntual de la ordenación estructural del Plan General (87ª MOE PG), aprobada el 28 de febrero de 2024 por la Comisión Territorial de Urbanismo y publicada en el *Boletín Oficial de la Provincia de Valencia* el 29 de abril de 2024, BOP N° 82.

Asimismo le es de aplicación la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Artículo 2. Condiciones del uso hotelero

Será de aplicación lo dispuesto en la 87ª MOE PG que regula la implantación de establecimientos hoteleros o norma que la sustituya, así como las establecidas en la regulación sectorial referidas al uso hotelero, Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunidad Valenciana y Decreto 10/2021, de 22 de enero, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunidad Valenciana o normas que los sustituyan, para su clasificación como hotel de 1 a 5 estrellas.

Artículo 3. Condiciones de la edificación

1. Para todo lo relativo a las condiciones particulares de la edificación hay que atenerse a lo que dispone el Plan General de Gandia.
2. Son de aplicación las normas establecidas para la zona de edificación abierta de alta densidad salvo las establecidas en el punto siguiente.
3. Dadas las características del proyecto de hotel a implantar en el solar resultante de la ordenación de este plan de reforma interior, se establecen las siguientes condiciones particulares para la edificación:

Separación mínima a lindes

Se establece para los semisótanos y edificaciones auxiliares las separaciones a lindes siguientes:

Semisótanos

Se considera semisótano la planta o plantas cuyo techo se sitúe en una cota igual o inferior a 2,00 metros sobre la rasante de la acera o por debajo de esta rasante.

Los semisótanos podrán adosarse a los lindes frontales de la parcela.

Edificaciones auxiliares

Las edificaciones auxiliares, siempre que sobresalgan menos de 2,00 metros de la cota del terreno, podrán implantarse con una separación de 0,50 metros del linde frontal de la parcela paralelo al mar.



Artículo 4. Integración paisajística

Se proponen las siguientes medidas de integración paisajística y de mitigación de impactos que se pueden ocasionar con la implantación de la nueva edificación:

- En relación con los impactos paisajísticos y visuales causados por la intervención en el paisaje existente:
 - Naturalización de las zonas afectadas por las tareas de explanación y acopio de materiales en la fase de construcción.
 - Mejora de la capacidad de drenaje de los suelos.
- En relación con los impactos urbanísticos de las construcciones anexas:
 - Soterramiento de depósitos y/o infraestructuras necesarias para el funcionamiento de las instalaciones.
 - Las áreas de aparcamiento dispondrán de arbolado evitando techumbres, de forma que se reduzca el impacto visual de los vehículos estacionados.
- En relación con las volumetrías, los materiales y los colores de las nuevas edificaciones que se proyectan.
 - La edificación principal, destinada al uso hotelero, se diseñará con una volumetría que respete las tipologías colindantes.
- En relación con la integración paisajística de la actividad:
 - La recogida de R.S.U. y otro tipo de residuos que se puedan generar, se adecuará a lo dispuesto en el correspondiente reglamento del servicio, y/o las normas específicas que existan en su caso. En el caso concreto de los residuos peligrosos que se generan, estos se almacenarán en depósitos adaptados con esta finalidad hasta la recogida por un gestor autorizado para su correcto tratamiento.
 - Las zonas se mantendrán en óptimas condiciones con un mantenimiento permanente de un adecuado estado de limpieza de la parcela.
 - Para alcanzar el objetivo de eficiencia energética en la iluminación desde el punto de vista medioambiental, pero también para evitar impactos paisajísticos de carácter nocturno relacionados con la polución lumínica, el proyecto ajustará el diseño a la realidad de utilización (niveles lumínicos, tipos de funcionamiento), e introducirá los elementos de calidad (luminarias) y las tecnologías más adecuadas, dirigiendo la luz donde sea necesaria y requerida, pero siempre hacia el suelo.



Artículo 5. Perspectiva de género

Son de aplicación las normas que para la perspectiva de género se establecen en la modificación de la norma hotelera del Plan General de Gandia:

- Los espacios libres y zonas verdes deberán estar conectados con las redes peatonales. Permitirán la estancia y la relación entre las personas. Dispondrán de plantación de especies de hoja caduca que favorezcan el soleamiento en invierno y la protección por sombra en verano. No se permitirán peldaños o cambios de nivel que dificulten la accesibilidad de personas con movilidad reducida o dependientes. Se tratarán como Zonas verdes de proximidad a nivel de barrio bien equipado, a escala de vecindario que potencien la función social de relación entre las personas, en especial mayores, niños y niñas y mujeres, que faciliten la socialización permitiendo a las personas juntarse a celebrar sin necesidad de recurrir a espacios cerrados o de consumo.
- Las zonas verdes evitarán barreras que dificulten el uso de personas mayores como bordillos, bollos, cambios bruscos de pavimentos, etc.
- Se deberán diseñar espacios de recreo seguros y agradables que no fomenten la segregación por sexo/género, que aseguren un uso mixto del espacio y que lo distribuyan equitativamente.
- Se incorporarán zonas de juegos y circuitos gimnásticos en los espacios públicos para promover el ocio activo y la salud de las mujeres y personas mayores, de manera que se fomenten los espacios inclusivos para todas las personas.
- Se procurará en la medida de las necesidades crear espacios amigables y respetuosos con la lactancia materna, que permitan la privacidad y comodidad.
- La urbanización contará con la instalación de mobiliario urbano, con bancos para el descanso, fuentes, recorridos y espacios sombreados, que facilite el uso de todos los sectores de la población, en especial personas con problema funcional, mayores, niños y niñas y mujeres. Con esta finalidad se deberán instalar bancos de descanso cada pequeño tramo tanto en zonas verdes como en zonas peatonales, para que puedan ser usados por las personas mayores.
- Se procurará la proximidad que evite los desplazamientos innecesarios, procurando desplazamientos máximos de 15 minutos.
- El espacio público dispondrá de señalética que permita la orientación por todos los sectores de población. Se promoverá la utilización de un lenguaje inclusivo en la señalización en las nuevas zonas verdes, así como en el diseño



gráfico y cartelería, de manera que se evitará lenguajes sexistas y discriminatorios.

- Los itinerarios públicos serán seguros y evitarán zonas escondidas de poca visibilidad, debiendo estar dotados de una iluminación adecuada. Es importante la percepción de seguridad en los espacios públicos de zonas verdes y peatonales, creada con un diseño a base de espacios abiertos y visibles desde los viales colindantes, bien iluminados que faciliten la tranquilidad de la población más vulnerable, especialmente mujeres y niñas. Es fundamental evitar la sensación de miedo al espacio público, en especial al colectivo de mujeres.
- Los espacios peatonales serán de dimensiones suficientes para la circulación de sillas de ruedas y carros infantiles, debiendo cumplir la normativa vigente en la materia, sin impedimentos ni barreras físicas que impidieran el uso de todos los segmentos de la población, particularmente de las que presentan movilidad reducida.
- Se deberán diseñar los equipamientos y dotaciones públicas, respondiendo a la diversidad de las personas que los utilizan en términos de accesibilidad, facilidad, comodidad y ergonomía.

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.

