

De conformidad con la documentación expuesta en el proceso de participación pública del PORN de la cuenca hidrográfica de la Albufera de conformidad con el DOGV n.º 10.166 de 5 de agosto de 2025, paso a hacer las siguientes consideraciones y propuestas:

1.- Que el articulado propuesto para las zonas urbanas o ambientalmente degradadas es el siguiente.

“Sección 4ª. Zona A.4 – Zona Antropizada (ZANT)”

Artículo xx. Definición y ámbito

1. Esta categoría está constituida por el suelo urbano consolidado de los núcleos urbanos incluidos dentro de los límites del parque natural. También forma parte de estas zonas el suelo no urbanizable protegido altamente degradado por contener construcciones e infraestructuras de diversa índole que constituye un "área tampón" apta para absorber nuevas demandas de diversa índole dentro del Parque Natural.

2. También integra suelos capaces de soportar usos de suelo propios del suelo urbano, una vez desarrollados los procedimientos administrativos que para tal fin señale la legislación urbanística. En todo caso se localizan formando parte de la trama urbana o situándose colindantes con la misma.

3. Sus valores naturales se encuentran profundamente degradados, incluso la actividad agrícola ha sido abandonada.

Se divide en tres subzonas según los usos;

– A.4.1 – Suelo Urbano (ZANT1)

– A.4.2 – Espacios Antropizados (ZANT2)

– A.4.3 – Espacios Antropizados No Urbanos (ZANT3)

Subsección 1ª. A.4.1. – Suelo Urbano (ZANT1)

Artículo XX. Definición y Ámbito

La subzona de ordenación Suelo Urbano incluye las áreas clasificadas en los planeamientos urbanísticos municipales vigentes como Suelo Urbano dentro del Parque Natural.

Incluye los cascos urbanos históricos de distintas pedanías y algunos sectores y enclaves de Suelo Urbano con uso industrial.

Son zonas que no poseen un interés significativo desde el punto de vista de conservación de los hábitats naturales o del medio rural tradicional.

- Núcleos urbanos de las siguientes pedanías:

- Pinedo, El Saler, El Palmar y El Perellonet, en término municipal de Valencia.
- El Barrio de "El Tremolar", en el término municipal de Alfafar.
- El Perelló, Les Palmeres, El Mareny de les Barraquetes, El Mareny Blau y El Mareny de Sant Llorenç, en el término municipal de Sueca.
- El Mareny de Sant Llorenç, en el término municipal de Cullera.
- Sector de Suelo Urbano con uso industrial en el término municipal de Beniparrell.

Artículo 2. Usos y actividades compatibles

Son compatibles todas aquellas establecidas en los correspondientes planeamientos urbanísticos municipales vigentes, complementado con las disposiciones aplicables de las Normas Generales de este PORN sobre actividad urbanística, infraestructuras y actividad industrial, así como las congruentes con la protección del medio en el entorno de las áreas urbanizadas en lo relativo a vertidos sólidos y líquidos, emisiones atmosféricas, iluminación, protección de los hábitats y del paisaje, conservación de los valores culturales y otras cuestiones relacionadas con los objetivos del presente instrumento de ordenación.

Subsección 2ª. A.4.2 – Espacios Antropizados (ZANT2)

Artículo XX. Definición y ámbito

Son los espacios físicos colindantes o integrantes de la trama urbana de los núcleos urbanos de Pinedo, El Saler, El Palmar, El Perelló, Mareny de Barraquetes y Mareny de Sant Llorenç.

Artículo XX. Usos y actividades compatibles

- 1. Se consideran compatibles, previo informe de la Unidad administrativa competente en materia de espacios naturales protegidos en el correspondiente procedimiento administrativo de modificación del planeamiento urbanístico, las modificaciones del Planeamiento vigente, siempre que cumplan las directrices establecidas en el título VI del decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana, así como todos los usos propios del Suelo Urbano.*
- 2. En tanto en cuanto no se produzca esta modificación serán compatibles los usos y actividades que se vengan desarrollando, siempre que contaran, antes de la entrada en vigor del presente decreto, con las autorizaciones y /o licencias que les correspondan por razón de la actividad o uso.*

Artículo XX. Usos y actividades prohibidos.

Se consideran prohibidas en este ámbito de zonificación el resto de las actividades no incluidas en los artículos anteriores.

Subsección 3ª. A.4.3 – Espacios Antropizados No Urbanos (ZANT3)

Artículo XX. Definición y Ámbito

Constituida por las zonas antropizadas localizadas en torno a los núcleos urbanos de Pinedo, El Saler, El Palmar, El Perelló, Mareny de Barraquetes y Mareny de Sant Llorenç.

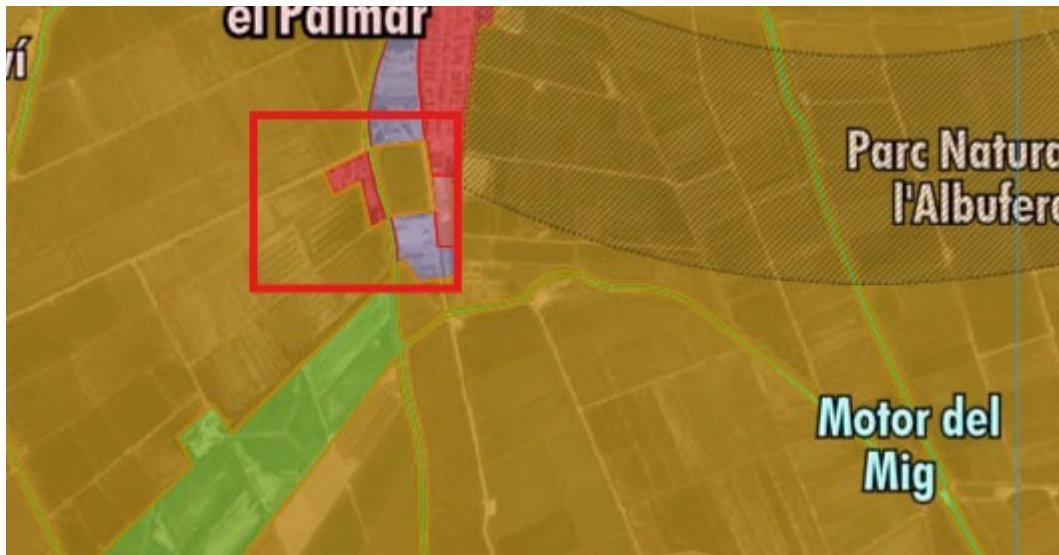
Artículo XX. Usos y actividades compatibles

- 1. La ejecución de nuevas infraestructuras de cualquier naturaleza, sin perjuicio del régimen de Evaluación de impacto Ambiental, la normativa competente en urbanismo, y previo informe de la unidad administrativa competente en materia de espacios naturales protegidos.*
- 2. La remodelación de infraestructuras de todo tipo, previo informe de la unidad administrativa competente en materia de espacios naturales.*
- 3. El uso de alojamiento y restauración en el medio rural sobre edificaciones preexistentes, conforme a la normativa competente en urbanismo, y previa autorización de la unidad administrativa competente en materia de espacios naturales protegidos.*

Artículo XX. Usos y actividades prohibidos.

Se prohíbe la construcción para uso residencial, de nuevas edificaciones, y cualquier actividad no permitida.”

2. Como espacio antropizado “ZANT1”, correspondiente a las áreas clasificadas en los planeamientos urbanísticos municipales vigentes como Suelo Urbano dentro del Parque Natural, se ha incluido un espacio (parcela ocupada por el restaurante CASA ANGEL y otras construcciones colindantes así como otras), prácticamente colindante con el núcleo urbano de El Palmar pero correspondiente al término municipal de Sueca y que en el planeamiento municipal consta como suelo no urbanizable, por lo que deberá grafarse como mucho como “espacio antropizado no urbano”. Se trata de las parcelas 140, 142, 234, 235 y 236 del polígono 3 del término municipal de Sueca y que se adjunta imagen a continuación:



3.- Los espacios definidos como “Espacios Antropizados no urbanos ZANT3” y expuestos en la cartografía correspondiente no solo se sitúan en torno a los núcleos de población descritos sino que algunas de ellas se encuentran diseminadas por el entorno del Parque Natural de l’Albufera, es por ello que se debería incluir en la definición este aspecto de diseminado, como por ejemplo, diversas construcciones en el entorno de la Montanyeta dels Sants en Sueca, Port de Silla, Port de Catarroja, y otras que se especifican más adelante y se pretende incluirlas en dicha categoría de ordenación atendiendo a sus características fisiográficas.

4.- Además de los ya expuestos en la cartografía de detalle, a continuación y atendiendo a sus características de ser suelos altamente degradados por contener construcciones e infraestructuras de diversa índole que pueden constituir un "área tampón" apta para absorber nuevas demandas dentro del Parque Natural se enumeran una serie de parcelas, entre otras, que también deberán ser incluidas en la categoría de “Espacios Antropizados no urbanos (ZANT3)”.

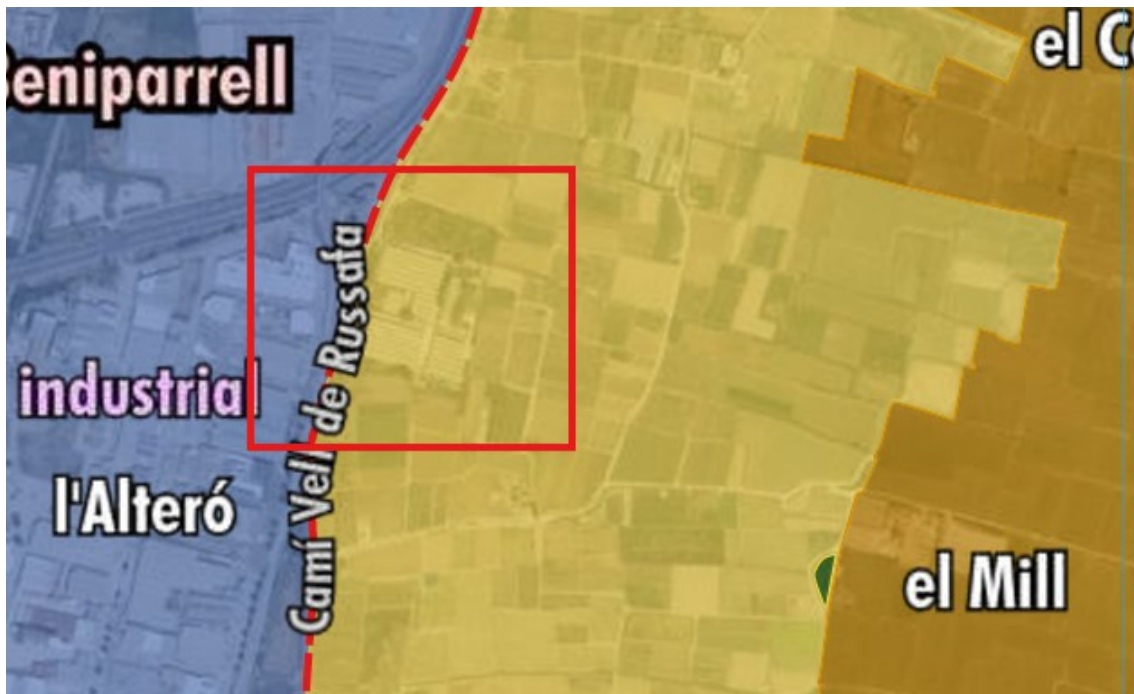
Atendiendo a sus características, prácticamente todas estas áreas y parcelas ya disponían de este reconocimiento en la cartografía de ordenación de los documentos normativos que afectan al Parc Natural de l’Albufera ya fuera el PRUG o incluso el PEPPNA, y que aunque ambos documentos fueron anulados judicialmente (el PRUG de forma parcial), no lo fueron por cuestiones medioambientales sino por cuestiones de forma y redacción, por lo que se considera que se debería continuar con dicho reconocimiento según su categoría de ordenación y son los siguientes:

a.- Instalaciones de Hijos de Cayetano Avia Estelles SL. Parcela 67 del polígono 11 del término municipal de Catarroja. Industria de tratamiento de la cascarilla del arroz y por

tanto vinculada directamente con la actividad agrícola desarrollada en el Parc Natural de l'Albufera.



b.- Instalaciones de Maplex. Parcelas con la numeración 9000 (correspondiente a suelos no agrícolas) del polígono 4 del término municipal de Silla.



c.- Camping Coll Vert. Parcelas 9000 (correspondiente a suelos no agrícolas) del polígono 45 del término municipal de Valencia.

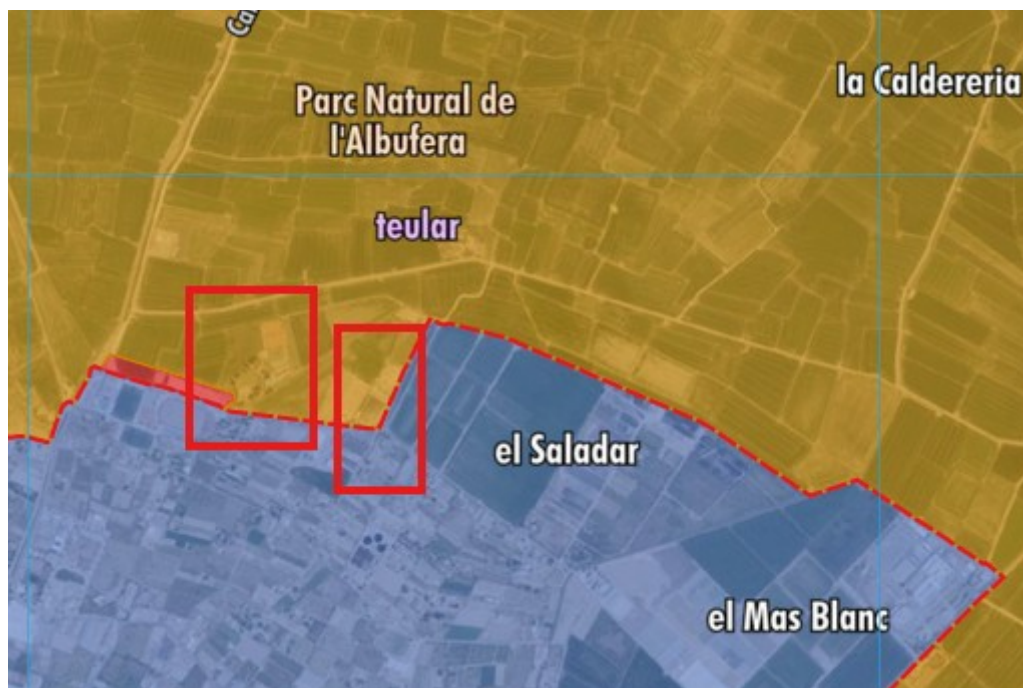


d.- Masia Santarrita (Aqualandia). Parcelas 9000 (correspondiente a suelos no agrícolas) y 310 del polígono 7 del término municipal de Alfafar.



e.- Club de Tennis de Sueca. Parte de parcela 9000 (correspondiente a suelos no agrícolas, incluye toda una zona deportiva mucho más extensa y con parte fuera del Parc Natural de l'Albufera) del polígono 55 del término municipal de Sueca.

f.- Instalaciones Industriales. Parcela 9000 (correspondiente a suelos no agrícolas) del polígono 55 del término municipal de Sueca.



g.- Parcela correspondiente a Frutas Vigorri, antiguamente Hierros Sueca y Tapis Stil. Parte (correspondiente a las edificaciones existentes en parcela 40001 del polígono 12 del término municipal de Sueca.



h.- Restaurante El Sucre. Parcelas 37 y 38 del polígono 34 del término municipal de Sueca.



i.- Parking Restaurante Rocher. Parte sur del la parcela 75 del polígono 17 del termino municipal de Cullera.



5.- En el área del Estany de la Plana (Llac de la Plana) se cartografía como Zona de protección ecológica ZPEC una zona correspondiente a las edificaciones agrícolas de la explotación agrícola que conforma el resto de la isla en la parcela 362 del polígono 26 del término municipal de Sueca.



Dicha parte es integrante del resto de la explotación agrícola por lo que debería zonificarse también como espacio antropizado no urbano o al menos como Zona de Espacios Agrícola ZPAN 2.

En virtud de lo anteriormente señalado, se tenga por presentado en tiempo y forma, las consideraciones, sugerencias y propuestas contenidas en este escrito.

Valencia, a 7 de octubre de 2025