

A LA CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS Y TERRITORIO

Ignacio Rodríguez Boado, con DNI número 22.562.043-D y domicilio en Playa del Dosel de Cullera, urbanización “LUZ Y MAR”, chalet número 3, en nombre propio y en representación, en su calidad de Presidente de la misma, de la Comunidad de Propietarios de dicha urbanización, ante esta administración comparezco y DIGO

Que dentro del plazo de información pública abierto por esta Consellería en relación con el proyecto de decreto del Consell de revisión y aprobación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Cuenca Hidrográfica de la Albufera, vengo a formular en nombre propio y en la representación que ostento las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- La urbanización “LUZ Y MAR” es una urbanización sita en la playa del Dosel de Cullera, construida en su día sobre una parcela de 11.664 m², a unos doscientos metros al sur del bloque de apartamentos denominado “Ciudad Luz”.

Consta a fecha de hoy (Existe una parcela aún vacante pues no se llegó a edificar en su momento) de 7 viviendas construidas todas ellas legalmente, con licencia de obras otorgada por el Ayuntamiento de Cullera en noviembre del año 1965 para la urbanización de la parcela y la construcción de 8 chalets sobre una urbanización indivisible con elementos privativos y comunes. A efectos acreditativos adjunto 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 daba cuenta de la aprobación de la referida licencia, concedida al promotor Juan Aliaga Esteve e identificada como licencia de obras municipal número 1965420.

Como **DOCUMENTO** número **DOS** acompaño también Certificado emitido por el Ayuntamiento en fecha 2 de abril de 1.990 acreditando la aprobación de la referida licencia de obras.

La Licencia de Obras para la edificación y urbanización de la parcela 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 Mareny” como Área de Reserva Urbana.

La posterior creación del Parque Natural de la Albufera trajo como consecuencia que el siguiente Plan General de Ordenación Urbana de Cullera de 1.995 –actualmente en vigor- clasificara 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 en ningún caso, y de que se encontraba edificado en su práctica totalidad.

A efectos acreditativos adjuntamos como **DOCUMENTO TRES** plano perteneciente a la cartografía publicada por la antigua COPUT, utilizada en su día para realizar la evaluación ambiental del PRUG del parque de la Albufera y en el cual puede constatarse cómo efectivamente la zona aparecía ya identificada como “Núcleo edificado”, núcleo que, por otra parte, contaba ya con todos los servicios necesarios para la adecuada habitabilidad de las viviendas, pues disponía de suministro eléctrico, agua potable, servicio de evacuación de aguas residuales, acceso rodado, etc.

Parece evidente por tanto que la clasificación aprobada por el Ayuntamiento y por la Consellería siguiendo la estela del Decreto de creación del Parque Natural, contravenía claramente lo establecido en el artículo 2.b del Real Decreto 16/1981 de 16 de octubre sobre adaptación de los planes generales de ordenación urbana (BOE 22.10.81), que señalaba:

“1. Los terrenos clasificados como suelo urbano o de 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”.

En cualquier caso, y en cumplimiento de la licencia de obras concedida, la urbanización y las edificaciones se fueron ejecutando durante los meses y años inmediatamente posteriores, respectivamente, a la emisión de la mencionada autorización. Así, en un primer momento se ejecutó la cimentación y estructura de todas las viviendas y posteriormente, de forma gradual, se fue completando la construcción. A los efectos de acreditar también el elevado grado de consolidación por la edificación, adjuntamos como **DOCUMENTO CUATRO** fotografía aérea del año 1973 en la que puede apreciarse ya la existencia de la mayor parte de las viviendas ya construidas.

La Comunidad de Propietarios se constituyó nada menos que en fecha 8 de julio de 1973, conforme acreditamos mediante el Acta de la Junta de Constitución que acompañamos como **DOCUMENTO CINCO**. También a efectos tributarios tanto la parcela ocupada por la urbanización como las viviendas tiene la consideración de Suelo y bienes inmuebles Urbanos al menos desde 1.966. A simple modo de ejemplo y

remitiéndonos a efectos probatorios, a los archivos de la Gerencia regional del Catastro, adjuntamos como **DOCUMENTO SEIS** recibo correspondiente al IBI del ejercicio 1.975 y como **DOCUMENTO SIETE** plano de Cartografía Catastral. Acompañamos también como **DOCUMENTO OCHO** Fotografías aéreas del año 2.000 y del estado de la urbanización en la actualidad.

Así las cosas, es evidente que la clasificación urbanística de los terrenos ocupados desde hace más de 60 años por viviendas no se corresponde con su situación real, no existiendo a día de hoy en la parcela valor agrícola ni ambiental alguno que justifique su consideración como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y mucho menos de Protección Agrícola. Recordemos que el PGOU de Cullera define la Zona de Especial protección Agrícola como el “Espacio territorial con una eminente vocación agrícola, razón por la cual muestran una marcada homogeneidad paisajística y funcional de destacada importancia ...”.

Sobran por tanto los motivos para que se proceda a modificar esta clasificación que en nada responde a la realidad, y en este sentido la aprobación de un nuevo Plan de Ordenación de los Recursos Naturales brinda una magnífica ocasión para que pueda comenzar a repararse esta situación totalmente anómala.

SEGUNDA.- Si por algo se caracteriza el concepto de Suelo Urbano Consolidado es por el hecho de que es una situación fáctica, es decir, una situación de hecho que admite prueba sobre su existencia, de manera que en caso de darse los requisitos establecidos por las diferentes leyes urbanísticas y por la jurisprudencia, debería ser obligatorio que el planeamiento reconozca expresamente la condición de Suelo Urbano de una determinada zona o parcela.

Así lo establece por ejemplo el artículo 21.3 de la actual Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana:

“21.3. 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

.....

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”.

La legislación urbanística valenciana actual viene dada fundamentalmente por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, que aunque establece normas sobre el tratamiento diferenciado de los suelos consolidados

o semiconsolidados a los efectos de su posible inclusión en ámbitos de equidistribución, no nos da una definición ni establece porcentajes concretos de ocupación como si hacía por ejemplo el artículo 10.2.b del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, que señalaba que “Se considera consolidado por la edificación la ocupación del suelo por la edificación en más de un 50% del suelo edificable del ámbito de gestión propio de una actuación integrada definido con las exigencias de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística”.

En la misma línea se pronunciaba en su momento la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana en su artículo 10:

“1. Son suelo urbano:

a) Los solares

b) Las manzanas o unidades urbanas equivalentes que, sin tener la condición de solar, cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los que prevea el planeamiento urbanístico sobre las mismas, siempre que se encuentren integradas en la malla urbana

c) Las **manzanas o unidades urbanas equivalentes que tengan edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie**”.

Sin embargo, como señalábamos anteriormente, la legislación actualmente en vigor no contiene una definición concreta del suelo urbano consolidado por la edificación, aunque curiosamente, si aplica este concepto como dándolo por sabido en varios apartados, como por ejemplo en el artículo 207, que trata de las “Situaciones semiconsolidadas” definiéndolas como “Usos y edificaciones lícitos existentes que sean conformes con el nuevo planeamiento ...”, hablando en otras ocasiones directamente (Por ejemplo en el artículo 209) del “edificio consolidado”.

El TRLOTUP se limita a señalar en su artículo 28.3 que “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”, y el artículo 25.2.b) se limita a establecer que la ordenación estructural deberá diferenciar “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”.

TERCERA.- Así las cosas, y ante la falta de una definición precisa sobre el concepto de suelo urbano consolidado por la edificación, habrá que estar a la ley estatal y a lo señalado por la Jurisprudencia de nuestros Tribunales a la hora de definir cuándo se produce la situación fáctica que conlleva necesariamente la existencia de suelo urbano por consolidación edificatoria y/o de la urbanización, máxime en un caso

como el de la urbanización “LUZ Y MAR”, en el que la consolidación se hizo efectiva mucho antes de que entrara en vigor la legislación citada.

Pues bien, si en algo coincide toda la doctrina jurisprudencial que ha abordado esta cuestión es en reconocer que es preciso estar a la realidad física más allá de lo que pueda determinar el planeamiento urbanístico.

Ejemplo de dicha doctrina jurisprudencial son, por ejemplo, las sentencias del Tribunal Constitucional 164/2001 de 11 de junio y 54/2002 de 27 de febrero. Ambas resoluciones coinciden en que “En todo caso las normas autonómicas (Normas urbanísticas, se entiende) deben mantenerse en los límites de la realidad”, lo que nos da a entender que la clasificación del suelo será constitucional únicamente cuando no se desvincule de esa realidad o la ignore.

En consecuencia, el planificador urbanístico (Y ambiental) se supone que debería de recoger en el planeamiento la realidad física del municipio. En relación a este particular, no está de más recordar también la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el carácter reglado del suelo urbano. La Sentencia del TS, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 7 diciembre 1999, ya señaló lo siguiente al respecto:

«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 ...”.

También, en torno al carácter reglado de la clasificación del suelo, se pronunciaba la Sentencia del TS, Sala 3ª, de fecha 2-4-2002, cuando precisaba que:

«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. Hasta aquí el planteamiento del motivo de casación coincide con nuestra jurisprudencia, por lo que el debate se encuentra bien centrado».

En la misma línea podemos citar también la sentencia del Alto Tribunal de fecha 7-2-2006, de la que fue Ponente D. Rafael Fernández Valverde, que en sus Fundamentos Sexto y Séptimo resume y reitera lo hasta ahora expuesto:

“CUARTO.- Es por lo que sentada la anterior Jurisprudencia y la normativa que en la misma se estudia sobre el **suelo urbano consolidado** y sobre la naturaleza reglada del **suelo urbano**, se trata seguidamente de poner de manifiesto las circunstancias físicas que concurren en la finca registral núm. NUM000, propiedad de la parte actora, como resultan de los documentos obrantes en autos y del informe pericial practicado en el mismo, informe que es ratificación y continuación del que se practicó por el Perito judicial designado en el recurso 521/2008, que en este extremo referido a dicha finca concluyó con un pronunciamiento de inadmisibilidad por cuanto en dicho ámbito la aprobación del **planeamiento urbanístico** se encontraba suspendida.

(...)

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**, ya como esta Sala indicaba en el recurso antes citado 509/2008, es una cuestión distinta, la de que el Ayuntamiento en el ejercicio de su potestad de planeamiento urbanístico, pretenda preservar la edificabilidad dicha parcela, de la concreta clasificación urbanística que le corresponda, lo que puede hacer también sin necesidad de clasificar como rústico dicho suelo, es decir clasificándolo como suelo urbano consolidado, previendo en la misma un sistema local o general, según el caso y más concretamente un espacio libre público o zona verde como dotación urbanística pública, para lo cual se exigiría, según el art. 42.1.c) de la LUCyL determinar «sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención», como se aprecia en el plano 5.4 de la Orden impugnada, que se ha aportado como documento nº4 de la demanda, y donde aparece que esta es precisamente la solución urbanística que se ha aplicado a los terrenos situados al este de esta parcela, en el otro lado de la DIRECCION002 y entre esta y la AVENIDA000, que están clasificados como suelo urbano consolidado y no obstante ello destinados a sistema general de espacios libres, por lo que es evidente que si terrenos integrantes de la misma parcela, son considerados suelo urbano consolidado, así como otros que se encuentran colindantes con ella, al lado de la calle Gascos, como se aprecia en la fotografía área, que se aporta en el informe pericial, resulta de todo punto evidente que no procede la clasificación del Suelo como urbanizable protegido.

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**”.

CUARTA.- En resumidas cuentas: la libertad de la administración para clasificar un determinado suelo como No Urbanizable Protegido no es absoluta, sino que debe ajustarse a la realidad, lo cual obviamente no sucedió en el caso de la urbanización “LUZ Y MAR”, clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección Especial Agrícola cuando en la realidad se trata de un terreno consolidado desde hace más de 60 años.

Por eso, y tal como señalábamos anteriormente, la tramitación del PORN permite dar un primer paso en la reparación de esta injusticia, primer paso que no es otro que incluir el suelo ocupado por nuestra urbanización dentro de la categoría de ZONA ANTROPIZADA.

Parece de sentido común, pues el terreno en cuestión cumple con todos los requisitos para ello. Recordemos lo que señala el artículo XX del Borrador Articulado (Sección 4ª) del PORN:

“Sección 4ª. Zona A.4- Zona Antropizada:

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 del suelo propios del suelo urbano, una vez desarrollados los procedimientos administrativos que para tal fin señala 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 se ha abandonado**”.

Dentro de la Zona Antropizada, entendemos que lo correcto habida cuenta la situación fáctica real del terreno, sería incluirlo dentro de la Subzona 1ª. A.4.1 (Espacios Antropizados ZANT 2) o A.4.2 (Espacios Antropizados ZANT 2), pues aunque se trata de un terreno que no está dentro de la trama urbana ni es colindante a los núcleos urbanos reconocidos actualmente por el planeamiento en vigor, no es menos cierto que reúne todos los demás requisitos: Se trata de un suelo clasificado en su día como Urbano, ocupado en su práctica totalidad por edificaciones, con viviendas construidas y ocupadas legalmente que cuentan con todos los servicios necesarios

para su habitabilidad, ubicadas sobre un espacio degradado desde el punto de vista ambiental y en el que hace muchas décadas que se abandonó la actividad agrícola.

QUINTA.- Finalmente, queremos señalar que en nuestra opinión sería conveniente que en el articulado del nuevo PORN se reconociera la posibilidad de considerar una zona –cuando reúna los requisitos de consolidación previstos en las leyes y en la jurisprudencia- como Antropizada aunque no se trate de un espacio físico colindante o integrante de la trama urbana de alguno de los núcleos urbanos tradicionales, pues no son pocos los casos de núcleos urbanizados consolidados que no se encuentran tan próximos a dichos núcleos, y no tiene sentido negar la realidad en lugar de buscar una solución.

Por todo lo expuesto

SOLICITO se tenga por presentado este escrito, por formuladas las Alegaciones planteadas y apruebe su estimación, reconociendo el carácter urbano del terreno ocupado por la urbanización “LUZ Y MAR” y clasificando el mismo a efectos del PORN como Espacio Antropizado ZANT 1 o, subsidiariamente, ZANT 2.

En Cullera, para Valencia, a 8 de octubre de 2025.

Fdo. Ignacio Rodríguez Boado.