

CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS Y TERRITORIO
DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO NATURAL Y ANIMAL

ASUNTO: ALEGACIONES AL PROYECTO DE DECRETO, DEL CONSELL, DE REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA DE LA ALBUFERA

ENRIQUE ROS MARQUES, con DNI 44.511.430-J en nombre y representación de **ROS LOGISTICA INTEGRAL SL** con CIF B 98202880 y domicilio en Cno de la Marjal s/n, Km 7 Pista de Silla (Valencia), y a efectos de notificaciones con domicilio en apartado correos nº 21 de 46469 Beniparrell (Valencia), se dirige a ese órgano administrativo y como mejor proceda **DICE:**

Que mediante anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana de fecha 5 de agosto de 2025, se publicó el inicio del periodo de **INFORMACION PUBLICA**, de la versión preliminar del proyecto de decreto, del Consell, de **REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA DE L'ALBUFERA**, junto con el estudio ambiental y territorial estratégico, y el resto de documentos exigibles por la normativa sectorial, durante el plazo de 45 días hábiles, a contar desde el día siguiente de la fecha de publicación de este anuncio en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana.

En el citado trámite y dentro del plazo concedido, se vienen a formular, en condición de interesado, al amparo del artículo 83 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los artículos 16 a 18 de la Ley 27/2006, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente y los artículos 19 a 23 del Decreto 97/2010, de 11 de junio, del Consell, por el que se regula el ejercicio del derecho de acceso a la información ambiental y de participación pública en materia de medio ambiente en la Comunitat Valenciana, las siguientes;

A L E G A C I O N E S

PRIMERA. ERRORES Y OMISIONES EN LA CARTOGRAFIA DEL PORN EXPUESTA A INFORMACION PUBLICA. OMISION EN LOS PLANOS EXPUESTOS A INFORMACION PUBLICA DE LA EMPRESA ROS LOGISTICA INTEGRAL SL

Las omisiones y errores detectados en la cartografía expuesta en el presente proceso de información pública generan, una grave inseguridad jurídica, poniendo con ello en riesgo, el presente el proceso de participación pública, al no ofrecer la zonificación propuesta en la cartografía del PORN, información territorial veraz, ni completa.

Estas omisiones y errores, (falta de información, en definitiva) propicia la existencia de vicios esenciales en el PORN que, de no ser corregidos, provocaran, muy probablemente, la declaración judicial de nulidad de todo o parte del PORN.

El artículo del PORN, sin enumerar, (pág. 10 de 108), titulado “*Interpretación de la normativa*”, literalmente, establece:

1. *En caso de conflicto entre las normas de protección y los documentos cartográficos del Plan prevalecerán las primeras, excepto en el caso en que la interpretación derivada de los planos también esté apoyada por la memoria, de manera que se haga patente la existencia de algún error material en las normas.*
2. *En la aplicación de este PORN **prevalecerá aquella interpretación que implique un mayor grado de protección** de los valores naturales del ámbito del mismo.*

En atención a lo expuesto en el referido apartado segundo (interpretación normativa), las omisiones y errores cartográficos detectados propician una percepción errónea de la realidad territorial y suponen, de facto, que actividades legalmente establecidas y edificaciones consolidadas desde mucho antes de la declaración del espacio natural protegido, dejan de existir para el PORN,

siéndoles de aplicación, como consecuencia de ello, un régimen jurídico impropio a su naturaleza y circunstancias que implica un mayor grado de protección.

La primera consecuencia jurídica inmediata es que estas omisiones y errores cartográficos otorgan la condición genérica de Zona de Protección Agrícola-Natural (ZPAN) (huertas, arrozales) a ámbitos espaciales que por su naturaleza **deben tener, dependiendo de las circunstancias concretas, la clasificación de ZANT2 o, en su caso, ZANT3**, según los casos, en concordancia con las definiciones que se establece en el articulado normativo del PORN, sobre está clase de suelos antropizados.

El artículo del PORN titulado *“efectos generales del PORN”* (Pág. 11 de 109) determina, de conformidad con lo establecido en la Ley, que el PORN, *“será obligatorio y ejecutivo”, “prevaleciendo sobre cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física que afecten al ámbito del Plan”*.

La consecuencia inmediata, en caso de ser aprobada la cartografía del PORN, en los términos propuestos, con los errores y omisiones detectados ella, será que la futura revisión del Plan Rector de Uso y Gestión de la Albufera (PRUG) y, la consecuente adaptación de los planes generales de ordenación urbana de los trece municipios que conforman el PORN, quedarían viciados y, definitivamente condicionados por estos errores y omisiones.

Además, por lo que respecta a las consecuencias jurídicas directas derivadas de esta situación, debemos diferenciar, por una parte, (I) las consecuencias que afectan a los derechos de propietarios y, por otra, (II) las consecuencias que afectan directamente a la validez y pervivencia futura del Plan, es decir su vigencia.

Por lo que respecta, a los (I) **derechos de los propietarios**, estas omisiones y errores cartográficos afectan a la seguridad jurídica sobre la situación y aprovechamiento de sus terrenos, también a la posibilidad de obtener licencias conforme a la legalidad urbanística y, en su caso, en determinadas circunstancias, puede afectar también al acceso a indemnizaciones o compensaciones derivadas de expropiaciones o por el establecimiento de

servidumbres forzosas o al cálculo de daños y perjuicios o de aquellas cantidades que pudieran resultar de la aplicación de medidas compensatorias por parte de la Administración derivadas de limitaciones singulares de la propiedad en el ámbito del Parque referidas en el artículo 20 de la LEY 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana.

Con la cartografía propuesta en la presente fase de información pública, los propietarios de los ámbitos no cartografiados con la clasificación adecuada (ZANT2 o ZANT3), ven afectados en su derecho a la correcta clasificación de su terreno y a la aplicación, en el ámbito concreto, del régimen jurídico correspondiente a la naturaleza y circunstancias de los terrenos, lo que incide directamente en el aprovechamiento urbanístico y perjudica la equidad respecto a otros propietarios que con idénticas circunstancias fácticas, han sido correctamente grafiados en la cartografía del Plan.

En este sentido, las futuras resoluciones administrativas (modificaciones de PGOU municipal, informes de compatibilidad urbanística...) basadas en datos cartográficos erróneos, pueden afectar la concesión de licencias de edificación, uso del suelo y obra, lo que impide o limita el ejercicio de actos legítimos de los propietarios y puede llevar a la suspensión o incluso demolición de obras autorizadas por licencias concedidas en contravención del planeamiento correcto. Esta situación propicia un daño patrimonial directo derivado de la pérdida de valor del suelo.

En definitiva, los errores y omisiones cartográficos que contempla el borrador expuesto en el presente proceso de información pública suponen “*de facto*”, una despatrimonialización de derechos adquiridos y consolidados por los particulares afectados.

Por lo que respecta a la (II) **inseguridad jurídica** derivada de esta situación, la omisión o imprecisión cartográfica invalida la zonificación y clasificación territoriales si impide la identificación precisa de ámbitos y derechos afectados.

Como hemos señalado anteriormente, la existencia de errores, omisiones o distorsiones de la cartografía con la realidad territorial, puede provocar la

invalidez de actos administrativos basados en ella y la nulidad de aquellos que afectan derechos e intereses legítimos de terceros, por falta de concreción de los límites materiales y funcionales de protección, pues es, en definitiva, la cartografía la que permite determinar y conocer el régimen jurídico concreto aplicable a un determinado enclave.

Mas allá de las afecciones sobre los derechos de los propietarios, si la cartografía aprobada definitivamente fuese incorrecta o manifiestamente insuficiente, mediante recurso contencioso-administrativo, judicialmente, los tribunales podrían determinar la nulidad parcial o total del PORN por causar indefensión o error material relevante en la clasificación del suelo y sus usos.

Además, la consecuencia inmediata es que estas omisiones y errores en la cartografía, cuestionan, como hemos puesto de manifiesto anteriormente, la metodología de planificación empleada y, en consecuencia, la validez del PORN y su eficacia, al no justificar suficientemente, la opción de planeamiento adoptada por la Administración. (falta de motivación de la norma).

Como regla general, la jurisprudencia entiende que la omisión cartográfica en la planificación territorial y ambiental vulnera principios esenciales del procedimiento administrativo y genera inseguridad jurídica para propietarios y afectados. Así la jurisprudencia sobre omisiones o errores cartográficos subraya que estos defectos tienen efectos invalidantes sobre los instrumentos de planeamiento, declarando la nulidad por indefensión de los afectados (vicia el proceso de información pública) y por apartarse de la obligación de motivación y transparencia procesal (falta de justificación de la norma).

Debemos hacer especial mención de la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 2013 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª)¹ que hace referencia a la cuestión de la afección al derecho de propiedad, como consecuencia de las limitaciones que implican y la posibilidad o no de indemnización para los afectados.

Con relación a esta cuestión, la referida sentencia apunta que no pueden darse soluciones generales y **considera necesario el examen pormenorizado de las**

¹ ROJ STS 4276/2013

actividades que hasta ese momento se desarrollaban en aquel espacio, si las mismas estaban permitidas con anterioridad y la forma en que el Plan las limita o restringe.

Las omisiones y errores cartográficos detectados en el presente proceso de información pública ponen de manifiesto la inexistencia de un análisis pormenorizado del territorio objeto de planificación y sus afecciones, lo que, como ya se ha comentado, limita y restringe las actividades preexistentes.

Al definir en la cartografía edificaciones y usos no compatibles como ámbitos de protección especial agrícola (zonas de huerta o arrozal), se está poniendo en cuestión la metodología empleada para la elaboración de la zonificación, y con ello, se pone en grave riesgo la viabilidad del Plan.

En conclusión, la omisión o deficiencia cartográfica relevante en los planos de ordenación territorial y urbanística constituye un vicio determinante de nulidad, especialmente, si afecta a la motivación de la decisión planificadora, a los derechos de los afectados o a la obligación de emplear cartografía oficial y actualizada. Debemos resaltar que se está obviando información territorial esencial en el trámite de información pública que lo vacía de contenido.

Debemos señalar que la cartografía propuesta en la revisión del PORN objeto de la presente información pública, por lo que respecta a la identificación de usos y actividades existentes en el territorio protegido (parque natural), dista mucho del nivel de detalle y calidad de la cartografía oficial vigente del DECRETO 259/2004, de 19 de noviembre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de l'Albufera.

La **CARTOGRAFIA OFICIAL DEL PRUG DE LA ALBUFERA, PUBLICADA EN EL DOGV NÚM. 4.890** (Páginas 29.964 a 29.985), vigente en la actualidad, tiene un mayor nivel de detalle, concreción y rigor que la cartografía del borrador del PORN sometido al presente proceso de información pública. Además, dicha cartografía tiene carácter normativo, estando vigente en la actualidad.

Teniendo en cuenta que no existe una cartografía de ordenación en el vigente Plan de Ordenación de Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera (DECRETO 96/1995, de 16 de mayo, del Gobierno valenciano), que

establezca, pormenorizadamente, la zonificación del Parque, en atención a sus específicos usos y características, se muestra imprescindible graficarlas con precisión de conformidad con el anexo cartográfico del vigente Decreto 259/2004, de 19 de noviembre, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el PRUG de la Albufera .

Sugerimos que el anexo cartográfico del referido Decreto 259/2004 sea considerado como una fuente de información veraz y se proceda a su consulta para completar la información sobre la realidad territorial del ámbito del espacio natural protegido y en base a la información contenida en referido anexo cartográfico del DECRETO 259/2004, complementado con los trabajos de campo que se consideren pertinentes, se completen las omisiones y errores detectados en la cartografía propuesta.

ESPACIO NO CAROGRAFIADO EN LOS PLANOS EXPUESTOS A INFORMACION PUBLICA

El ámbito espacial concreto donde se aprecian errores y omisiones cartográficas es el siguiente:

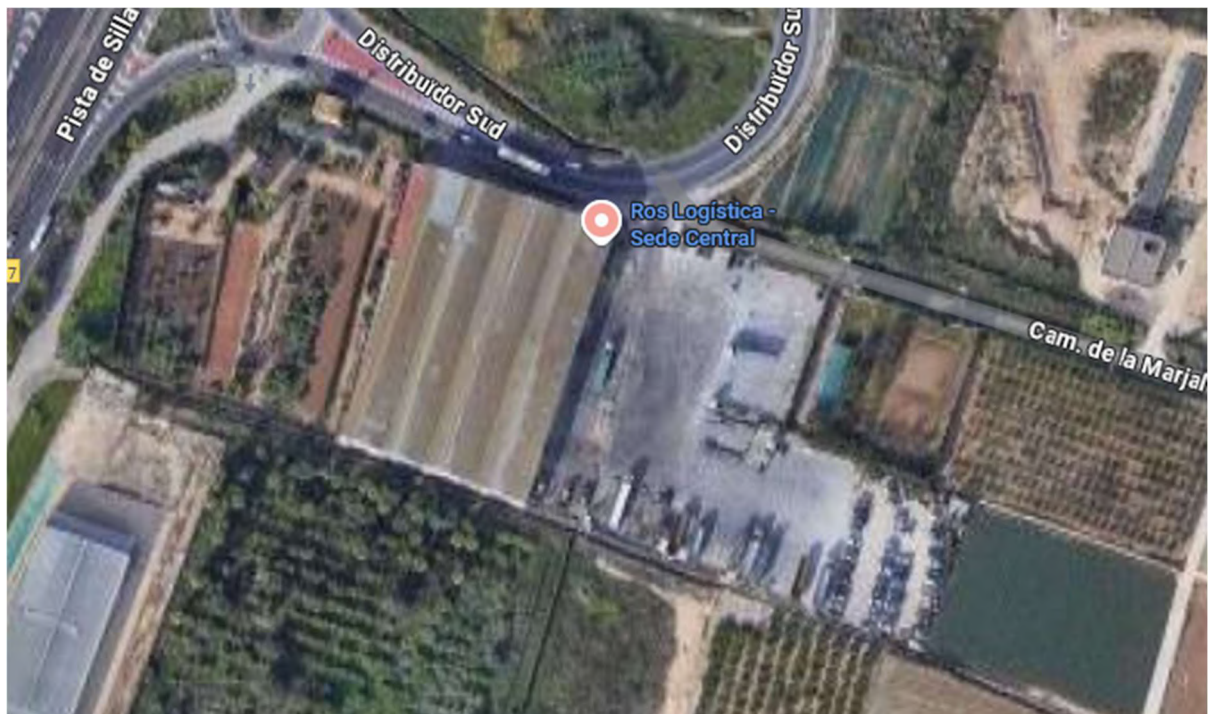
- **ROS LOGISTICA**

Camino de la Marjal, s/n (Km 7 Pista Silla) 46470 Albal, Valencia

CIF: B98202880

Enlace ubicación: <https://maps.app.goo.gl/Ve6LRuGAsY4tBGq79>

Superficie: 24.946 m2



SEGUNDA. LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN EL PARQUE: CASUISTICA, PROPUESTAS Y SOLUCIONES. REDEFINICION DE LOS LÍMITES DEL PARQUE. MECANISMOS DE ARMONIZACION.

- **La actividad industrial en el ámbito territorial del Parque de la Albufera: casuística, propuestas y soluciones.**

Es evidente que la actividad industrial no es una actividad compatible en un espacio natural protegido, por lo que, en principio, lo lógico hubiese sido, en su día, a mediados de la década de los ochenta, buscar una solución definitiva sobre esta cuestión. Para el que no conozca los antecedentes, debemos poner de manifiesto que, en parte, el problema tiene su origen en una delimitación del espacio natural protegido poco rigurosa con la realidad física y urbanística del territorio afectado.

En este sentido, debemos resaltar que existen actividades industriales con sus correspondientes licencias repartidas por varios de los municipios que cuentan con parte de su término municipal en el ámbito del Parque. Paradójicamente, el mayor número de estas actividades industriales se encuentran en parcelas colindantes con el límite del Parque o muy próximas a él (300 m). En estas singulares circunstancias existen diversas actividades industriales en los municipios de Massanassa, Albal, Silla, Sueca y Valencia (Castellar).

Así pues, en el ámbito del Parque encontramos actividades industriales que podemos clasificar en dos grupos claramente diferenciados en virtud de su ubicación. Un primer grupo es el de aquellas actividades industriales ubicadas en enclaves aislados, que suponen excepciones a los usos predominantes en la zona donde se encuentran ubicados, normalmente de clara vocación agrícola y, otro grupo, quizás el más numeroso, de aquellas empresas cuya ubicación se encuentra en el límite exterior del Parque o muy próximos a él. Así, cuando a mediados de la década de los ochenta se delimitó el Parque se tomaron determinadas decisiones en relación a estos enclaves industriales que, con los

años, se han mostrado estériles y porque no decirlo, a nuestro entender, erróneas².

Es evidente que siendo las industrias una realidad anterior a la declaración del Parque y, estando éstas, en el límite elegido discrecionalmente, nada justifica, tratándose de actividades consolidadas y claramente incompatibles, su inclusión en el espacio natural protegido. Hay que destacar sobre esta cuestión, que el criterio para establecer el límite Oeste del Parque no fue otro que hacerlo coincidir con la barrera física que constituye la carretera conocida como “Pista de Silla”, lo que se hizo sin valorar más consideraciones, ni alternativas. Así pues, no hubo en su día, ni hay en la actualidad, ningún fundamento técnico o jurídico que avale la decisión de incluir actividades industriales, en un espacio natural protegido, más aún, cuando pudieron haber sido excluidas sin menoscabo de la protección de los valores del parque.

El sentido común nos dice que incluir una industria en un espacio natural, nada beneficia a los objetivos de conservación del mismo, sin embargo, los perjuicios para las empresas afectadas, es inmediato, tangible y evidente, ya que supone el preámbulo de su extinción. En su día, aun sacrificando una importante extensión de zona húmeda que se vio excluida del Parque, se adoptó la decisión de no incluir del ámbito territorial protegido a la industria química ubicada en Sueca conocida como “INAGRA”; en cambio, se adoptó la decisión de incluir en el Parque otras actividades industriales que, sin ningún menoscabo de los objetivos de conservación perseguidos, podían haber sido excluidas, únicamente, definiendo los límites del parque por la valla exterior de las instalaciones industriales afectadas. Sólo con esta simple medida, el conflicto jamás se hubiese producido. Las industrias hubieran quedado fuera del ámbito territorial del Parque y, a la vez, el Parque se hubiese consolidado como un espacio libre de usos incompatibles.

Con el fin de poder contextualizar el verdadero alcance del problema de las actividades industriales ubicadas en el mismo límite del parque, intentaremos

² Así lo entendió la propia Conselleria de Medio Ambiente en el “diagnóstico jurídico” elaborado con motivo de la tramitación del vigente PRUG de la Albufera. Sobre esta cuestión haremos referencia en profundidad más adelante.

cuantificarlo, con el fin valorar si realmente merece la pena, por el bien de los intereses públicos y privados en juego, solucionar este problema de una vez por todas.

El parque de la Albufera, en su conjunto, tiene en la actualidad una superficie de 21.120 hectáreas. La actividad industrial objeto de controversia, la que se encuentra en la zona perimetral del parque tocando físicamente sus límites apenas conforma, sumando los distintos enclaves, una superficie de 16 hectáreas, lo que supone una superficie equivalente al 0'07% del Parque.

Esta ínfima porción de terrenos con usos industriales, claramente incompatibles con los objetivos de conservación perseguidos con la declaración de la zona como espacio natural protegido, supone uno de los aspectos del Parque más controvertidos, aunque, paradójicamente, no es ni mucho menos, donde el PORN de la Albufera debería centrar su atención, pues el Parque tiene, sin duda, problemas de mucha más envergadura que resolver.

El nuevo PORN de l'Albufera contempla ampliar el área de protección en 8.529 hectáreas, incluyendo, por primera vez, el espacio marítimo frente al litoral del parque, entre el nuevo cauce del río Turia, al norte, y el cabo de Cullera, al sur. Esto supone que el espacio natural protegido se amplía considerablemente, pasando de las 21.120 hectáreas de parque actuales, a un total de 29.649 ha.

En términos porcentuales supone una ampliación efectiva de la superficie del parque de aproximadamente un 28,8 %. En consecuencia, la superficie afectada por usos industriales se reduce y pasa a suponer un 0'05% del espacio natural protegido.

La exclusión del parque de ese 0.05 % de superficie afecta a usos industriales no supone estrictamente una modificación de los límites del parque, sino una mera corrección de errores de la cartografía que en su día no contempló la realidad territorial existente, en una cartografía que en aquel entonces tenía una escala de 1:50.000, escala absolutamente insuficiente por imprecisa que impidió planificar la zonificación del parque con el nivel de detalle suficiente. Llegados a este punto, con el fin de ser pragmáticos debemos formularnos la siguiente pregunta ¿existe una solución al conflicto?

En nuestra opinión existen varias posibles soluciones. Una de las soluciones que ha permitido, hasta el momento, un cierto equilibrio fue la adoptada por el PRUG, actualmente vigente (Decreto 259/2004), que reconociendo la existencia de estos enclaves y ante la falta de presupuesto para erradicar el problema, les otorga un régimen de tolerancia, mientras subsistan las licencias vigentes.

Otra opción, a nuestro entender contraproducente, es la propuesta por la revisión del PORN objeto de las presentes alegaciones que, ignorando el problema, deja las actividades industriales fuera de ordenación y, literalmente, las elimina del mapa, ya que, tal y como hemos puesto de manifiesto anteriormente, ni siquiera aparecen grafiadas en la nueva cartografía de zonificación propuesta.

En nuestra opinión existen mejores soluciones. Como hemos puesto de manifiesto anteriormente, dentro de la problemática que suscitan los enclaves industriales dentro del Parque existe una doble casuística, los enclaves industriales tipo “isla” enclavados en zonas cuyo suelo es predominante de uso agrícola y, los enclaves que se encuentran en el límite exterior del Parque.

Como apuntaremos con más detalle en las alegaciones siguientes, para los primeros (enclaves aislados), entendemos que la solución pasa por establecer mecanismos de armonización³ que instrumentados mediante acuerdos (convenios, expropiación, permutas...) entre los titulares de la explotación y la Administración, resuelvan el problema.

Para los segundos, los que se encuentran físicamente en los mismos límites del Parque la solución pasa, sin lugar a dudas, por redefinir los límites del parque, de tal forma, que estas actividades queden fuera, definitivamente, del espacio natural protegido y, así, el Parque quede libre de estas industrias sin menoscabo de los objetivos de protección previstos en el planeamiento.

El tamaño reducido de estos enclaves y su ubicación colindante con los límites propician que no haya una disminución de la protección de los valores ambientales del parque, pues dicha nueva limitación no supondrá alteración, ni modificación de la realidad territorial existente en la actualidad. Seguirá

³ Estos mecanismos de armonización y su cuantificación económica detallada deberían ser incluida en la “Memoria Económica” del borrador del PORN, sin esta previsión la solución se tornaría inviable.

habiendo lo que hay, permitiendo que el plan reconozca en su zonificación la realidad territorial y urbanística previa a la declaración del parque.

- **Redefinición de los límites del Parque con el fin de excluir los enclaves industriales ubicados en perímetro del parque: justificación y viabilidad de la propuesta.**

Por lo que respecta a la redefinición de los límites del espacio natural protegido con el fin de excluir los enclaves industriales existentes en el límite del Parque, proponemos la elaboración de un estudio que permita valorar el impacto que esta medida tendría sobre el Parque y su viabilidad, teniendo en cuenta que, como hemos puesto de manifiesto anteriormente, afectaría, únicamente al 0'07% (16 hectáreas) de la superficie del espacio protegido actual, con la ampliación del espacio protegido previsto, afectaría únicamente a un 0'05 % de la superficie total del parque.

El objetivo de esta propuesta no es aumentar el proceso de urbanización, ni aumentar la actividad industrial, sino propiciar, únicamente, la supervivencia de las actividades industriales existentes con el fin de preservar el escaso tejido industrial que todavía queda y, de esa manera, mantener un medio de vida digno para unos centenares de trabajadores y sus familias.

Como es lógico, los enclaves industriales incluidos en su día en el ámbito territorial del Espacio protegido que conforma el Parque Natural de la Albufera, son espacios altamente antropizados que no poseen valores ambientales dignos de protección. En este sentido, con la exclusión de estos enclaves del régimen jurídico al que está sometido el Parque, no se vulnera ninguna disposición legal o reglamentaria, ni ninguna Directiva europea.

Del mismo modo, la pervivencia de estas actividades fuera del Parque no provoca un impacto superior al que ya puedan ocasionar en la actualidad. En este sentido, las actividades industriales existentes en los límites del parque, por su naturaleza y ubicación, han sido y siguen siendo continuamente

inspeccionadas y fiscalizadas, por lo que cumplen, escrupulosamente, con todas las medidas prevención y control de la contaminación que exige la normativa vigente, de lo contrario, las actividades hubiesen sido ya clausuradas y los edificios demolidos.

Consideramos esencial destacar sobre esta cuestión que la propuesta de excluir de un espacio natural protegido, un enclave que no reúne las características propias de este tipo de espacios, no es original, ya que se ha llevado a la práctica con anterioridad en espacios de altísimo valor ambiental, equiparables por lo que se refiere al nivel de protección al de la Albufera y su entorno.

En relación a esta cuestión, en el año 2011, se aprobó reducir la extensión del Parque Natural de Las Marismas de Santoña (Cantabria) en 179'63 hectáreas (2'68% del total del parque) con lo que su extensión total paso a ser de 6.499,19 hectáreas. Tras el preceptivo análisis ambiental y territorial se adoptó la decisión de reducir la extensión del Parque, con el objetivo esencial, según su Patronado, de **"adecuar ese espacio a la realidad física"** y garantizar de esta forma la "preservación de los valores naturales", dotándolos de "orden y coherencia".

Para llevar a término la medida, se hizo necesaria una nueva delimitación del Parque Natural, lo que exigió la redacción de un nuevo Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y la tramitación, como es preceptivo, de la correspondiente evaluación ambiental estratégica. La nueva delimitación del Parque Natural de Las Marismas de Santoña vino motivada por la falta de ajuste del espacio protegido a la realidad física y urbanística de los terrenos incluidos en su perímetro de protección.

El objetivo que motivó la modificación de los límites del Parque Natural de las Marismas de Santoña fue, fundamentalmente, excluir determinados enclaves ubicados en los límites o en continuidad con los mismos, con el fin de *"mejorar la seguridad técnica y jurídica en la gestión del Parque"*, pero siempre, con el criterio de no excluir del Parque, ninguna zona que pudiera albergar algún valor ecológico.

Cabe destacar que el Parque Natural de Las Marismas de Santoña, calificado como parque natural por la Ley 6/1992 de 21 de marzo de la Jefatura del Estado,

constituye la principal zona húmeda de la Cornisa Cantábrica. Se trata de un enclave singular, equiparable en importancia a la Albufera, utilizado por las aves migratorias procedentes del norte y el centro del continente, en su desplazamiento hacia tierras más cálidas. De forma global, en este espacio natural se han observado, hasta la fecha, 121 especies de aves ligadas al medio acuático. Además, al igual que el Parque de la Albufera cuenta con una rigurosa protección legal, ya que es un humedal “RAMSAR”, Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y Lugar de Interés Comunitario (LIC)⁴.

No cabe duda, que el paralelismo del supuesto descrito, con la problemática existente en el Parque de la Albufera es evidente, por lo que, en atención a las consideraciones expuestas, proponemos se elabore un “estudio” que permita analizar con rigor la viabilidad de la exclusión del ámbito del Parque de la Albufera de aquellos enclaves industriales ubicados en el perímetro exterior del Parque. El objetivo de este estudio sería acreditar de forma objetiva e irreversible la inexistencia de valores ambientales de estos enclaves y la definición precisa de los límites.

- **Mecanismos de armonización para las actividades industriales.**

Como se ha puesto de manifiesto con anterioridad, hay actividades industriales que, por su específica ubicación, en enclaves aislados en el interior del Parque, no son susceptibles de ser excluidos del espacio natural protegido. Para estos supuestos o incluso para las actividades existentes en el perímetro, podría ser una vía de solución, el establecimiento por parte de la Administración, de **“mecanismos de armonización”**, contemplados en la Ley que, permitiesen, de forma consensuada y ecuaníme, una salida al conflicto propiciado por la actividad industrial existente en el Parque. La cuantificación económica de estos mecanismos, en nuestra opinión, debería ser abordada con todo rigor en la **“Memoria económica”** del PORN. En este sentido, los mecanismos de armonización deberían ser cuantificados e incluidos en la referida memoria. Sin

⁴ Sometido al igual que el parque de la albufera al régimen jurídico de protección previsto en la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

estas previsiones económicas, la ejecución del PORN puede verse comprometida por la falta de previsión presupuestaria.

Estando el espacio natural protegido que conforma la Albufera y su entorno incluido en la denominada “Red Natura 2000” y, en consecuencia, tener la consideración de “Lugar de interés Comunitario” (LIC) y “Zona de Especial Protección para las Aves” (ZEPA) parece lógico pensar que debería haberse tenido en cuenta, en las normas del Proyecto de Decreto, las previsiones establecidas en el artículo 47 ter de la Ley 11 Ley 11/94, de la Generalitat Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, que abre la posibilidad de establecer “*mecanismos de armonización*” entre los intereses públicos y privados existentes en el Parque, en los siguientes términos;

*“Las normas de gestión podrán establecer, asimismo, los necesarios **mecanismos de armonización** de sus previsiones con los usos preexistentes en el territorio al que se apliquen, así como las medidas directas, tales como acuerdos con propietarios, indemnización, compra de terrenos u otras que, al amparo de lo previsto en la presente ley, sea necesario aplicar para garantizar su efectividad sin lesionar intereses legítimos.”*

Ningún mecanismo de armonización se prevé en la revisión del PORN objeto de las presentes alegaciones. En relación a esta cuestión capital, nos ponemos a su disposición para canalizar propuestas concretas sobre esta materia. Muchos propietarios estarían dispuestos, sin duda, a alcanzar acuerdos de venta o incluso permutas de terrenos que les permitiese desarrollar su actividad en enclaves industriales donde la Generalitat, sea titular de naves o solares.

Estamos convencidos de que con diálogo y trabajo, se puede llegar a alcanzar soluciones equitativas y satisfactorias para todas las partes, propiciando un adecuado equilibrio entre los intereses públicos y particulares existentes en el Parque.

- **Errores en la cartografía: omisión de los enclaves industriales.**

Tal y como hemos señalado en la alegación anterior, en la mayoría de enclaves industriales existentes en el Parque, únicamente, aparecen representados gráficamente terrenos de uso agrícola, con algunas edificaciones dispersas sin asignación de un uso concreto. Así, los terrenos referenciados en lugar de identificarse en la cartografía como “enclave industrial” o “espacios antropizados no urbanos” ZANT3 o ZANT2, en su caso, que es lo que procedería en atención a la nueva nomenclatura utilizada, aparecen como si de terrenos agrícolas se tratase.

Consideramos imprescindible, tal y como hemos señalado anteriormente, que estos errores sean corregidos en la cartografía definitiva del PORN, identificándose la actividad industrial existente en la actualidad, de forma bien delimitada y clara, con la leyenda correspondiente, otorgándoles un régimen jurídico adecuado a la naturaleza y necesidades de estas actividades. (ZANT3 o ZANT2)

En atención a los graves errores e inexactitudes existentes en la cartografía de ordenación del Proyecto de Decreto del PORN de la Albufera y, teniendo en cuenta que dicha cartografía tiene carácter normativo conjuntamente con las disposiciones del texto, formando parte indivisible de la normativa del plan; se hace aconsejable la suspensión temporal de la tramitación del proyecto normativo, en tanto dicha cartografía no sea revisada y corregida a una escala adecuada, pudiendo servir como modelo y referente, la cartografía de ordenación del vigente PRUG de la Albufera, aprobado mediante el Decreto 259/2004, de 19 de noviembre, del Consell de la Generalitat, donde los usos industriales vienen delimitados con precisión.

- **Sobre la calificación de las actividades industriales como fuera de ordenación: consecuencias patrimoniales.**

El artículo sin numeración titulado *“Régimen de las actividades industriales y comerciales en el ámbito del Parque Natural.”* (Pág. 58 de 108 del borrador del articulado del PORN) determina que:

- a) *“En el ámbito del Parque Natural se prohíben los nuevos usos industriales ni nuevos desarrollos industriales fuera de suelo urbano. Las actividades industriales existentes que cuenten con las oportunas autorizaciones en vigor **quedarán fuera de ordenación.**”*

En relación a esta cuestión, debemos destacar que las actividades industriales, según concreta en su cartografía el vigente PRUG (Decreto 259/2004), en la actualidad, se encuentran en Suelo Industrial. En consecuencia, no puede considerarse, en ningún caso, que las actividades se encuentran fuera de ordenación.

Así lo ha entendido el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en casos concretos en los que algún Ayuntamiento ha pretendido esgrimir el argumento de “fuera de ordenación” para limitar o vetar licencias de obras en estos enclaves dentro el parque.

Por lo que respecta a las consecuencias jurídicas y patrimoniales de dicha calificación, debemos diferenciar dos supuestos: el de las edificaciones sin actividad y el de aquellas edificaciones que tienen, en la actualidad, un uso industrial amparado por sus correspondientes autorizaciones y licencias.

Respecto al primer supuesto, el de las edificaciones sin uso o actividad, no existe derecho a indemnización; por el contrario, el segundo supuesto, el que hace referencia a una actividad en situación de *“fuera de ordenación”* debe entenderse como una limitación singular impuesta, de forma sobrevenida por el planeamiento y, en consecuencia, debe entenderse como indemnizable.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha señalado que debe indemnizarse a los afectados si se priva a los titulares de los usos o derechos reconocidos en el

momento de la autorización, o si la situación es equiparable a una expropiación de facto. La cuestión jurídicamente esencial es si dicha calificación de “fuera de ordenación” encuentra discrecionalidad y razonabilidad suficientes en todos los casos existentes en el ámbito del parque, o solo en algunos y, si es así, en cuales.

Debemos recordar que los tribunales han tenido oportunidad de pronunciarse sobre casos concretos, dictaminado, fundamentado en las previsiones del PRUG vigente que una industria ubicada en el ámbito del Parque, no está fuera de ordenación.

El Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, (Sección primera de la sala de lo Contencioso-Administrativo) en su sentencia n ° 91, de 16 de febrero de 2022, en concreto, determina los siguiente:

“La cuarta es que no compartimos el criterio del Ayuntamiento de que la actividad ejercida por el apelante se encuentre fuera de ordenación pues conforme hemos argumentado es precisamente la ordenación contenida en el PRUG la que permite entender amparada la actividad desempeñada por aquél; determinaciones del PRUG que tienen carácter vinculante tanto para las Administraciones como para los particulares y que prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico, conforme prevé el artículo 2.1 del propio PRUG con remisión a la normativa en la materia.”

De este pronunciamiento judicial se deduce que el borrador del PORN pretende dar una vuelta de tuerca a la regulación restringiendo derechos urbanísticos preexistentes y reconocidos por la normativa vigente en el parque (PRUG). En relación a esta cuestión, entendemos que sería de aplicación el artículo 20 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, por el que se regula la “*utilización de bienes incluidos en espacios naturales protegidos*” que, textualmente, establece:

“1. La utilización de los bienes incluidos en el ámbito de los espacios naturales protegidos se realizará de manera que resulte compatible con la protección, conservación y mejora de los mismos.

2. *Las limitaciones al uso de los bienes derivados de la declaración de espacio natural protegido o de los instrumentos de ordenación previstos en esta ley, dará lugar a indemnización cuando concurren simultáneamente estos requisitos:*

- a) Que incidan sobre derechos efectivamente incorporados al patrimonio del reclamante.*
- b) Que afecten a usos o aprovechamientos legal y efectivamente ejercidos en el momento de la imposición de la restricción.*
- c) Que se produzca una lesión patrimonial efectiva, actual y cuantificable en términos monetarios.*
- d) Que se trate de limitaciones singulares no susceptibles de distribución entre los afectados.”*

Con la redacción propuesta en el Borrador de Decreto de Revisión del PORN, sobre la imposición sobrevenida del régimen *“fuera de ordenación”* de las actividades industriales y comerciales en el ámbito del Parque Natural, no cabe ninguna duda de que nos encontramos ante una limitación de usos de carácter singular y, por lo tanto, indemnizable, pues se cumplen, de forma escrupulosa, todos y cada uno de los requisitos que, según la legislación anteriormente citada, otorgan el derecho a indemnización.

Debemos insistir en que la *“Memoria Económica”* del PORN cuantifique y contemple de forma pormenorizada las cantidades que pueden derivarse de estas restricciones singulares con el fin de incluirlas en los presupuestos de la Generalitat, llegado el momento. No podemos olvidar que la inexistencia de una memoria económica o su insuficiencia (falta de previsión y motivación) puede tener efectos jurídicos sobre la eficacia del PORN, pudiendo considerarse causa de nulidad del Plan.

Por último, destacar que entre los efectos patrimoniales más inmediatos que tienen la declaración como *“fuera de ordenación”*, es que los bienes afectados, *“no pueden ser admitidos como garantía de préstamos o créditos hipotecarios”* por *“no representar un valor suficientemente estable y duradero”*. Esta situación,

en el momento de crisis industrial que vivimos puede ser determinante para la viabilidad económica de las empresas afectadas por esta declaración, ya que merma de forma absoluta su solvencia económica. El Real Decreto 716/2009 de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos referidos a la regulación del mercado hipotecario y financiero, regula esta cuestión, acotando lo que supone una limitación concreta, tangible y cuantificable al derecho de propiedad.

En el mismo sentido, el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles, determina las consecuencias que la declaración como *“fuera de ordenación”* tiene sobre los bienes inmuebles afectados.

Para determinar el valor de los inmuebles, esta norma establece distintos coeficientes correctores del valor catastral, en concreto, se establecen en la norma 14 coeficientes correctores de los valores que afectan al valor del suelo y de las construcciones, es decir, al inmueble en su conjunto.

Se trata de determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles que afectan de igual forma al valor del suelo y de las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben de ser aplicados a unos y otras. Por lo que se refiere al tema que nos atañe, la norma específica que es de aplicación el coeficiente M, ya que este coeficiente es el que se refiere a fincas (inmuebles) afectadas por situaciones especiales, como la declaración de *“fuera de ordenación”*.

En concreto, la norma específica respecto a esta situación, será de aplicación un determinado coeficiente. Lo que implica que todos los inmuebles afectados por ese concepto de *“fuera de ordenación”* cuentan, desde el momento de esta declaración, con coeficiente de depreciación, pérdida de valor que afecta tanto al suelo como a la construcción y que equivale a decir que, de entrada, cuentan con una pérdida de valor. La norma es clara, contundente y se encuentra en pleno vigor.

Entendemos que estas repercusiones patrimoniales sobre los bienes afectados deben ser tenidas en consideración dado sus repercusiones legales en el Borrador del PORN, de tal forma, que en la “Memoria Económica” se prevean los recursos económicos necesarios para indemnizar estas limitaciones singulares al derecho de propiedad.

La “memoria económica” debe proporcionar una justificación detallada del coste económico de las actuaciones, inversiones públicas o actividades, así como los instrumentos financieros previstos en el PORN para su aplicación, asegurando la transparencia y la adecuada valoración económica y financiera de las medidas medioambientales. Su omisión o insuficiencia en sus previsiones implica un defecto sustancial en la documentación mínima exigida para la tramitación administrativa de la norma, afectando a la transparencia del proceso de elaboración y, en consecuencia, al derecho de información ambiental y de participación de los ciudadanos.

TERCERA. PROPUESTA DE DELIMITACION DE DETERMINADAS “ZONAS DE AMORTIGUACION DE IMPACTOS” EN AMBITOS DE USOS PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIALES CONTIGUOS AL LIMITE OESTE DEL PARQUE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 29 LA LEY DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

Al hilo de lo planteado en las alegaciones precedentes respecto a la formulación de una zonificación acorde con la realidad física y urbanística, la modificación del PORN de la Albufera objeto de las presentes alegaciones, otorga una oportunidad única para abordar un tema esencial y, es el de la zonificación del ámbito espacial del PORN, tanto por lo que respecta al espacio natural que conforma la Albufera (parque natural propiamente dicho), como también al ámbito espacial de la zona exterior del parque, la denominada zona de amortiguación de impactos.

La zonificación actual, desde el principio, fue impuesta sin la utilización de criterios objetivos fundados en la realidad física y territorial, prescindiendo de una metodología clara que dotara de coherencia la decisión de zonificación del

parque. Tal y como señala el Tribunal Supremo (sentencia núm. 564/2025 de fecha 14 de mayo de 2025, fundamento de derecho sexto), *“la zonificación es un componente esencial para la planificación y gestión de áreas naturales protegidas, hasta el punto de que se puede considerar la piedra angular de la gestión de estos espacios al separar usos conflictivos y determinar la idoneidad de cada área para las diversas actividades que pueden desarrollarse”*. Así, el Tribunal Supremo en la referida sentencia nos recuerda que; *“La zonificación supone describir lo que debe ser y lo que no debe ser en el interior del espacio protegido*.

Tanto el decreto de creación del parque como el posterior y malogrado “Plan Especial de protección del parque de la Albufera”⁵, impusieron la delimitación y la zonificación del parque como un acto de fe, sin la aplicación de ninguna metodología que avalase dicha delimitación. No consta, ningún antecedente documental o estudio justificativo, en los expedientes administrativos en relación al Parque de la Albufera, que motive y avale la zonificación actual propuesta por el PORN.

Así la delimitación establecida por el PORN, tanto en el parque propiamente dicho (espacio natural protegido), como en la zona de amortiguación corresponde a una delimitación viciada y carente de una coherencia con la realidad territorial. Esta decisión en la delimitación y posterior zonificación del parque es herencia directa de la delimitación establecida inicialmente para la inclusión de la zona en el listado de humedales incluidos en el “Convenio Internacional Ramsar”⁶

Para avalar esta cuestión, la arbitrariedad en la zonificación del parque y su zona de amortiguación, debemos hacer referencia a la documentación elaborada por la propia Conselleria de Medio Ambiente (Generalitat Valenciana), en concreto, al **“Capítulo X sobre el diagnostico jurídico del ámbito territorial del parque PRUG” (Borrador del PRUG, diciembre 2001)**⁷ que, en relación a esta cuestión

⁵ Fue declarado nulo de pleno derecho por sentencia.

⁶ Convenio relativo a humedales de importancia internacional, especialmente como hábitat de aves acuáticas, hecho en Ramsar el 2 de febrero de 1971. Designación de nuevos humedales por parte de España. Publicado en BOE núm. 110, de 8 de mayo de 1990.

⁷ Este diagnóstico jurídico ha sido consultado y parcialmente reproducido del *“Informe sobre el PRUG de la Albufera”* del *“Estudio para el desarrollo sostenible de la Albufera de Valencia”* elaborado por TYPESA, a

(falta de motivación o justificación de la delimitación), respecto a la figura jurídica de humedal, pone de manifiesto que una gran superficie del parque no tiene las condiciones para su definición como zona húmeda, desde la perspectiva de la legalidad vigente, tanto nacional, como internacional.

Así, el referido diagnóstico jurídico destaca:

“El artículo primero del Convenio Ramsar dice:

1. A los efectos de la presente Convención son humedales las extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de aguas, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de seis metros.

Por su parte el artículo 2º del citado Convenio dice:

Los límites de cada humedal deberán describirse de manera precisa y también trazarse en un mapa,...

En relación a la **zonificación del humedal**, que es la cuestión que fundamenta la extensión y delimitación del parque de la Albufera, el diagnóstico jurídico anteriormente referido elaborado por la Conselleria de Medio Ambiente afirma:

“Partiendo de la realidad y observando ésta, objetivamente se deduce que una parte del suelo incluido en el ámbito territorial del parque carece de las condiciones establecidas legalmente para la consideración de la zona como húmeda lo que nos conduce a recordar que en el criterio de delimitación de los espacios naturales protegidos deben primar los criterios que recojan las características reales del suelo. Así, se observa

instancias de la Confederación Hidrográfica del Júcar, Dirección General Obras Hidráulicas y Calidad de Aguas (Ministerio de Medio Ambiente). Abril de 2004. Disponible en:
https://typsa.net/albufera/01_WEB_ED/01_AV_DSAV/01_GD/01_DOCUMENTOS/01_RI1/RI1_03_2/002/7241-IN-OA-RI1-03_2-002-Ed01.pdf

*que **en algunas zonas no concurren las circunstancias previstas en la norma para ser consideradas zonas húmedas.***

(...)

*De los datos expresados anteriormente se desprende el **alto grado de transformación de determinadas áreas incluidas en el parque,** así como la intensa ocupación humana de las mismas, lo que, sin duda, desvirtúa la presunción de la pretendida existencia, en todo el ámbito territorial del Parque, de valores ambientales merecedores de protección en base a la presunción de zona húmeda de los mismos.*

*Así pues, **la delimitación del Espacio Natural Protegido realizada por el Decreto 71/93⁸ y su condición como zona húmeda queda, cuanto menos desvirtuada por la realidad, ya que, la no concurrencia de los valores ambientales pretendidos por lo menos por lo que respecta a las zonas descritas⁹ nos conduce a la lógica consecuencia de que la decisión delimitadora se realizó arbitrariamente.** (Art. 9.3 CE in fine)*

Este fragmento transcrito del diagnóstico jurídico del ámbito territorial del parque, elaborado por la propia Conselleria de Medio Ambiente, en el año 2004 y con plena vigencia en la actualidad, pues las circunstancias no han cambiado, continua con la siguiente afirmación:

*“En consecuencia, el ámbito territorial de la zona húmeda de la Albufera propuesta por la Comunidad Valenciana para su inclusión e “la lista” del Convenio Internacional de Ramsar, **adolece de errores en cuanto a su delimitación, que se han venido arrastrando a través de diferentes instrumentos normativos.**”¹⁰*

⁸ Decreto 71/1993, de 31 de mayo, del Gobierno Valenciano, de régimen jurídico del Parque de la Albufera. Modificado posteriormente por DECRETO 52/2019, de 29 de marzo, del Consell.

⁹ El informe detalla una relación de zonas donde no concurren las características legalmente establecidas necesarias para consideración de zona húmedas que no hemos transcrito por no extendernos innecesariamente.

¹⁰ Pág. 14. “Informe sobre el PRUG de la Albufera” del “Estudio para el desarrollo sostenible de la Albufera de Valencia” elaborado por TYPESA, a instancias de la Confederación Hidrográfica del Júcar, Dirección General Obras Hidráulicas y Calidad de Aguas (Ministerio de Medio Ambiente). Abril de 2004.

En el mismo sentido, el referido informe afirma¹¹:

*“... determinadas zonas definidas en la actualidad como urbanas, urbanizables o incluso suelo no urbanizable caracterizado por ser huerta arbolada **deberían ser consideradas como “áreas de amortiguación”** y excluirse del ámbito de regulación del PRUG, ya que las limitaciones que deben establecerse en esas zonas atañen al PORN”*

Este demoledor informe de la Conselleria, realizado en el proceso de tramitación del aún vigente PRUG, pone de manifiesto que la zonificación del ámbito del parque se realizó, así lo reconoce la propia Conselleria de Medio Ambiente, sin seguir los criterios establecidos en la Ley, sobrepasando cualquier límite de la potestad discrecional que ostenta la actividad planificadora e incurriendo en la más absoluta arbitrariedad.

A la vista del referido informe de la Conselleria de Medio Ambiente, se muestra evidente que la delimitación inicial del espacio protegido y su zonificación posterior se realizó, en su momento, sin el más mínimo rigor metodológico, incluyendo bajo un mismo paraguas ámbitos territoriales de lo más variado, algunos sin tener la condición, desde la perspectiva legal, de zonas húmedas, y otros ámbitos, con la ausencia absoluta de valores o recursos naturales dignos de protección.

La Ley de Espacios Naturales de la Comunidad Valenciana, para estos espacios, prevé la posibilidad de establecer un régimen en la planificación específico y diferenciado del resto de espacios con valores ambientales dignos de preservación, nos referimos a las *“zonas de amortiguación de impactos”* reguladas en **artículo 19 de la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad Valenciana**.

El referido artículo, determina que el establecimiento o alteración de la delimitación de áreas de amortiguación de impactos y el régimen de protección aplicable en las mismas podrá llevarse a cabo en los instrumentos de ordenación del espacio protegido sin que tenga la consideración de modificación de la declaración de espacio natural protegido, pudiéndose regular en el propio PORN

¹¹ Ibidem pág. 16.

los usos y actividades existentes. Además, el artículo 29.4 de la referida Ley especifica que **estas “zonas de amortiguación de impactos” podrán tener carácter discontinuo.**

La tramitación del PORN propicia una excelente oportunidad para, de conformidad y al amparo de la Ley de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, delimitar como “zonas de amortiguación de impactos” determinados ámbitos del Parque colindantes o contiguos con los límites que, en la actualidad, y desde mucho antes de la declaración del parque, albergan actividades industriales y edificaciones o infraestructuras públicas (depósito de tormentas).

Estos enclaves cuya extensión total apenas alcanza las 16 hectáreas frente a las 21.120 ha de la totalidad del parque, se encuentran en ámbitos transformados, edificados y urbanizados, sin ningún valor ambiental, ni flora o fauna merecedora de protección, tampoco son susceptibles de ser transformados para su uso agrícola.

Así pues, de acuerdo con la referida normativa (Ley de Espacios Naturales de la Comunidad Valenciana) y, en atención a la realidad territorial existente, **ROS LOGISTICA INTEGRAL SL propone el establecimiento como “ZONAS DE AMORTIGUACIÓN DE IMPACTOS” de cuatro enclaves concretos sin valor ambiental por la consolidación de actividades, edificaciones e infraestructuras ubicados en el límite oeste del parque, contiguos a la “pista de silla”, en los municipios de Silla, Albal, Massanassa y Castellar.**

En concreto, se proponen como **ZONAS DE AMORTIGUACION DE IMPACTOS** cuatro enclaves discontinuos conformados por los siguientes espacios:

1.- BARNICES Y PINTURAS ANDRES, S.L.

Camino del Fus, s/nº. Apartado de Correos 90, 46470 Massanassa, Valencia

Enlace Ubicación: <https://maps.app.goo.gl/6SEH31WD2wDXBfao9>

Superficie: 19830 m2

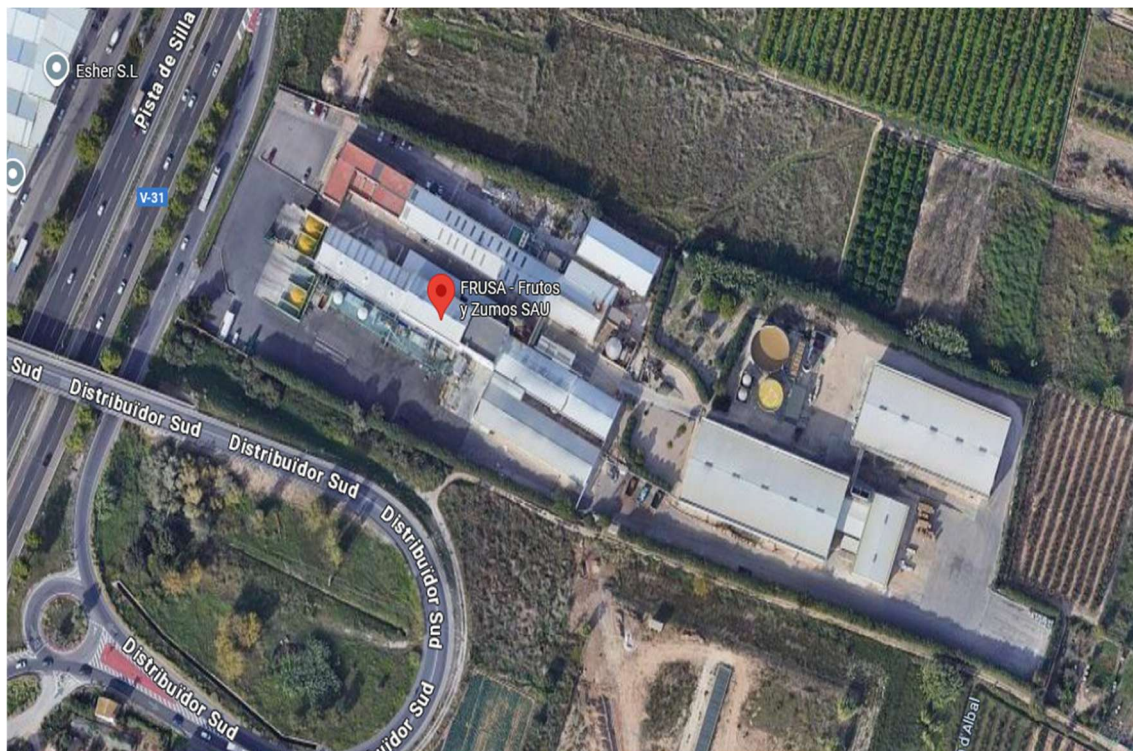


2.- FRUTAS Y ZUMOS, S.A.U.

Carretera Alicante-Valencia, km. 239, 46470 Albal, Valencia

Enlace ubicación: <https://maps.app.goo.gl/7pv4Tp9CCoFjsUJK7>

Superficie: 35.270 m2



3.- FRAMASEM, S.L.

Carretera Valencia-Alicante, 46460 Silla, Valencia

Enlace ubicación: <https://maps.app.goo.gl/QwwiAqo4CNX1fzL99>

Superficie: 43.860 m²

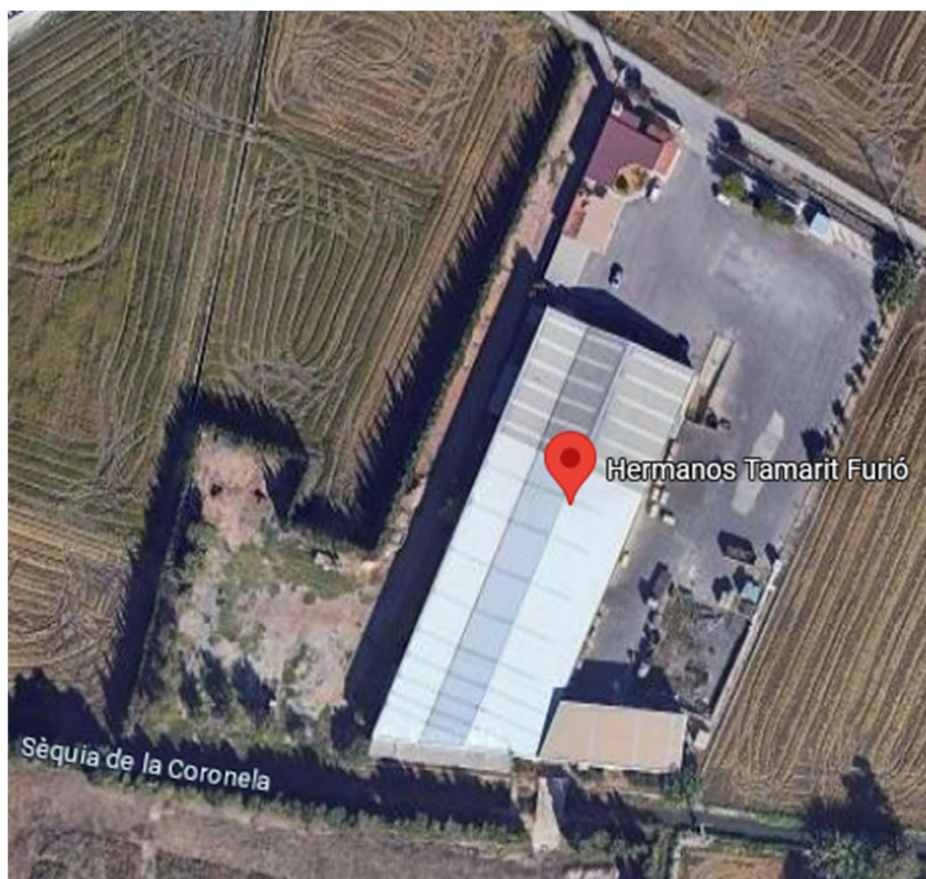


4.- HERMANOS TAMARIT FURIÓ, S.A.

Final Calle Gloria, s/nº, 46910 Alfafar, Valencia

Enlace ubicación: <https://maps.app.goo.gl/vXcYFrQGyymDMNoS7>

Superficie: 11.517 m2



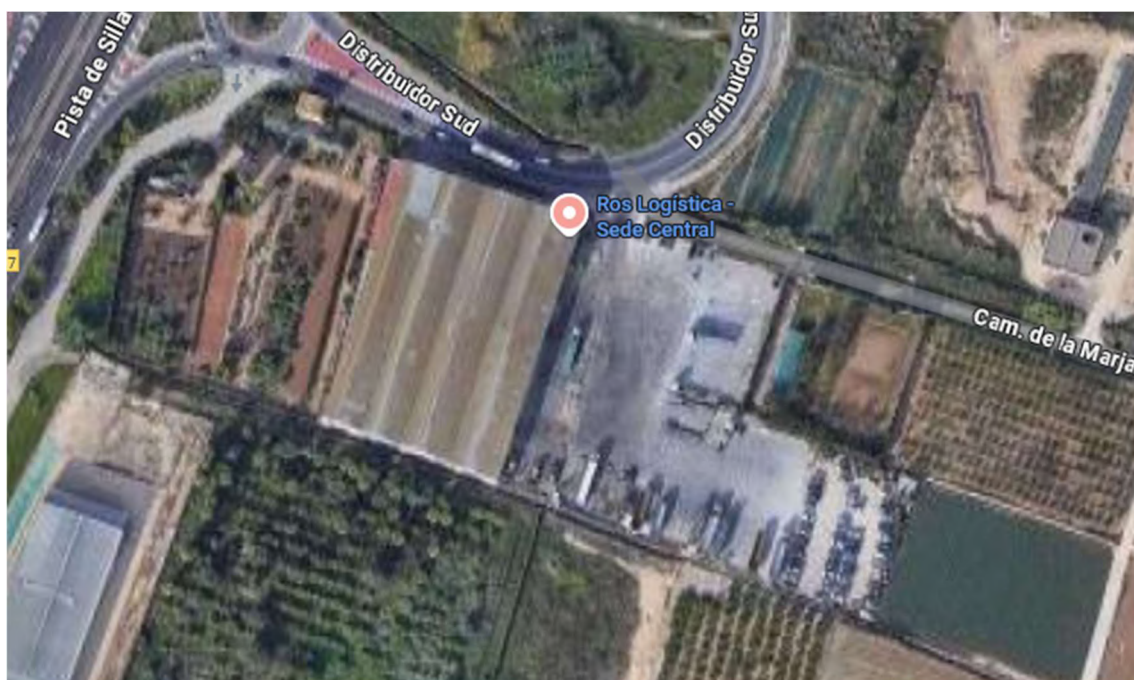
5.- ROS LOGISTICA INTEGRAL SL

Camino de la Marjal, s/n (Km 7 Pista Silla) 46470 Albal, Valencia

Apartado correos nº 21 (46469) Beniparrell - Valencia

Enlace ubicación: <https://maps.app.goo.gl/Ve6LRuGAsY4tBGq79>

Superficie: 24.946 m2



6.- COOPERATIVA SAN PEDRO

Polígono 4, parcela 167, 46470 Massanassa, Valencia

Enlace Ubicación: <https://maps.app.goo.gl/L6A8Wkaou3ZFAHFc8>

Superficie: 10.101 m²

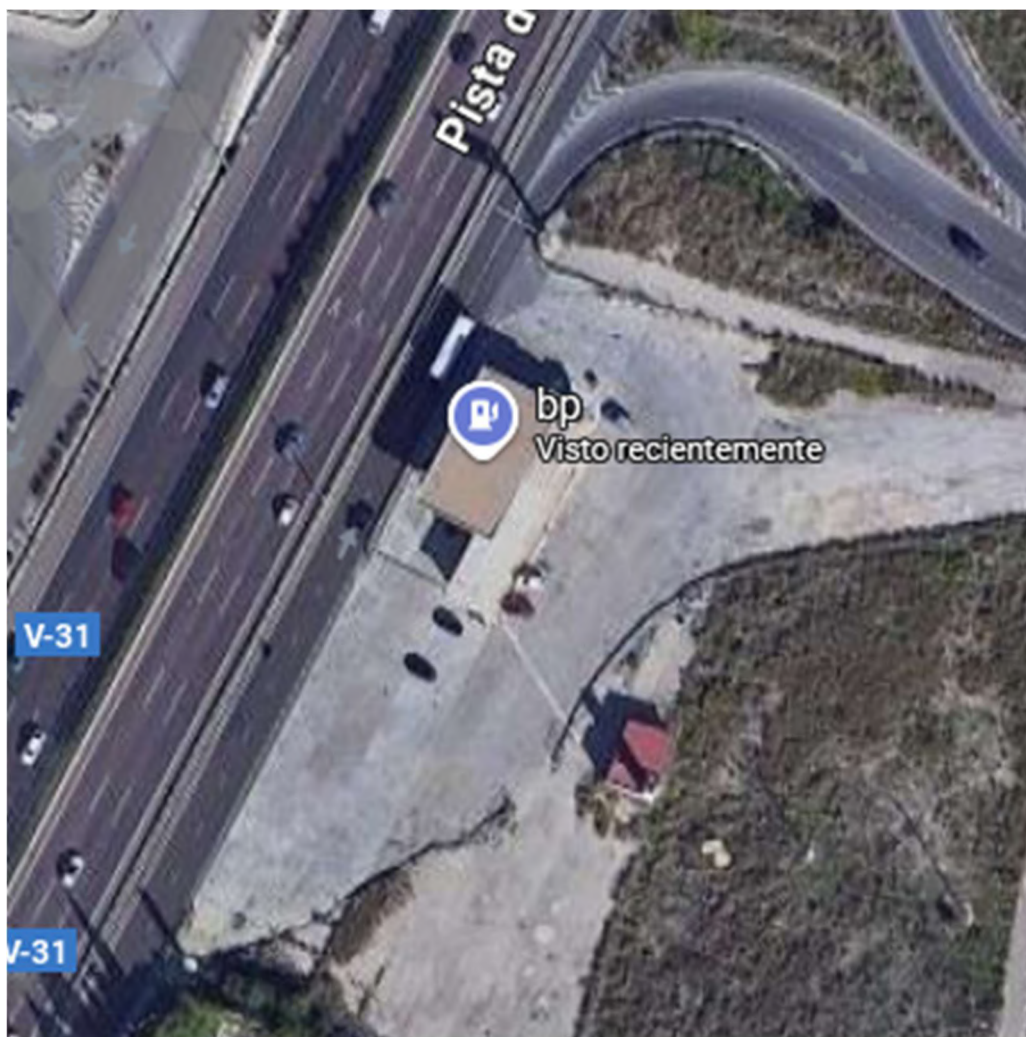


7.- GASOLINERA BP MASSANASSA

Carretera Pista de Silla V-31, 46470 Massanassa, Valencia

Enlace Ubicación: <https://maps.app.goo.gl/p6Jd1SzCzFKpkg7z9>

Superficie: 2927 m2



Las delimitaciones de los ámbitos propuestos como “zonas de amortiguación de impactos” se describen¹² en los planos siguientes:

DE NORTE A SUR: CASTELLAR (VALENCIA), MASANASA



¹² El perímetro de las “zonas de amortiguación de impactos” se delimitan en color rojo.

DE NORTE A SUR: ALBAL Y SILLA



**PLANO VISTA GENERAL DE LAS CUATRO ZONAS DE AMORTIGUACION
DE IMPACTOS DISCONTUNAS PROPUESTAS:**



TERCERA. OMISION EN EL PROYECTO DE DECRETO DE CUALQUIER REFERENCIA A LOS MECANISMOS DE ARMONIACIÓN ENTRE LOS INTERESES PÚBLICOS Y PRIVADOS PREVISTOS EN LA LEGISLACION VIGENTE. INSUFICIENCIA DE LA “MEMORIA ECONOMICA”

Estando el espacio natural protegido que conforma la Albufera y su entorno incluido en la denominada “Red Natura 2000” y, en consecuencia, tener la consideración de “Lugar de interés Comunitario” (LIC) y “Zona de Especial Protección para las Aves” (ZEPA) (códigos ES0000023 y ES0000471) parece lógico pensar que debería haberse tenido en cuenta, en las normas del Proyecto de Decreto, las previsiones establecidas en el Artículo 47¹³ ter de la Ley 11 Ley 11/94, de la Generalitat Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, que abre la posibilidad de establecer “*mecanismos de armonización*” entre los intereses públicos y privados existentes en el Parque, en los siguientes términos;

*“Las normas de gestión podrán establecer, asimismo, los necesarios **mecanismos de armonización** de sus previsiones con los usos preexistentes en el territorio al que se apliquen, así como las medidas directas, tales como acuerdos con propietarios, indemnización, compra de terrenos u otras que, al amparo de lo previsto en la presente ley, sea necesario aplicar para garantizar su efectividad sin lesionar intereses legítimos.”*

Muchos propietarios estarían dispuestos, sin duda, a alcanzar acuerdos de venta o incluso permutas de terrenos que les permitiese desarrollar su actividad en enclaves industriales donde la Generalitat sea titular de naves o solares. Estamos convencidos de que con dialogo y trabajo, se puede llegar a alcanzar soluciones equitativas y satisfactorias para todas las partes, propiciando un adecuado equilibrio entre los intereses públicos y particulares existentes en el Parque.

¹³ Introducido por el artículo 66 de la Ley 16/2010, 27 diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat («D.O.C.V.» 31 diciembre). Vigencia: 1 enero 2011

El artículo 20 apartado h) de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del *Patrimonio Natural y de la Biodiversidad* que, *textualmente, establece:*

“Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales tendrán como mínimo el siguiente contenido:

h) Memoria económica acerca de los costes e instrumentos financieros previstos para su aplicación.”

Consideramos imprescindible la revisión de la “Memoria Económica” del PORN con el fin de que se incluyan las previsiones económicas derivadas de la implementación en el ámbito del Parque de “medidas de armonización”. Estas medidas requieren la planificación e implementación de actuaciones que exigen una valoración económica, una cuantificación detallada de los costes necesarios para hacer posible su ejecución y, lo que es más importante, conocer previamente la viabilidad presupuestaria de las medidas necesarias.

Como destaca la jurisprudencia del Tribunal Supremo, “no se trata de hacer fórmulas matemáticas complejas, sino exponer, con números, que el planeamiento puede ser viable económicamente”. De ahí, la importancia esencial, más allá de un puro formalismo, de incluir la cuantificación de “medidas de armonización” en la “memoria económica” del PORN.

Consideramos necesario resaltar que la “memoria económica” del PORN de la Albufera no es un mero requisito formal o un mero informe de trámite. El PORN de la Albufera, más allá del ámbito del espacio natural protegido de 21.120 hectáreas (211`2 km²) que conforma el parque natural de la Albufera, comprende un territorio total de 940 kilómetros cuadrados, ámbito que corresponde, en gran medida, al territorio de los términos municipales más afectados por las trágicas inundaciones de la DANA del otoño de 2024. El presupuesto estimado de 8.844.657,79 € se muestra claramente insuficiente para dar respuesta a la realidad territorial y a las necesidades urgentes del Parque (dragado del vaso del lago, recuperación de flora de riberas, medidas de armonización, medidas de fomento....)

CUARTA. SOBRE LA RESTRICCIÓN DE USOS Y EL DERECHO DE INDEMNIZACIÓN ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

El artículo 20 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, por el que se regula la *“utilización de bienes incluidos en espacios naturales protegidos”* textualmente establece:

“1. La utilización de los bienes incluidos en el ámbito de los espacios naturales protegidos se realizará de manera que resulte compatible con la protección, conservación y mejora de los mismos.

2. Las limitaciones al uso de los bienes derivados de la declaración de espacio natural protegido o de los instrumentos de ordenación previstos en esta ley, **dará lugar a indemnización** cuando concurren simultáneamente estos requisitos:

- a) Que incidan sobre derechos efectivamente incorporados al patrimonio del reclamante.
- b) Que afecten a usos o aprovechamientos legal y efectivamente ejercidos en el momento de la imposición de la restricción.
- c) Que se produzca una lesión patrimonial efectiva, actual y cuantificable en términos monetarios.
- d) Que se trate de limitaciones singulares no susceptibles de distribución entre los afectados.”

Los condicionamientos que sobre el derecho de propiedad puede producir en el establecimiento de un espacio natural suscita el problema de cómo valorar la indemnización de estas limitaciones. El problema surge en como determinar los criterios valorativos de esas limitaciones del derecho de propiedad. El Tribunal Supremo ha admitido que se pueda acudir a la Ley del Suelo y Valoraciones, artículo 31, para completar lo que dice la Ley de Espacios Naturales y utilizando los criterios de la Ley del Suelo determinar el alcance de la pérdida de valor de un terreno como consecuencia de la limitación de usos establecida por su declaración como parque natural (Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 2010, RJ 2010/4769).

Así pues, para el supuesto de que se mantengan las limitaciones de uso derivadas de la cartografía susceptibles de ser indemnizadas al amparo de la

legislación vigente, se propone la elaboración de un estudio económico pormenorizado, por sectores y actividades, que permita calcular las necesidades financieras y presupuestarias que conllevará la ejecución del PORN propuesto y, en consecuencia, del futuro PRUG, cuya revisión está también prevista.

Parece sorprendente que, hasta el momento, no se haya realizado un análisis riguroso de las necesidades económicas que conllevan las restricciones de uso y las actuaciones que el Plan impone en el espacio natural. Para gestionar un territorio como el del Parque de la Albufera donde se desarrollan diversidad de actividades económicas de todo tipo, parece lógico considerar la necesidad de elaborar un diagnóstico de su situación bajo un prisma que, más allá de lo puramente medioambiental, incorpore criterios económicos y socioculturales. Así pues, en concordancia con lo dicho en la alegación precedente sugerimos que se incluyan en la “memoria económica”, el cálculo de las partidas económicas que puedan derivar de las restricciones de uso, de conformidad con el artículo 20 de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

QUINTA. PROPUESTA DE MODIFICACION DEL ARTICULO DEL PORN TITULADO “REFORMA Y RESTAURACIÓN DE EDIFICACIONES” (PAG. 62 DE 108).

El artículo del borrador del PORN (sin numeración) denominado “*Reforma y restauración de edificaciones*” (Pág. 62 de 108) textualmente dice:

1. *“Se permite en todo el ámbito del Parque Natural la restauración de las edificaciones legales preexistentes, siempre que la **superficie de la parcela sea superior a 2.000 m²**, que no suponga un incremento de altura, ni comporte un aumento de la superficie de la construcción, así como, **que la superficie ocupada por la edificación no supere el 2% de la parcela**, para lo cual se deberá respetar en su diseño y composición las características arquitectónicas tradicionales, poniendo especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta,*

cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos macizos, composición, materiales, color externo y detalles constructivos.”

Entendemos que la regulación propuesta sobre las reformas y restauraciones de edificaciones existentes, establece parámetros excesivamente restrictivos que, de hecho, impiden la reforma y restauración de la mayoría de las edificaciones del parque.

En consecuencia, proponemos la eliminación de los parámetros relativos a la superficie de parcela mínima y, la eliminación del parámetro relativo al condicionante que determina que la superficie ocupada por la edificación no supere el 2% de la parcela.

El derogado “ACUERDO de 1 de octubre de 1990, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprobó definitivamente el Plan Especial de Protección del Parque Natural de la Albufera”, (DOGV N ° 1400) permitía, en relación a la industrial, la reforma y restauración de edificaciones existentes, posibilitando un incremento de la superficie construida en un 25 %. En este sentido, proponemos una redacción similar a la que contemplaba respecto a la “actividad industrial” el referido Plan Especial de Protección del Parque Natural de la Albufera”, pero aplicable tanto a las actividades industriales, como de cualquier otra índole.

Así, tomando como referencia el referido artículo art.18. 2 de la norma citada (Plan Especial) adaptamos su contenido, proponiendo la siguiente redacción:

Artículo X. Reforma y restauración de edificaciones

“Las actividades económicas existentes, implantadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan sobre suelos calificados para usos compatibles, podrán mantener el ejercicio de su actividad, quedando autorizadas las obras de conservación, adecuación y mejora de las instalaciones y edificaciones ya existentes.

Se permitirá la ampliación del volumen edificado en una proporción máxima del veinticinco por ciento (25%) respecto de la edificabilidad existente en el momento de la aprobación del presente Plan, quedando

expresamente prohibido el incremento de la altura de las edificaciones resultantes.

En aquellos casos en que las actividades cumplan las condiciones establecidas en el apartado anterior y se encuentren emplazadas en parcelas colindantes con el límite del Parque Natural, será admisible un incremento adicional de la superficie ocupada, que en ningún caso podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie ocupada a la fecha de aprobación de este Plan.

Las disposiciones previstas en el presente artículo deberán ajustarse, en todo caso, a la normativa sectorial aplicable, así como a las condiciones de protección medioambiental y paisajística que resulten de aplicación”.

Por lo expuesto,

SOLICITO, se admita el presente escrito y, teniéndose por formuladas las alegaciones precedentes al proyecto de Decreto de Revisión del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural de la Albufera, sean tenidas en cuenta en la redacción final del proyecto normativo y, en consideración a las mismas, sea decretada la suspensión temporal de la tramitación del proyecto normativo, con el fin de que sea revisada y corregida de oficio la cartografía de ordenación propuesta y subsanados los defectos formales en los que se ha incurrido en la tramitación de la norma, iniciándose, una vez realizadas las subsanaciones requeridas, una nueva fase de información pública de 45 días hábiles, de conformidad con la legislación vigente.

En Valencia, a 7 de octubre de 2025.

Fdo. Enrique Ros Marqués.