

A LA CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS Y TERRITORIO

Juan José Magraner Durán, con DNI número 73.562.827-H y domicilio en Cullera, en nombre propio, y en calidad de propietario de terreno y vivienda en el polígono 19, parcela 513 F (parcela identificada con el ordinal número 2, en los terrenos donde EXPONGO:

Que dentro del plazo de información pública se ubica la Comunidad de propietarios “Luz y Mar” de Cullera), comparezco ante esta administración y que se ha abierto por esta Consellería, respecto del proyecto de decreto del Consell de revisión y aprobación del Plan de ordenación de los recursos naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera, realizo en nombre propio, como interesado y como propietario afectado las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- La Comunidad “Luz y Mar” está situada en la playa del Dosel, dentro del término municipal de Cullera, a unos 2,5 Kilómetros al sureste de la pedanía del Marenys de San Lorenzo, y a cerca de medio kilómetro al norte del núcleo urbano del Dosel.

En noviembre del año 1.965 se otorgó, bajo la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Cullera de 1.965, que clasificaba la denominada “Zona del Dosel o del Marenys” como área de reserva urbana, licencia de obras para la edificación y urbanización de viviendas. Se adjunta como **documento anexo número UNO**, copia del acta de la Comisión Permanente del Ayuntamiento de Cullera de 26 de noviembre de 1965, en la que se hace constar la aprobación de la referida licencia de obras municipal, identificada con el número 1965420.

5 viviendas fueron edificadas en fechas inmediatamente posteriores. Se adjunta como **documento anexo número DOS** fotografía postal publicada por Editorial A. Subirats Casanovas, Depósito Legal 13493 –XV (año XV a contar desde la publicación del RD de 23 de diciembre de 1957 por el que se aprueba el Reglamento del Servicio de Depósito Legal, por lo que la postal se publicó necesariamente en 1972 (como acredita el matasellos en el reverso fechado el 3 de agosto de 1972), en la que se observa fotografía del verano anterior a 1972, con las 5 viviendas ya edificadas en la Comunidad Luz y Mar según se observa en la parte superior izquierda al fondo

Se adjunta como **documento anexo número TRES** fotograma número 271, Pda. 4 de vuelo de 1973 en la zona de la Comunidad Luz y Mar, del Instituto Geográfico Nacional, en donde se observan las citadas 5 viviendas edificadas.

El Real Decreto 16/1981 de 16 de octubre sobre adaptación de los planes generales de ordenación urbana, publicado en el BOE en fecha 22 de octubre de 1981 señala:

<<Artículo primero

Uno. Finalizados los plazos establecidos en la disposición transitoria primera de la Ley del Suelo, texto refundido aprobado por Real Decreto mil trescientos cuarenta y seis/mil novecientos setenta y seis, de nueve de abril, para la adaptación de los Planes generales, **y en tanto no se aprueben definitivamente las mencionadas adaptaciones, dichos Planes generales conservan su vigencia, siéndoles de aplicación el régimen urbanístico definido en el título II de la referida Ley**, con arreglo a los criterios que, con carácter transitorio y hasta la aprobación definitiva de la adaptación del planeamiento general, se fijan en el presente Real Decreto-ley.

Dos. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes, **los Ayuntamientos deberán adaptar su planeamiento general a lo establecido en la vigente Ley del Suelo. La clasificación del suelo que se establezca al llevar a cabo la adaptación del planeamiento general no quedará vinculada por la clasificación resultante de la aplicación de los criterios señalados en el presente Real Decreto-ley, conservando, en consecuencia, los Ayuntamientos su competencia, a todos los efectos, para adaptar y revisar su planeamiento general>>.**

<<Artículo segundo

Uno. Los **terrenos clasificados como suelo urbano o reserva urbana en Planes generales** o normas subsidiarias de planeamiento aún no adaptados **se consideran suelo urbano siempre que** se encuentren en alguno de estos supuestos:

a) Terrenos que **estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica**, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) **Terrenos** que, aun **careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior**, tengan su **ordenación sólida**, por ocupar la edificación, al menos, **dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el Plan general o la norma subsidiaria para ellos prevea>>.**

<<Artículo tercero

Se considera como suelo urbanizable los terrenos que, no reuniendo las características señaladas en el artículo anterior, ni estando incluidos en la correspondiente delimitación del suelo urbano, se encuentran clasificados como urbanos o de reserva urbana en los Planes generales o, en su caso, en las normas subsidiarias de planeamiento municipal, aún no adaptados>>.

En relación a una de las parcelas que forman parte de la Comunidad “Luz y Mar”, el arquitecto municipal Luís Latorre Matute, realiza informe fechado el 26 de septiembre de 1990 en el que indica, que según el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 19.06.1965, la citada parcela del polígono 19, partida Mareny de San Lorenzo <<... está clasificada como suelo de reserva urbana, y de acuerdo con el art. 3 del Real Decreto-Ley 16/1981, sobre adaptación de planes generales, se considera como suelo urbanizable y estará sometido al régimen urbanístico del art. 84 de la Ley del Suelo.>>.

<<No se ha aprobado ningún Plan Parcial que afecte a los terrenos en cuestión. De acuerdo con el planeamiento vigente en la Zona...>> <<...los terrenos no son suelo urbano ni tienen la condición de solar>>.

La normativa básica estatal vigente donde se regula el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (en adelante PORN) de la Albufera, es la **Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Protección de la Biodiversidad**, normativa de mayor rango que los reglamentos (como son los Reales Decretos o las Órdenes Ministeriales). **El artículo 19 de la citada Ley establece:**

<<Artículo 19. Alcance.

1. Los efectos de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales tendrán el alcance que establezcan sus propias normas de aprobación.

2. Cuando los instrumentos de ordenación territorial, urbanística, de recursos naturales y, en general, física, existentes resulten contradictorios con los Planes de Ordenación de Recursos Naturales deberán adaptarse a éstos. En tanto dicha adaptación no tenga lugar, las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales se aplicarán, en todo caso, prevaleciendo sobre dichos instrumentos.

3. Asimismo, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales serán determinantes respecto de cualesquiera otras actuaciones, planes o programas sectoriales, sin perjuicio de lo que disponga al respecto la legislación autonómica. Las actuaciones, planes o programas sectoriales sólo podrán contradecir o no acoger el contenido de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales por razones imperiosas de interés público de primer orden, en cuyo caso la decisión deberá motivarse y hacerse pública>>.

Así pues que los efectos de los PORN tendrán el alcance que establezcan sus propias normas de aprobación, indicándose que cuando los instrumentos de ordenación territorial, urbanística, de recursos naturales y, en general, física, existentes resulten contradictorios con los PORN deberán adaptarse a éstos.

El Decreto 71/1993, de 11 de mayo de Régimen Jurídico del Parque nacional de la Albufera establecía (disposición adicional primera) la necesidad de proceder a la tramitación del correspondiente plan de ordenación. El PORN de la Albufera, fue aprobado mediante el Decreto 96/1995, de 16 de mayo. En la normativa autonómica **los PORN se regulan por lo establecido en el Título III Capítulo II, de la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Espacios Naturales Protegidos, donde se recoge la prevalencia de los PORN sobre cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial física, así como el carácter vinculante de sus previsiones.**

La prevalencia que el ordenamiento jurídico establece, recogida por amplia jurisprudencia, es la base sobre la que se sustentó, entre otras, la sentencia anulatoria de forma parcial del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de L'Albufera, dado que determinados preceptos de este último contravenían lo establecido en el PORN.

El Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de Cullera se aprueba definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el 19 de mayo de 1995 y se publica en el BOP de València el 1 de agosto de 1995, entrando en vigor a los 15 días de su publicación, excepto el ámbito del Parque Natural de la Albufera y el Suelo No Urbanizable Común RC-3 de los arrozales al sur del Xúquer, en que se suspende la aprobación definitiva hasta que se emita declaración de impacto favorable sobre dichos ámbitos.

En el portal de www.mediambient.gva.es, están disponibles a la fecha los planos de calificación de suelo (serie C) del PGOU de Cullera del año 95. En el plano C1 (fechado el 10 de mayo de 1995) se observa que los terrenos donde se ubica la Comunidad "Luz y Mar" constan como SNU (Suelo No Urbanizable) PA (Protección especial agrícola Parque Natural). Al respecto de tres zonas en la parte de la playa del Dosel, donde se ubica de la Comunidad "Luz y Mar", delimitadas en el citado plano como SUNP (Suelo Urbanizable), NPR-1, NPR-2 y NPR-3, en fecha 15 de enero de 2019 se publica el texto refundido de las normas urbanísticas del PGOU de Cullera en cuyo encabezado se indica que Cullera cuenta con un PGOU aprobado el 19 de Mayo de 1995 y al respecto explica:

<<... excepto el ámbito del Parque Natural de la Albufera y el Suelo No Urbanizable Común RC-3 de los

arrozales al sur del Xúquer, en que se suspende la aprobación definitiva hasta que se emita declaración de impacto favorable sobre dichos ámbitos. A fecha de aprobación de este Texto Refundido, dicha declaración de impacto favorable aún no se ha emitido, por lo que se tendrá en cuenta lo dispuesto en la declaración de impacto ambiental de 5 de abril de 1995, que estima no aceptable, solo a efectos ambientales, la clasificación de los siguientes suelos: SUNP NPR-1 (Mareny Norte); SUNP NPR-2 (Mareny Sur) y SUNP NPR-3 (Juluna)...>>.

<<Por todo lo cual deberá procederse a la clasificación como SNU de los sectores NPR-1, NPR-2, NPR-3, habiéndose ya hecho parcialmente en los sectores PRR-10 y PRR-11, siendo su calificación procedente la establecida en la parte dispositiva de la declaración de impacto. Respecto de los SNU, su calificación deberá ser la expresada en los puntos anteriores>>.

El PGOU de Cullera de 1995 sigue siendo el vigente en la actualidad. Como ejemplo, visitando la web www.cullera.es, sección planos de ordenación Escala 1/1000 municipio de Cullera, puede observarse que, a excepción hecha del núcleo urbano de la pedanía del Mareny de San Lorenzo (hojas 2 y 4), los cuadrantes en la zona afectada por el Parque de la Albufera (hojas 1, 3 y 5 hasta la 11 están inoperativos.

La Demarcación de Costas en Valencia (Ministerio de Medio Ambiente), ha venido otorgando prevalencia a la clasificación del suelo en función de su clasificación en los planes generales municipales independientemente del grado de consolidación de las edificaciones. De tal forma, el Jefe de Demarcación de Costas, Manuel Fernández Arribas, en resolución DL-39-Valencia de 15 de marzo de 2004, ante expediente instruido por esta Demarcación respecto de deslinde comprendido entre el linde sur del término municipal de Sueca y la acequia Dosel, en el término municipal de Cullera, indica al respecto de solicitud de reducción de la servidumbre de protección a 20 metros planteada:

<<...para la denominada “zona del Dosel”, basándose en que según el Plan General de Ordenación Urbana de 1965 estaba clasificada como suelo de reserva urbana, y además la edificación estaba consolidada en sus dos terceras partes a la entrada en vigor a la Ley de Costas, ajustándose así a lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley 16/1981 sobre adaptación de planes generales de ordenación urbana, según informe de la Dirección General de Costas de 15 de Febrero de 1995 solo puede ser tenido en cuenta en las zonas en las que el Plan General de 1994 clasifique como suelo urbano....>>.

<<Deben desestimarse el resto de las alegaciones referentes a la servidumbre ya que, o bien quedan fuera de la zona calificada como suelo urbano en el planeamiento de 1994, con lo que no queda ninguna duda al respecto, o bien aun estando dentro de esta calificación, no fueron consideradas como núcleo urbano consolidado a la entrada en vigor de la Ley de Costas en el informe del Ayuntamiento de Cullera>>.

La normativa vigente específica sobre la clasificación del suelo se define por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (LOTUP) no realiza condicionamiento al respecto de la consolidación del suelo urbano por la edificación:

<<Artículo 25. Zonas de ordenación estructural: función y contenidos.

1. El plan general estructural delimitará, en función de las características del territorio, de sus valores y de los usos a implantar, las diferentes zonas de ordenación estructural para todo el término municipal.

2. La ordenación estructural diferenciará:

a) **Las zonas rurales**, caracterizadas por aquellos suelos que estén en situación básica rural y que, **de acuerdo con el plan**, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.

b) **Las zonas urbanizadas**, caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes **mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables**, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.

c) **Las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana**, con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras>>.

<<Artículo 28. Clasificación del suelo.

Los instrumentos de planeamiento clasifican el suelo en suelo urbanizable y suelo no Urbanizable.

2. **El plan general estructural clasificará como suelo no urbanizable los terrenos que zonifique como zonas rurales**, según este texto refundido.

3. **Son suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas**, de acuerdo con el artículo 25.2.b de este texto refundido.

4. **El plan general estructural clasificará como suelo urbanizable los terrenos que zonifique como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana. La clasificación como suelo urbanizable por el plan supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa su programación>>.**

<<Artículo 186. Condición jurídica de solar. Adquisición y pérdida.

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en él.

2. Para que las parcelas tengan la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

a) **Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada**, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente. No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo urbano, hacia su interior.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.

En el contexto de la legislación estatal, la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre), nos indica:

<<Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de **suelo rural**:

En todo caso, el **suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización ...>**.

<b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, **mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística** o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, **el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada** y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto>>.

Ante la aparente imposibilidad de poder obtener bajo el ordenamiento jurídico vigente una clasificación urbanística de mayor grado de consolidación para la propiedad y Comunidad de la que forma parte de la cual presento esta alegación resulta imperativo observar si en la jurisprudencia se observa causística que pudiera permitir superar el citado ordenamiento. De tal modo, a nivel jurisprudencial estatal, observamos, siguiendo una cronología la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 diciembre 1999, que indica:

<<Así planteada la cuestión, lo que es asumido por ambas partes, su enjuiciamiento y solución se reduce a la dilucidación de si efectivamente, el terreno o parcela cuestionado, está dotado o no, con los

servicios descritos en el artículo 78 de la Ley del Suelo de 1976 y en el artículo 2 del Real Decreto-ley 16/1981, de 16 de octubre. La doctrina de esta Sala es clara y contundente en cuanto a la interpretación de los citados preceptos, en el sentido de **considerar al suelo urbano como un concepto reglado**, de suerte que la concurrencia de unos terrenos de las circunstancias y servicios especificados en dichos preceptos y también en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, es de obligado acatamiento su reconocimiento para la Administración, a los efectos de su necesaria clasificación como suelo urbano, ya que **tal clasificación de suelo urbano ha de partir de su situación real en el momento de planificar, asignando forzosamente esta condición a aquellos terrenos en que concurren de hecho las circunstancias indicadas ...>>.**

La Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001 de 11 de junio, cuyo aspecto más destacado fue el haber declarado inconstitucionales, o haber interpretado de manera conforme a la Constitución, varios artículos de la Ley del Suelo de 1998 que invadían las competencias en materia de urbanismo de las comunidades autónomas y los ayuntamientos, indica:

<<Alegan los Diputados recurrentes que la inexistencia de deberes de cesión de suelo en el urbano consolidado supone la imposición de un concreto modelo urbanístico, lo que excedería de la competencia estatal ex art. 149.1.1 CE e invadiría las competencias urbanísticas de las Comunidades Autónomas. Para enjuiciar este motivo de impugnación debemos recordar, antes que nada, que los criterios de distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado los establece -en los límites de la realidad- cada Comunidad Autónoma. En consecuencia, será cada Comunidad Autónoma, al fijar los criterios de consolidación por urbanización, quien determine también qué suelo urbano soporta deberes de cesión y cuál no>>.

La Sentencia del Tribunal Constitucional 54/2002 de 27 de febrero indica:

<<Con lo expuesto **en nada se cuestionan ni limitan, claro es, las competencias de cada Comunidad Autónoma para precisar, en su ámbito territorial y "en los límites de la realidad" qué debe entenderse por suelo urbano "consolidado"**, ni cuál sea la fórmula de determinación del aprovechamiento urbanístico que rijan en su territorio>>.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de abril de 2002 indica:

«Como hemos dicho en las sentencias de 30 de enero de 1997, 12 de febrero de 1999 y 14 de diciembre de 2001, **la clasificación de un terreno como suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización o de la consolidación, de suerte que la Administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias.** Desde la reforma de la Ley del Suelo de 1975 **la clasificación de un terreno como suelo urbano constituye un imperativo legal (artículo 78 TRLS) que no queda al arbitrio de la Administración de planificación sino que debe ser definido en función de la realidad de los hechos...>>.**

También en la misma línea la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero 2006, (Ponente D. Rafael Fernández Valverde):

<<Y sí resultan relevantes todos estos datos, por cuanto no se puede sin más afirmar que como no se ha acreditado que ya no concurren los elementos necesarios para considerar el suelo rústico protegido, tal y como estaba clasificado en el planeamiento anterior, deba mantenerse dicha clasificación, cuando resulta patente que la concurrencia de todos esos requisitos del

suelo urbano consolidado, lo que vienen a excluir precisamente es la inexistencia de los requisitos para la consideración reglada del suelo rústico protegido, por tanto, **no ofrece ninguna duda de que en dicho suelo no concurren los requisitos exigidos en la normativa urbanística para estar clasificado y categorizado como suelo rústico protegido, ya que no se atisba qué diferencias sustanciales existen con el resto de la misma finca registral que sin embargo si se clasifica ahora y antes como suelo urbano consolidado...>> .**

<<Todo lo cual lleva a esta Sala a concluir, que **procede estimar en este extremo el recurso interpuesto, considerando no conforme a derecho la clasificación y categorización realizada en el PGOU, impugnado como suelo rústico** protegido del suelo comprendido en la parcela registral núm. NUM002, **y reconociendo por otro lado la condición a dicho terreno como urbano**".

Se observa en las dos sentencias del Tribunal Constitucional una jurisprudencia favorable a que la administración autonómica no puede alejarse absolutamente de la realidad en su criterio respecto del suelo consolidado y en las sentencias del Tribunal Supremo (la más actual del año 2006) una jurisprudencia favorable a que la Administración debe atender a la realidad física a la hora de realizar la clasificación urbanística.

Recordar sin embargo que la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre), en su artículo 21 apartado 3 nos indica que:

<<Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, **estando legalmente integrado en una malla urbana** conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte...>> .

y este hecho no pasa desapercibido en prácticamente toda la jurisprudencia al respecto del Alto Tribunal. Así, en la Sentencia de 7 de junio de 1999, el Tribunal Supremo indica:

<<Sin embargo, **ha de advertirse que la doctrina de esta Sala a este respecto exige para que un terreno deba ser clasificado como suelo urbano**, no simplemente que esté dotado de acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir, **sino también**, y sobre ello es ilustrativo el propio artículo 21 del Reglamento de Planeamiento y la Exposición de Motivos de la Ley 19/1975, de 2 mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, luego refundida con ésta en el texto aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 abril, **que tales dotaciones les proporcionen los correspondientes servicios y que el suelo esté insertado en la malla urbana**, es decir, **que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente (sentencias de 21 de julio de 19983, 3 de mayo y 27 de marzo de 1995 y 25 de septiembre de 1991, entre otras)>>.**

En esta misma línea, sentencias del Tribunal Supremo de 3 de febrero y 15 de noviembre del 2003:

<<... **la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos en el artículo 78 LS no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si aquélla no se encuentra enclavada en la malla urbana**. Se trata así de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad

al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos urbanizables. Y la propia sentencia recurrida reconoce claramente que la parcela en cuestión no se halla enclavada en la trama urbana>>.

Igualmente sentencia del Tribunal Supremo del 27 de junio de 2003:

<<Si no cuenta con esos servicios un terreno no puede ser clasificado como suelo urbano, pero aun contando con ellos tampoco si, además, el terreno no se encuentra encuadrado dentro de la malla urbana, elemento que esta Sala pondera constantemente a fin de evitar el crecimiento incontrolado del suelo urbano con base en el simple criterio de su proximidad a los servicios ya establecidos por el esfuerzo urbanizador ajeno (**sentencias de 16 de abril de 2001, 17 de septiembre y 7 de junio de 1999**, y las que en esta última se citan)>>.

En este mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2003 indica que:

<<la "reviviscencia" del viejo Texto de 1976 determina, asimismo, la entrada en juego de los artículos 23 a) del Reglamento de Planeamiento y 2.1.a) del Real Decreto-Ley 16/81, que exigen el requisito de la suficiencia de los servicios urbanísticos para que los terrenos puedan ser considerados como suelo urbano. Este criterio de la suficiencia de los servicios, junto con el de la inserción de los terrenos en la malla urbana, principio recogido expresamente en la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975, han venido marcando la jurisprudencia de este Tribunal en orden a la clasificación del suelo urbano, de suerte que cuando, como ocurre en el presente caso, los servicios no son suficientes para la edificación que haya de construirse, o siéndolo no estén insertos en la referida malla urbana, esta Sala viene negando a tales terrenos la consideración de suelo urbano>>.

La Sentencia de 23 de noviembre de 2004 (casación 5823/2000), también va en la misma dirección:

<<...que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente>>.

La sentencia de 17 de julio de 2007 (casación 7985/2003) también se encamina en el mismo sentido:

<<... las circunstancias que puedan ser indicativas de cual sea el límite real al que ha llegado de modo ordenado el proceso urbanizador que trasforma el suelo dándole el aspecto, la imagen, que es propia de los asentamientos urbanos. La jurisprudencia de este Tribunal Supremo ha insistido en la idea de que el suelo urbano sólo llega hasta donde lo hagan los servicios urbanísticos que se han realizado para la atención de una zona urbanizada, y ni un metro más allá (así, en sentencias de 1 de junio de 2000 o 14 de diciembre de 2001); también, en la de que el suelo urbano no puede expandirse necesariamente como si fuera una mancha de aceite mediante el simple juego de la colindancia de los terrenos con zonas urbanizadas (así, en la última de las citadas o en la de 12 de noviembre de 1999); o, en fin, en la de que la mera existencia en una parcela de los servicios urbanísticos exigidos no es suficiente para su clasificación como suelo urbano si la misma no se halla enclavada en la malla urbana (sentencias, entre otras muchas, de 3 de febrero y 15 de noviembre de 2003); se trata así -añaden estas sentencias- de evitar el crecimiento del suelo urbano por la sola circunstancia de su proximidad al que ya lo es, pero con exoneración a los propietarios de las cargas que impone el proceso de transformación de los suelos urbanizables"... >>.

También en el mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 25 de julio de 2013, de la que al igual que la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero 2006 fue ponente D. Rafael Fernández Valverde. En esta sentencia el ponente ya ha incorporado expresamente en los fundamentos de derecho segundo, cuarto y quinto el requisito de la malla urbana y aprovecha además para recopilar una cantidad mayor a la habitual de jurisprudencia del Alto Tribunal al respecto del citado requisito, pero además detalla como han de ser determinados servicios (evacuación de aguas residuales), para cumplir con el requisito de los servicios y poder otorgar a un terreno la clasificación de suelo urbano, indicando también jurisprudencia.

<<c) Centrado así el debate, la Sala examina en el Fundamento de Derecho Segundo la clasificación de los terrenos al momento de la entrada en vigor de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales de las Islas Baleares (LENIB) y la forma en que tales terrenos quedaron afectados por esa Ley, considerando que si eran urbanos entonces quedaban excluidos del Área Natural de Especial Interés --- ANEI-- nº 11 por efecto del artículo 3.3º de la mencionada Ley, mientras que si no tenían dicha condición ---entonces sí estaban incluidos en el ANEI--- el Plan Territorial de Menorca plasma la categoría ANEI que ya tenían tales terrenos, **concluyendo que el planeamiento general entonces vigente (el PGOU de 1974) no contemplaba dichos terrenos como suelo urbano sino suelo de "reserva urbana" equivalente al actual urbanizable, por lo que entiende que "(...) desde el punto de vista del planeamiento formal, no puede invocarse la aplicación del art. 3.3º de la Ley 1/1991 de Espacios Naturales "**.

Descartada la clasificación formal de los terrenos como suelo urbano, la Sala examina la posibilidad de que fueran suelo urbano conforme al artículo 2.1 del Real Decreto Ley 16/1981, de 16 de octubre, entonces vigente, esto es, suelo urbano por consolidación o por servicios en referencia en este caso a los "terrenos dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica... >>.

<<En consecuencia, **no consta que los terrenos cumpliesen con los requisitos de disponer de la totalidad de los servicios exigidos en el art. 2.1º del RDL 16/1981 , entonces vigente y menos que cumpliesen con el requisito adicional impuesto por la Jurisprudencia del TS de que estuviesen "integrados en la malla urbana", integración que no concurre en nuestro caso por cuanto se trata de terrenos perimetrales -externos- al casco urbano consolidado y separado de éste por una calle.**

Lo anterior sólo puede significar que a la fecha de entrada en vigor de la Ley de Espacios Naturales (10.03.1991), las parcelas no reunían con los servicios precisos para tener la condición de suelo urbano y por tanto quedaban automáticamente clasificadas como suelo rústico protegido con la categoría ANEI e insertadas en ANEI nº 11 de Menorca "De Biniparratx a Llucalari", sin que les fuera de aplicación la excepción de su artículo 3.3>>.

<<(Con posterioridad a los hechos, el Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (TRLR08), en la redacción dada a su artículo 12.3 por la reciente Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR), se establece una nueva definición ---sin duda siguiendo los criterios jurisprudenciales que a continuación exponemos--- de la actual "Situación básica de suelo urbanizado":

"3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte...>>.

<<También ha declarado esta Sala del Tribunal Supremo (Sentencias de 21 de Julio de 1997 , 6 de Marzo de 1997 , 18 de Diciembre de 1997 y 13 de Mayo de 1998 , entre otras), que "no es ni siquiera bastante para que un terreno sea clasificado como urbano que tenga los servicios requeridos legalmente, pues en todo caso es necesario que el terreno se encuentre en la malla urbana, o, lo que es lo mismo, que un terreno que se encuentra aislado de toda urbanización no merece la clasificación de urbano por más que ocasionalmente tenga los servicios urbanísticos a pie de parcela, es decir, los tenga porque pasen por allí casualmente y no porque la acción urbanizadora haya llegado a ella misma (Sentencias de este Tribunal Supremo de 14 de Marzo de 1993 , 23 de Noviembre de 1993, 3 de Octubre de 1995 , 2 de Octubre de 1995 y 7 de Marzo de 1995, etc.). Y esto es lo que aquí ocurre. Aunque el terreno tuviera los servicios urbanísticos ello no es suficiente para merecer la clasificación, porque conforme a lo dicho, no se encuentra en la malla urbana"

(Sentencias de 4 de febrero de 1999 y 13 de mayo de 1998). También sobre el requisito de integración en malla urbana de la ciudad, las STS de 29 de abril de 2011 , RC 3857/2007 y de 21 de julio de 2011 , RC 3282/2007

En la Sentencia de esta Sala de 23 de diciembre de 2004 recogimos el concepto que de malla o trama urbana ya se diera en la anterior de 7 de junio de 1999: "que el suelo esté insertado en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente" .

A propósito ---en concreto--- del servicio de evacuación de aguas (saneamiento), necesario para poder otorgar a un terreno la clasificación de suelo urbano, existe una jurisprudencia consolidada de esta Sala que exige la conexión con la red general de alcantarillado y depuración de aguas residuales del municipio, sin que baste la mera existencia de una fosa séptica o de un pozo negro. SSTs de 23 de julio de 2010, RC 646/2006; 16 de octubre de 2009, RC 4551 / 2005, y las que en ellas se citan y en la más reciente de 21 de julio de 2011, RC 3282/2007>>.

La sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 2017, recurso 2538/2016, resume en términos muy precisos la reiterada doctrina sobre la exigencia de integrarse en una malla urbana:

<<Esta Sala ha señalado reiteradamente que en la clasificación de un suelo como urbano la Administración no efectúa una potestad discrecional, sino reglada, pues ha de definirlo en función de la realidad de los hechos, de manera que, en base a la situación fáctica que ofrece la realidad en el momento de planificar, debe asignar el carácter de urbanos a todos aquellos terrenos en que concurren de hecho las circunstancias determinadas en la normativa urbanística. Así, en la STS de 1 de febrero de 2011 (Recurso de casación 5526/2006) se señala: "En la reciente STS de 20 de julio de 2010 (recurso de casación 2215/2006) hemos reiterado que "Desde tiempo atrás la legislación urbanística y la jurisprudencia han considerado el de suelo urbano como un concepto reglado limitativo de la potestad discrecional de planeamiento - STS de 27 de noviembre de 2003 (casación 984/1999)-, que parte de la concurrencia de ciertas condiciones físicas tasadas (acceso rodado, energía eléctrica y suministro y evacuación de aguas, o áreas ya edificadas en determinada proporción). Así se reguló en el artículo 78 del Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el artículo 21 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, aprobatorio del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), este último de carácter básico y aplicable al caso. Se basa por tanto en la "fuerza normativa de lo fáctico", de tal manera que el planificador no puede clasificar como urbano el suelo

que carezca de esos servicios urbanísticos, debiendo clasificarlo como tal en el caso de que los tenga. Pero siempre y cuando dichos servicios resulten de dimensiones adecuadas para los usos previstos en el planeamiento y la parcela en cuestión se integre dentro de la "malla urbana" de la ciudad>>.

Ya a nivel autonómico, encontramos entre otras la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (en adelante TSJCV) del 10 de Septiembre de 2007:

<<En el presente litigio, ha quedado probado que los inmuebles de los recurrentes, aun siendo considerados solares en virtud de la legislación aplicable en el momento de haber obtenido sus licencias de obra y de actividad, requieren de integración en las infraestructuras mínimas referidas al alumbrado público, evacuación de aguas residuales, suministro de agua potable, encintado y pavimentación de aceras, etc. **La prueba pericial a la que se acompaña reportaje fotográfico, es elocuente en lo que se refiere a las carencias de los solares y a la necesidad de integración de los mismos en la malla urbana**>>.

El propio TSJCV en Sentencias más recientes de 5 de junio de 2024, recurso 41/2022; de 5 junio recurso 43/2022; de 7 de junio de 2024, recurso 53/2022; de 10 de junio de 2024, recurso 57/2022; de 13 de junio de 2024, recurso 56/2022; de 14 de junio de 2024, recurso 58/2022, dictadas en relación con el Plan General estructural de Castelló de la Plana, ha desestimado recursos presentados que solicitaban la inclusión en suelo urbano de determinadas parcelas, por considerar que no se cumplía el requisito de estar insertos en una malla urbana. Los demandantes solicitaban, aportando documentación gráfica de las parcelas, en aplicación de la doctrina del Tribunal Supremo sobre el carácter reglado del suelo urbano, alegando contar con los correspondientes servicios urbanísticos. La Administración defendió que, a la hora de aplicar la legislación urbanística valenciana en lo relativo a la inclusión de unos terrenos como suelo urbano, debía partirse de la jurisprudencia dictada por el Tribunal Supremo sobre la exigencia de integrarse en una malla urbana.

El TSJCV viene aplicando un criterio restrictivo exigiendo que la parcela esté integrada en la malla urbana, limitándose, por norma general, a instar la clasificación como urbana de forma excepcional a terrenos que estuvieron clasificados como urbanos, en zonas insertas en núcleo poblacional principal que por circunstancias sobrevenidas dejaron de serlo, como es el caso de la Urbanización Monte de San Antonio en Cullera, cuya zona fue en su día clasificada como urbana de edificación multifamiliar, o del suelo en Cuadra Natora de Castellón de la Plana, cuya zona estaba categorizada en el anterior planeamiento del municipio como zona urbanizada residencial.

Atendiendo ya al contenido del Proyecto de Revisión y Aprobación del PORN cuya alegación nos ocupa y respecto de la zonificación agrícola, en el documento "Versión inicial del Plan (01)", en las páginas 262 y 263, apartado 4.8.10 Agricultura, se realiza un análisis de la situación actual de la agricultura, una valoración de los tipos de cultivo y un razonamiento en torno a los retos de la modernización de los cultivos de regadío y la problemática respecto de los recursos hídricos.

En la página 327, apartado 9, zonificación, Zona de Protección Agrícola-Natural (ZPAN) se define como: <<Terrenos cuyo destino productivo principal es la actividad agraria, razón por la cual muestran una marcada homogeneidad paisajística y funcional de destacada importancia. Presentan básicamente un aprovechamiento productivo tradicional centrado en el cultivo del arroz. Zonas de predominio agrícola, con recursos agroecológicos que merecen la consideración de valores culturales del Parque, ocupados principalmente por cultivos de huerta, y terreno forestal con un alto valor ambiental (ZPAN1 y ZPAN2)>>

Posteriormente en las páginas 352 y 353, capítulo 10.3.1 se tratan los usos, actividades e infraestructura agrícolas.

En el documento “Estudio ambiental y territorial estratégico (06)” se detallan las diferentes subzonas. (páginas 67 a 69, introducción y desarrollo, y en la página 70 se muestra la clasificación del suelo según los planeamientos urbanísticos. Las páginas 71 a 75 tratan al respecto de los distintos PGOU en las diferentes localidades integradas en el PORN.

En la página 109, apartado A.3.2 Zona de Espacios Agrícolas (ZPAN 2), se indica:

<<En el ámbito del parque natural, se localizan zonas de huerta con una producción distinta al arroz. Se trata de terrenos ubicados en el borde occidental del PN de l’Albufera así como en la zona de restringa, conformando un espacio lineal y paralelo a la costa. Confieren un nivel de protección que debe ser correspondido en los planes generales, contemplándose en su clasificación como SNU-P. De igual forma que las clases anteriores, se procede al análisis de la propuesta de zonificación con el planeamiento urbanístico, cuyo resultado ha sido la localización de incongruencias (Tabla 37)>>.

En la página 111 se detalla al respecto de la zona del término municipal de Cullera. <<En el TM de Cullera el análisis urbanístico establece una serie de zonas susceptibles de ser incoherentes (Figura 34). Alrededor de El Cabeçol encontramos diferencias entre la delimitación del SNU-P y SNU-C respecto la delimitación de la zona ZPAN 2 de Zonas de Espacios Agrícolas. No obstante, en el PGOU considera el ámbito de El Cabeçol como SNU-C y, como se ha indicado anteriormente, la zonificación del PORN lo considera con Zona de Protección Ecológica (ZPEC). Otra zona es la franja costera de huerta que comprende tres ámbitos —Mareny Norte, Mareny Sur y Juluna—, clasificados como Suelo Urbanizable en la cartografía del planeamiento urbanístico presente en la IDEV y corroborado en la cartografía del PGOU de Cullera, concretamente la hoja 1 de la Calificación del Suelo. De la misma forma, encontramos SU en el núcleo urbano de El Mareny de Sant Llorenç, una parte clasificada como SU que la zonificación del PORN considera como Zonas de Espacios Agrícolas>> .

Por último en el documento “Borrador articulado (10)” en las páginas 54 y 55 se indica, Subsección 2ª. A.3.2, al respecto de la Zona de Espacios Agrícolas (ZPAN2). Áreas de aprovechamiento agrícola Tradicional.

Un primer artículo las define como <<Definición y ámbito Áreas de aprovechamiento agrícola tradicional, principalmente de huerta, que conforman un paisaje productivo de alto valor cultural y ambiental. Actúan como transición entre el marjal y el entorno periurbano, manteniendo la funcionalidad ecológica y la identidad agraria del parque natural>>.

Un segundo artículo marca los **usos y actividades compatibles, que son con carácter general las dirigidas a conseguir una mejor y más efectiva conservación y potenciación de la actividad agrícola y la gestión de los recursos naturales**. Se indica que <<**se permiten todos los usos permitidos en las Zona de Protección Integral y Zona de Protección Ecológica en tanto que no supongan interferencia con la actividad agraria** o, en caso contrario, previa conformidad de los titulares afectados>> y se indica también que <<**La instalación de invernaderos, sombreados y cortavientos artificiales, con finalidad agrícola, estará permitida** sin necesidad de informe previo de la unidad administrativa competente en materia de gestión de espacios naturales protegidos>>. Se indica también que <<**se permiten actividades compatibles o complementarias con el uso agrario**>, así como <<**Actividades complementarias de las labores directas de cultivo a las que se refiere la normativa de usos agrícolas del Título III, actividades**

piscícolas y actividades ganaderas extensivas, y además << uso público del medio, vinculado o no a edificaciones>> .

Respecto a los usos y actividades autorizables se indica <<Las actividades siguientes deberán ser autorizadas por la unidad administrativa competente en materia de espacios naturales protegidos y practicadas conforme a las correspondientes Normas Generales en lo relativo a las condiciones de ejecución requeridas y, en su caso, a los ámbitos territoriales admisibles para el ejercicio de las mismas sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales y licencias municipales correspondientes >>, entre ellas actuaciones sobre infraestructuras viarias e hidráulicas, actuaciones en relación con la protección, conservación y mejora de la flora, la fauna y los hábitats, actuaciones en relación con la protección de los recursos hídricos, de los ambientes húmedos y de los cauces, y actuaciones en relación con la protección y conservación del paisaje y los valores culturales.

Si atendemos al último artículo de este apartado <<Usos y actividades prohibidos, **1. Con carácter general, no se permite destinar el suelo a un uso diferente del agrario predominante**, sin perjuicio de las actividades compatibles o complementarias con el mismo a que se refiere el anterior artículo. 2. En particular está expresamente prohibida la transformación de los terrenos de cultivo de huerta para otros usos no agrarios, mediante infraestructuras o equipamientos que provoquen o faciliten la desecación permanente o temporal de los terrenos, tales como aterramientos, muros, tubos y canales de drenaje, instalaciones de bombeo o cualquier otro tipo de obra o mecanismo permanente o temporal. 3. Quedan prohibidas, asimismo, en general, otras actividades que figuran en las Normas Generales como no permitidas en relación con los distintos ámbitos de actividad susceptibles de afectar territorialmente a las áreas de uso agrícola. En particular **no se permite la construcción de edificaciones, instalaciones e infraestructuras distintas de las contempladas en el Capítulo correspondiente a regulación de actividades agrarias y ganaderas**, así como de las relacionadas directamente con los usos compatibles enumerados en el artículo anterior de estas normas particulares>> .

Resulta evidente que la clasificación urbanística de los terrenos de la Comunidad “Luz y Mar”, ocupados mayoritariamente hace más de medio siglo por viviendas, no se corresponde con su situación real, no existiendo valor agrícola ni ambiental alguno que justifique su consideración como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y mucho menos de Protección Agrícola. Con la constitución del Parque Natural de la Albufera, formalizada legalmente con carácter posterior a la urbanización y edificación de viviendas en la Comunidad “Luz y Mar” el Plan General de Ordenación Urbana de Cullera de 1.995 (como he indicado, el actualmente vigente) clasificó la zona como Suelo No Urbanizable Protegido dentro de la categoría de “Protección Especial Agrícola”, a pesar de que, obviamente, el terreno concreto en el que se encontraba la urbanización no reunía ya condiciones para ser considerado de uso agrícola , al estar edificado y orientado al uso residencial.

Cabe significar que el PGOU de Cullera define la Zona de Especial protección Agrícola como el <<Espacio territorial con una eminente vocación agrícola>>, destacando una marcada homogeneidad paisajística y funcional.

Volviendo al documento “Versión inicial del Plan (01)”, en la página 243, apartado 4.8.3 Urbanismo se realiza una valoración de la problemática que el Parque Natural supone dicha circunstancia. También en la página 356, apartado 10.3.6 De las actividades constructivas y el urbanismo, se indica que **<<Las directrices del plan de ordenación prevalecen sobre los planes existentes. Los planes urbanísticos deben adaptarse a estas directrices**, sin clasificar ni calificar el suelo, con la coordinación entre las administraciones locales y las consellerías para proteger los espacios naturales>>. Igualmente se hace

constar que <<La edificación fuera de suelos urbanos está prohibida, salvo para usos agrícolas, servicios públicos o actividades de gestión del parque. Las construcciones ilegales deben regularizarse o, en su caso, solo se permitirán obras para mantenimiento. En áreas con alto riesgo de inundación o geomorfológicas, se prohíben actividades que impliquen concentración masiva de personas>>. Por último se indica que <<Se permite la restauración de edificaciones preexistentes sin aumentar su altura o superficie, respetando el diseño tradicional. Las cercas no deben utilizar materiales de desecho ni dañar el entorno>>.

Al respecto de la zonificación antropizada, en la página 328 se define la Zona Antropizada como << Suelo urbano consolidado, suelo no urbanizable protegido altamente degradado por contener construcciones e infraestructuras y suelos capaces de soportar usos de suelo propios del suelo urbano. Zonas de asentamientos tradicionales que incluyen los núcleos y áreas habitadas por población no dispersa, con sus zonas de servicios. También se incluyen los desarrollos turísticos en el frente litoral, fruto del desarrollo de suelos urbanos previos a la declaración del Parque>>.

En la página el documento indica gráficamente las zonas ZANT en el término municipal de Cullera, la zona del Marenç de Sant Llorenç y del Dossel.

En el documento “Estudio ambiental y territorial estratégico (06)”, en la página 67 realiza una introducción en la que se pasan a detallar las diferentes zonas y subzonas. Al respecto se indica:

<<La zonificación del PORN, planteada a partir de todo el proceso de análisis del presente estudio, define qué zonas tienen mayor o menor nivel de protección dentro del espacio natural protegido y en su área de amortiguación. Tiene en consideración la capacidad del suelo —determinar qué zonas pueden soportar nuevas construcciones sin degradar el ecosistema—, los factores de riesgo y analiza la conectividad ecológica, evaluando la fragmentación del territorio y la necesidad de conexiones ecológicas. Por tanto, la ordenación se establece con la zonificación y la definición de los grados de protección de las distintas zonas según el análisis exhaustivo del medio. La zonificación plantea los siguientes niveles de acuerdo con el grado de protección medioambiental para el ámbito de Alto Valor Ambiental, la que abarca el Parque Natural, tanto para la zona terrestre como para la marina>>.

Se indica a continuación <<De igual forma, la Zona Antropizada, según su naturaleza urbana, se divide en las siguientes clases:

- Suelo urbano
- Espacios antropizados
- Espacios antropizados no urbanos>>.

En la página 117, A.4 Zona Antropizada se detalla:

<<La categoría de Zona Antropizada (ZANT) 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 dentro del Parque Natural. 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 formado parte de la trama urbana o situándose colindantes con la misma>>.

Indicar al respecto que en el PORN de la Albufera de 1995 se entienden por zonas urbanas las <<constituídas por el suelo urbano consolidado dentro de los límites del parque natural, También forma parte de estas zonas el suelo urbanizable previsto en el planeamiento municipal y en coherencia con el plan especial y la normativa del PRUG>>.

En la página 118, se detalla:

<<A.4.1 Suelo Urbano (ZANT 1).

La primera de las clases que se divide la Zona Antropizada es la relativa a **Suelo Urbano (ZANT1)**. Se trata de las **áreas clasificadas en los planeamientos urbanísticos municipales vigentes como Suelo Urbano (SU) dentro del Parque Natural**. Incluye los cascos urbanos históricos de distintas pedanías y algunos sectores y enclaves de Suelo Urbano con uso industrial>>.

En la página 119 se detalla los solapes al respecto de esta zona en el Término Municipal de Cullera:

<<Dos casos de solape encontramos en el TM de Cullera. En El Dosser hay un desajuste entre SU y ZANT 1 en zonas del noreste, en el suroeste y, sobretodo, en el sur (Figura 38 – 3). Hay que considerar que el ajuste del ZANT 1 se ha realizado de acuerdo con la naturaleza del suelo actual. En El Marený de Sant Llorenç se produce el segundo desajuste, al considerar parte de la travesía de la carretera CV-502 —Avinguda Nazaret-Oliva—, como ZANT 1 mientras que el planeamiento urbanístico no lo contempla (Figura 38 – 4). Añadir, que en esta zona también existe un desajuste en la delimitación de los términos municipales de Sueca y Cullera entre distintas cartografías>>.

En la página 123 se detalla:

<<A.4.2 Espacios Antropizados (ZANT 2)

La categoría de **Zona Antropizada de la propuesta de zonificación del PORN incluye una clase de Espacios Antropizados (ZANT 2), que podría tener una equivalencia de suelo urbanizable**, ya que **se trata de espacios físicos colindantes o integrantes de la trama urbana de los núcleos urbanos** de Pinedo, El Saler, El Palmar (València); El Perelló, El Marený de Barraquetes (Sueca) y **El Marený de Sant Llorenç (Cullera)**. Del análisis se desprende que hay algunos casos que los planes urbanísticos contemplan una ampliación o mejora del núcleo urbano considerando dicho suelo como SUZ. En otros casos, debido a la normativa del PORN actual, se tiene en consideración la aplicación de clasificar el suelo de las zonas implicadas como SNU-P. También, por cuestión de definición en la delimitación del SU, estas zonas se clasifican en los PGOU, en parte o completamente, como urbana>>.

En la página 125 se detalla:

<<A.4.3 Espacios Antropizados no urbanos (ZANT 3)

Finalmente, **la categoría de Espacios Antropizados se completa con la clase Espacios Antropizados no urbanos (ZANT 3), que contempla las zonas antropizadas pero que actualmente no se encuentran en un entorno urbano, bien por encontrarse aisladas de cualquier núcleo urbano o por sus características constructivas de edificación aislada o por su uso tradicional dentro de una naturaleza antrópica.**

En este sentido, encontramos las siguientes zonas:

- ALFAFAR: El Tremolar
- CATARROJA: Port de Catarroja
- CULLERA: El Marený de Sant Llorenç y El Dosser
- SILLA: Port de Silla

- SUECA: El Palmar, El Perelló, El Mareny de les Barraquetes, El Mareny de Sant Llorenç y la Muntanyeta dels Sants
- VALÈNCIA: El Saler, Pinedo y El Palmar>>.

Como en la clase anterior, el análisis desprende que las zonas consideradas como ZANT 3 se solapan sobre suelos SNU-P, SU y SUZ de la clasificación urbanística, como recoge la Tabla 42 y se muestra en las Figura 42 y 43. Son **zonas que atesoran actualmente una condición de espacio antropizado por la presencia de construcciones y otros elementos necesarios para el desarrollo de ciertos usos y actividades que, en cierto modo, provocan una degradación del espacio en materia medioambiental. En la mayoría de los casos, el uso tradicional se ha consolidado en el tiempo y, en consecuencia, la propuesta del PORN sugiere su inclusión en la zonificación del PORN calificándola como Espacios Antropizados no urbanos>>.**

En las páginas 126, 127 y 128 se describen y a continuación se grafían posibles incoherencias en los planeamientos urbanísticos para la clase de Espacios Antropizados No Urbanos (ZANT 3). Especial consideración merece la incoherencia que se indica en la página 42, figura 4, El Dosel.

En la página 129 se realiza un resumen del análisis de la zonificación en la que resultan destacables los siguientes aspectos:

<<En cuanto a la clasificación del suelo, podemos diferenciar entre: Suelo urbano (consolidado o no consolidado), Suelo urbanizable (programado o sin programar) y Suelo no urbanizable –o rústico– (especialmente protegido o común)>>.

<<Salvo las zonas clasificadas en la zonificación del PORN como A.4 Zona Antropizada, todos los terrenos incluidos en el Parc Natural de l'Albufera (A. Zona de Alto Valor Ambiental) deben clasificarse bajo la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección (SNU-P)>>.

<<No se autoriza la reclasificación de suelos no urbanizables a urbanizables en el ámbito del PORN, una vez se adapten los planes urbanísticos a lo que disponga el PORN en materia de zonificación de los usos del suelo>>.

En la página 258 a 2.6.1, apartado 4.1.5., se realiza un análisis del desafío que suponen las viviendas irregulares en suelo no urbanizable.

Por último, desde la página 421 a la página 425 se presenta mapa de zonificación y cuadros descriptivos con las zonas y subzonas que parecen coincidir con las páginas 326 a 330 del documento “Versión inicial del Plan (01)”.

Al respecto de la zona antropizada, en el documento “Borrador articulado (10)” en su página 56, en el primer artículo reitera la definición (apartado 1) indicada en el documento “Estudio ambiental y territorial estratégico (06)”, en su página 117 para a continuación indicar:

<<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 situándose colindantes con la misma.

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

4. 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)

También en la página 56, Subsección 1ª. A.4.1. – Suelo Urbano (ZANT1) se indica en el primer artículo <<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**>>. Incluye El Marenç de Sant Llorenç, en el término municipal de Cullera

En el segundo artículo, respecto a usos y actividades compatibles, indica: <<Son compatibles todas aquellas establecidas en los correspondientes planeamiento 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>>

En la página 57. Subsección 2ª. A.4.2 – Espacios Antropizados (ZANT2) indica en el primer artículo (definición y ámbito) que <<Son los espacios físicos colindantes o integrantes de la trama urbana de los núcleos urbanos de Pinedo, El Saler, El Palmar, El Perelló, Marenç de Barraquetes y Marenç de Sant Llorenç>>.

En el segundo artículo se indican como usos 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 vayan 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>>.

En el tercer artículo se indican como usos y actividades prohibidos <<...el resto de las actividades no incluidas en los artículos anteriores>> en su primer artículo Definición y Ámbito <<Constituida por las zonas antropizadas localizadas en torno a los núcleos urbanos del Tremolar, de Pinedo, El Saler, El Palmar, El Perelló, Marenç de Barraquetes, Marenç de Sant Llorenç y El Dosser. También se incluyen El Port de Catarroja, EL Port de Silla y el núcleo urbano de La Muntanyeta dels Santsmo, en la página 58. Subsección 3ª. A.4.3 – Espacios Antropizados No Urbanos (ZANT3)>>.

En el segundo artículo se indican como compatibles 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>>.

En el tercer artículo, respecto de los usos y actividades prohibidos <<Se prohíbe la construcción para uso residencial, de nuevas edificaciones, y cualquier actividad no permitida>>.

Hay que reiterarse en que resulta evidente que la clasificación urbanística de los terrenos de la Comunidad "Luz y Mar", ocupados mayoritariamente hace más de medio siglo por viviendas, no se corresponde con su situación real, no existiendo valor agrícola ni ambiental alguno que justifique su consideración como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y mucho menos de Protección Agrícola. Con la constitución del Parque Natural de la Albufera, formalizada legalmente con carácter posterior a la urbanización y edificación de viviendas en la Comunidad "Luz y Mar", el Plan General de Ordenación Urbana de Cullera de 1.995 (como he indicado, el actualmente vigente) clasificó la zona como Suelo No Urbanizable Protegido dentro de la categoría de "Protección Especial Agrícola", a pesar de que obviamente el terreno concreto en el que se encontraba la urbanización no reunía ya condiciones para ser considerado de uso agrícola, al estar edificado y orientado al uso residencial.

Se adjunta como **documento anexo número CUATRO** imagen fotográfica aérea de la "Comunidad Luz y Mar" en este año 2025 (fuente Airbus, Maxar Technologies)

Reiterar que en el documento "Versión inicial del Plan (01)", en la página 117, A.4 Zona Antropizada se detalla:

<<La categoría de Zona Antropizada (ZANT) 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 dentro del Parque Natural. 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 formado parte de la trama urbana o situándose colindantes con la misma>>.

Reiterar al respecto de la zona antropizada, en el documento "Borrador articulado (10)" en su páginas 56 en el primer artículo reitera la definición (apartado 1) indicada en el documento "Estudio ambiental y territorial estratégico (06)", en su página 117 indicaba:

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

Ante la limitaciones que supone que la calificación como Zona Urbana (ZANT 1) viene condicionada por estar en (documento "Estudio ambiental y territorial estratégico (06)", página 118, **<<áreas clasificadas en los planeamientos urbanísticos municipales vigentes como Suelo Urbano (SU) dentro del Parque Natural>>.**

Ante las limitaciones que supone que la calificación de Espacio Antropizado (ZANT 2), documento “Estudio ambiental y territorial estratégico (06), página 123 <<**incluye una clase de Espacios Antropizados (ZANT 2), que podría tener una equivalencia de suelo urbanizable, ya que se trata de espacios físicos colindantes o integrantes de la trama urbana de los núcleos urbanos...**>>.

Habiendo constatado que la calificación urbanística de los terrenos de la Comunidad “Luz y Mar”, según el vigente PGOU de Cullera de 1995 es “Suelo No Urbanizable Protegido”, dentro de la categoría de “Protección Especial Agrícola” y que según el ordenamiento jurídico no es posible su alteración en la dirección de consolidar derechos de suelo.

Habiendo constatado que además respecto a los requisitos “de facto” que viene exigiendo la jurisprudencia autonómica y estatal para instar a que el suelo sea clasificado urbano, en los que no se dan en la “Comunidad Luz y Mar” todos los servicios requeridos por la legislación autonómica y estatal, y la jurisprudencia del Tribunal Supremo, y que no se cumple el requisito de ubicación respecto de la malla o trama urbana.

Que según se indica en el documento “Estudio ambiental y territorial estratégico (06), página 117, A.4 Zona Antropizada, donde se detalla:

<<La categoría de Zona Antropizada (ZANT) 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 dentro del Parque Natural. 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 formado parte de la trama urbana o situándose colindantes con la misma>>.

cuando el proyecto habla de <<suelo no urbanizable protegido altamente degradado por contener construcciones e infraestructuras de diversa índole>> no se estaría refiriéndose atendiendo a las definiciones indicadas en el propio proyecyo del PORN, ni a Zona Urbana (ZANT 1) ni a Espacio Antropizado (ZANT 2), sino que se referiría a Espacios Antropizados no urbanos (ZANT 3).

Además en el documento “Estudio ambiental y territorial estratégico (06), página 123, se indica:

<<A.4.3 Espacios Antropizados no urbanos (ZANT 3) Finalmente, **la categoría de Espacios Antropizados se completa con la clase Espacios Antropizados no urbanos (ZANT 3), que contempla las zonas antropizadas pero que actualmente no se encuentran en un entorno urbano, bien por encontrarse aisladas de cualquier núcleo urbano o por sus características constructivas de edificación aislada o por su uso tradicional dentro de una naturaleza antrópica**>>.

Parece pues evidente que no hay ningún motivo que impida, ni en el ordenamiento jurídico, ni en la jurisprudencia ni en los propios requisitos del proyecto del nuevo PORN, que los terrenos de Comunidad “Luz y Mar” sean clasificados como Espacio Antropizado no urbano (ZANT 3) y que no hay tampoco ningún motivo para mantener la clasificación actual de los mismos como Zona de Espacios Agrícolas (ZPAN 2). Aunque la voluntad inicial hubiera sido solicitar que se aprobase clasificar los terrenos de la “Comunidad Luz y Mar” como zonas antropizadas de mayor consolidación urbanística (ZANT1 o ZANT2). Habiendo constatado sus residuales probabilidades de prosperar en este momento, voy a presentar finalmente la alegación evitando solicitudes subsidiarias que puedan generar confusión o que puedan

distraer de la motivación principal, que no puede ser otra que los terrenos de la “Comunidad Luz y Mar” puedan abandonar la injustificable clasificación de “Zona de Espacios Agrícolas (ZPAN 2)” hacia una clasificación de mayor consolidación.

Por lo expuesto, SOLICITO se tenga por presentado este escrito, por formuladas las alegaciones planteadas y apruebe su estimación, clasificando los terrenos de la Comunidad a los que se refiere el mismo, a efectos del PORN, como espacio Antropizado no urbano (ZANT 3). Esperando se resuelva con dicha clasificación una situación que además de ser notoriamente anómala se ha prolongado ya demasiados años en el tiempo.

Cullera, a 8 de octubre del 2025