

A LA CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE, INFRAESTRUCTURAS Y TERRITORIO

VICENTE SAPIÑA CERVERÓ, Abogado, nº Col. 176 del Ilustre Colegio de Abogados de Sueca, titular del DNI 52.731.948-D, con domicilio profesional en Passeig Dr. Alemany nº 9, 46400 Cullera (Valencia), en nombre y representación de **“HERMANOS ROCHER, S.C.”** (antes CB), con domicilio social en Cullera (Valencia), carretera Nazaret-Oliva nº 18, titular del **C.I.F. E-97810477**, según poderes procesales que se acompañan, comparezco y como mejor proceda en derecho, 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 la representación que ostento las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- Mis clientes son propietarios del establecimiento “Restaurante Rocher”, sito en el Marený de Sant Llorenç, Avenida Nazaret-Oliva número 16, Dicho restaurante, que viene desarrollando su actividad nada menos que desde 1.960, tiene su entrada tanto por dicha avenida como por su parte trasera, donde se encuentra el parking del establecimiento. Aunque catastralmente se trate de dos parcelas independientes, pues el parking ocupa la parcela catastral número 75 del polígono 17, en realidad dicho aparcamiento, junto con el restaurante en sí, conforman una sola unidad urbana, pues como es lógico uno no puede funcionar sin el otro.

Forman también ambas parcelas catastrales –y esto es especialmente importante para que la totalidad del suelo deba ser considerado como un solar desde el punto de vista urbanístico- una sola finca registral, concretamente la inscrita en el Registro de la Propiedad de Cullera al tomo 3324, libro 1589, folio 215, finca número 62.869.

Por motivos que se nos escapan, el Plan General de Ordenación Urbana de Cullera de 1.995, actualmente en vigor, dejó la referida parcela catastral 75 fuera de la delimitación de Suelo Urbano prevista para el núcleo urbano del Marený. En 2019, el Ayuntamiento de Cullera puso en marcha un procedimiento “para el ajuste de las alineaciones en el ámbito territorial 01, Marený de Sant Llorenç, del PGOU de Cullera”. Dentro del plazo señalado mis representados presentaron las alegaciones pertinentes para que se reflejara adecuadamente en el planeamiento la realidad física del inmueble, que como hemos visto incluye también el terreno trasero, aunque por lo que sabemos el procedimiento iniciado por la administración local sigue sin haber finalizado a día de hoy.

En cualquier caso, si hay algo que es evidente a día de hoy es que la actual clasificación del aparcamiento sito en la trasera del restaurante como Suelo de Especial

Protección Agrícola no tiene ningún sentido, pues hace ya muchas décadas que esta parte de la finca dejó de tener un uso agrícola y, por descontado, de presentar algún valor ambiental susceptible de protección hace ya mucho tiempo que desapareció. De hecho, la instalación existente supuso en su momento la restauración total de la parcela, antes en situación total de abandono y degradación por tratarse del típico suelo de borde.

SEGUNDA.- En cualquier caso, si en algo coincide toda la doctrina jurisprudencial que ha abordado la cuestión de la naturaleza reglada del Suelo Urbano y del suelo urbano por consolidación, es en reconocer que es preciso, a la hora de clasificar el suelo, 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 de cada zona 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**”.

TERCERA.- 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 FÍSICA, lo cual obviamente no sucedió en el caso de la trasera del restaurante Rocher, clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección Especial Agrícola cuando en la realidad se trataba de un terreno que venía siendo utilizado como aparcamiento desde hacía años.

Por eso, 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 señale la legislación urbanística. En todo caso se localizan formando parte de la trama urbana o situándose colindantes con la misma.

3.- **Sus valores naturales se encuentran profundamente degradados, incluso la actividad agrícola 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 se trata de un terreno situado dentro de la trama urbana del núcleo urbano del Marenç de Sant Llorenç , colindante al mismo y que reúne todos los demás requisitos previstos en el articulado del PORN, pues además de haberse ubicado en su día sobre un espacio totalmente degradado, en el que hacía muchos años que se había abandonado cualquier actividad agrícola, cuenta con todos los servicios necesarios para su utilización como aparcamiento. Tanto es así que urbanísticamente, al conformar todo el inmueble una única finca y disponer por tanto de todos los servicios previstos en el artículo 186 del

Texto Refundido de la Ley de Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Generalitat Valenciana, le corresponde ya categoría legal de solar.

Por todo lo expuesto

SOLICITO se tenga por presentado este escrito, por formuladas las Alegaciones planteadas y apruebe su estimación, reconociendo el carácter urbano de la parte de la finca registral de Cullera número 62.869 sita en la trasera del restaurante Rocher e incluyendo dicho suelo en la categoría de Zona Antropizada.

En Cullera, a 8 de octubre de 2025.

Fdo. Vicente Sapiña Cerveró