



SELLO

Emisión de este certificado
17/03/2022 17:31



Ajuntament de Cullera

NIF: P46107001

Certificado de notificación aceptada

AJUNTAMENT DE CULLERA

El presente documento certifica que el día 17/03/2022 el destinatario accedió a la notificación electrónica 4175725 desde la Sede Electrónica de esta entidad.

Notificación electrónica 4175725

Destinatario: Cullera Hills Development & Sales S.L. con NIF B98929607
Fecha de envío: 15/03/2022
Registro de salida: Nº 4043
Origen: Urbanismo - SEFYCU 3122802
Expediente: Expediente 698986P: Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de PLAN GENERAL nº 51 de PGOU para dar cumplimiento al Auto de 23.10.2019 y Providencias de 28-10-2021 y 23-12-2021 del TSJCV (Continuación del expediente nº 66/2012)
Asunto: Oficio remis. a propiet. acuerdo plenario 22/2/2022 sobre MOD. PUNTUAL nº 51



AJUNTAMENT DE CULLERA

Código Seguro de Verificación: JQAA TZD9 2DYU 3DV4 N72C

Certificado de notificación aceptada

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cullera.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 2



SELO
Emisión de este certificado
17/03/2022 17:31



Ajuntament de Cullera

Certificado de notificación aceptada

AJUNTAMENT DE CULLERA

NIF: P46107001

CONTENIDO

Nombre	Huella digital
Oficio de remisión	Hlsr9jyh/T1zAKLmlzozFqhZJtkt1yMVayGw1zN890+CV7OV/ZGVSYl j8PJ1DaMoA9bl7NIDaZ5hz470qVJA==
Oficio remis. a propiet. acuerdo plenario 22/2/2022 sobre MOD. PUNTUAL nº 51 - SEFYCU 3122802	AgT3bsbydzWODNjwxs+n171m7nrLhbhVLpxQM6FWmbwgO0G1sh +raoBwWOMBUEUqs8eJIFLSHfC2QMvh/Cpnpnw==
Certif-pleno 22-02-2022 firmado	PFgzEg71AFOCeNzRDP99n+BFG4qXU6NSnTJG/LNWbklc5FFQqzIEh 4y9KJPAYO88q/otvtiu/hElcfcGclA==
ESTUDIOS ECONOMICOS ENERO 2022 COMPLETO C (1)	ZDdv3jmVZHdfcPsm2dnz7WD25whGnolueZgQVTutlylh7naQgxJOp cbEOhtaenIOSvZIR5kLx3xdJ4qfZc+g==
INFORME DE SOSTENIBILIDAD CULLERA ENERO 2022 (1)	ZFU16TIHrBlpPJQv0BUInsZ74BO4gIk2JBBxIH5CB7cqAc2frNeC4z2qZ 35Y7N29sfYdms5GDwAoD37WbXX/wA==
MODIFICACION PUNTUAL PGOU CULLERA ENERO 2022 COMPLETO C	FDk0grz7UdZUNZrV3e97skndLXzXGLLoMQOI5VgJYsbbPQyySq1Krq pAfoj3Cx6yzJV+gV2mAxZ7jWfXbXmMQ==
I-1 Situacion	o6l7VBtcYD9fAFs0LNDW1WLXHm3WBwNlpSYdJvzze6BXhvrSCwsP FhUpzJA0b0abtzy25wP1G5DeOj//lqqlA==
I-2 PGOU_1965	y5JlOVFltNPdnc+RfjxztPkqRhiE/vpoh3Gdh0mST8+XHFWer9YqGqgh qHRboe02B5EBE+EQwN0QrJabqjsdAw==
I-3 PGOU_vig	yQEjuGgXZQCoFL4BD+k3UBYD0JPZobmfqTTN33CieU9E+Rsd2oAk pEpu3mANwafpXCucCxOp9njsNSMy57fPA==
I-4 Infraestructura_verde	LLfxXb5s1JDiFpZlrP7XvmQjwzOV4M4im4ksykEnyZ3XmjScw8h3WTr vVimqkLBmnmzEqtzpx74dz9TRInysDSKA==
I-5 Entornos de Proteccion	7hfol8sraTWRX8nXhcTsdqqb1M3t/SCR5nzKl1anzuZbKvYCA8THp5B En+ksmpejEKe0LLBrTdGEvTKmei6GHSw==
O-1 Clasificacion	HbaupyI0l+9mSr7WISmnPcNcAU0Yrd6DRIOtLM46GWw1/OPGOq 1jxO+D0wq3aBl8s3kNQvdZjvs3A9daMO0LQ==
O-2 ORTOFOTO	tNuWz2sx/Xv0hw4OSfxu1GL+diDrN09dPrzh2pb1bVqM6MVuksYaj/ 1cuHaBnYoMn0BHIN2Zx+XX1GzHIBpoPQ==



AJUNTAMENT DE CULLERA

Código Seguro de Verificación: JQAA TZD9 2DYU 3DV4 N72C

Certificado de notificación aceptada

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cullera.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Urbanismo
ALFREDO NICOLA TOMAS
15/03/2022



Ajuntament de Cullera

AJUNTAMENT DE CULLERA

Urbanismo

Plaza España, 1 - 46400 Cullera

DESTINATARIO:

Cullera Hills Development & Sales S.L.
danibaylon@gmail.com / 670533335

Expediente 698986P: Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de PLAN GENERAL nº 51 de PGOU para dar cumplimiento al Auto de 23.10.2019 y Providencias de 28-10-2021 y 23-12-2021 del TSJCV (Continuación del expediente nº 66/2012)

NOTIFICACIÓN

Le notifico, para su conocimiento y efectos, los siguientes documentos:

- Oficio remis. a propiet. acuerdo plenario 22/2/2022 sobre MOD. PUNTUAL nº 51 - SEFYCU 3122802
CSV: JQAA TWW2 EJNN N4HY 7RMK
SHA3-512:
AgT3bsbydzWODNjwxs+nl71m7nrLhbhVLpxQM6FWmbwgO0G1sh+raoBwW0MBEUQs8eJIFLSHfC2QMvh/Cpnpnw==
- Certif-pleno 22-02-2022 firmado
SHA3-512: PFgzEg71AfOCeNzxRDP99n+BFG4qXU6NSnTJG/LNWbklc5fFQzLEh4y9KJPAYO88q/otvtiu/hElcfcIGciLA==
- ESTUDIOS ECONOMICOS ENERO 2022 COMPLETO C (1)
SHA3-512:
ZDdv3jmVZHdfcPsJm2dnz7WD25whGnolueZgQVTutllylh7naQgxJOpceOhtaeNIOsvZIR5kLx3xdJ4qfQZc+g==
- INFORME DE SOSTENIBILIDAD CULLERA ENERO 2022 (1)
SHA3-512:
ZFU16TihRBlpPJQv0BUInsZ74BO4gIk2JBBxIH5CB7cqAc2frNeC4z2qZ35Y7N29sfYdns5GDwAoD37WbXX/wA==
- MODIFICACION PUNTUAL PGOU CULLERA ENERO 2022 COMPLETO C
SHA3-512:
FDK0grz7UdZUNZrV3e97skndLXzXGLLoMQOI5VgJYsbbPQyySq1KrqpAfoj3cXD6yzJV+gV2mAxZ7jWfXbXmMQ==
- I-1 Situacion
SHA3-512:
o6l7VBTCyD9AFs0LNDW1WLXHm3WBwNlpSYdJvzze6BXhvrSCwsPFhUpzJA0b0abtzy25wP1G5DeOii/lqiA==
- I-2 PGOU_1965
SHA3-512:
y5Jl0VFIiNPdnk+RfjxziPkqRhiE/vpoh3Gdh0mST8+XHFWer9YqGqghqHRboe02B5EBE+EQwN0QrJabqjAdAw==
- I-3 PGOU_vig
SHA3-512:
yQEajuGgXZQCoFL4BD+k3UBYD0JPZobmfqTTN33CleU9E+Rsd2oAkpEpu3mANwafpXCucCOp9njsNSMy57IPA==
- I-4 Infraestructura_verde



SELLO

Nº Salida en Registro: 4043 / 2022
15/03/2022



AJUNTAMENT DE CULLERA

Código Seguro de Verificación: JQAA TWW2 NYZZ NMNL 33W7

Oficio de remisión Cullera Hills Development & Sales S.L. - Oficio remis. a propiet. acuerdo plenario 22/2/2022 sobre MOD. PUNTUAL nº 51 - SEFYCU 3122802

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cullera.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Urbanismo
ALFREDO NICOLA TOMAS
15/03/2022

SHA3-512:
LLfxXb5s1jDIFpZlrP7XvmQiwzOV4M4im4ksykEnyZ3XmjScw8h3WTrvVimqkLBmnzEqtxp74dz9TRInysDSKA==

- I-5 Entornos de Protección

SHA3-512:
7hfol8sraTWRX8nXhcTsdqqb1M3t/SCR5nzK11anzuZbKvYCA8THp5BEEn+kmpjEKe0LLBrTdGEvTKmei6GHSw==

- O-1 Clasificación

SHA3-512:
HbaupyI0l+9mSr7WISmnPcNcAU0YRd6DRi0nLM46GWw1l/OPGOq1jxO+D0wq3aBl8s3kNqvdZjvs3A9daMO0LQ==

- O-2 ORTOFOTO

SHA3-512:
tNuWz2sx/Xv0hw4OSfXu1GL+diDrN09dPrzh2pb1bVqM6MVuksYaj/1cuHaBnYoMn0BHIN2Zx+XX1GzHIBpoPQ==



SELLO

Nº Salida en Registro: 4043 / 2022
15/03/2022



AJUNTAMENT DE CULLERA

Código Seguro de Verificación: JQAA TWW2 NYZZ NMNL 33W7

Oficio de remisión Cullera Hills Development & Sales S.L. - Oficio remis. a propiet. acuerdo plenario
22/2/2022 sobre MOD. PUNTUAL nº 51 - SEFYCU 3122802

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cullera.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Urbanismo
ALFREDO NICOLA TOMAS
15/03/2022



Ajuntament de Cullera

NIF: P46107001

Urbanismo

Expediente 698986P

Expediente nº 698986P

Adjunto le remito acuerdo plenario de fecha 22.02.2022, por el que se aprueba provisionalmente la modificación puntual nº 51 de Plan General, adaptada al Auto de fecha 23.10.2019 y Providencias de 28 de octubre de 2021 y 23.12.2021, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sección 1ª, Sala de lo Contencioso Administrativo.

Lo que traslado para que puedan formular cuantas alegaciones y observaciones tengan por conveniente o presentar la documentación que a su interés convenga, en el plazo máximo de 10 días, ello con independencia a la ejecución de sentencias de las que son parte demandante y que se siguen en el recurso 1/3828/1995T, Sección 1ª, Sala de lo Contencioso-Administrativo.

Atentamente

El Jefe del Servicio de Urbanismo
Alfredo Nicola Tomás



SELLO

Nº Salida en Registro: 4043 / 2022
15/03/2022



AJUNTAMENT DE CULLERA

Código Seguro de Verificación: JQAA TXFY MPDV Z2ZP U7J9

Oficio remis. a propiet. acuerdo plenario 22/2/2022 sobre MOD. PUNTUAL nº 51 - SEFYCU 3122802

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cullera.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 1



FIRMADO POR

El Responsable de Urbanismo
ALFREDO NICOLA TOMAS
23/02/2022



Ajuntament de Cullera

NIF: P46107001

Urbanismo

Expediente 698986P

D. Javier A. Gieure Le Caressant, Secretario General del M.I. Ayuntamiento de Cullera (Valencia),

CERTIFICO: Que el pleno municipal, en sesión celebrada en fecha 22.02.2022, adoptó, por unanimidad, el siguiente ACUERDO:

“““ APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 51 DEL PLAN GENERAL DE CULLERA, ADAPTADA AL AUTO DE FECHA 23.10.2019 Y PROVIDENCIAS DE 28 DE OCTUBRE 2021 Y 23.12.2021, DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA, SECCIÓN 1ª, SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

Visto de nuevo el expediente nº 66/2012, incoado para iniciar una modificación puntual de Plan General de Cullera, y atendiendo que en el mismo se han producido las siguientes actuaciones:

1º.- Por acuerdo plenario de fecha 06.11.2012, se aprobó provisionalmente la Modificación Puntual nº 51 del PGOU de Cullera, consistente en un cambio de clasificación y definición de las condiciones de edificación de determinadas parcelas al objeto de que el planeamiento recoja de manera expresa lo señalado judicialmente respecto del carácter de Suelo Urbano de determinadas parcelas, desclasificadas en su día por el Plan General de Ordenación Urbana de 1995, y todo ello de acuerdo con el Texto Refundido que redactó en Octubre de 2012 el Arquitecto Municipal, D. Luis J. Latorre.

2º.- Las sentencias a cumplir son la nº 1097/2001 y nº 788/ 2002, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sección 1ª, Sala de lo Contencioso-Administrativo, ratificadas por el Tribunal Supremo mediante Sentencias de 1 de junio de 2004 (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta -Recurso de Casación nº 523/2002-) y Sentencia de 01 de diciembre de 2004 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, -Recurso de Casación 5579/2002-).

3º.- Las parcelas a cambiar la clasificación son, en concreto, las de propiedad de Protude S.L. (antes Protude S.A.), la de la Sra. Honrubia Serrulla (antes de Eidan S.A.) y de Benlloch de Desarrollos Inmobiliarios S.A. (antes del Sr. Dasí Bernabeu), que se ubican en el Plan Parcial Zona del Monte de Cullera y en el Plan Parcial Monte de San Antonio, y respecto de las cuales se interpusieron por sus propietarios unos recursos contencioso-administrativos contra la aprobación del citado Plan General de Ordenación Urbana de 1995, siendo anulado el mismo en cuanto a la previsión de clasificación de suelo no urbanizable de protección especial que se hacía respecto de sus parcelas.

4º.- Esta aprobación provisional efectuada por el pleno en fecha 06.11.2012, se remitió a la Consellería de Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente, para su aprobación definitiva, como también se dio cuenta de la misma al Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, al objeto de que tuviesen por cumplidas las citadas sentencias.

5º.- Contra esta aprobación provisional los demandantes formularon una serie de incidentes de ejecución de sentencias, que finalmente fueron resueltos por el Auto de 14.01.2014, cuyo tenor literal en su fallo es el siguiente:



FIRMADO POR

El Alcalde de Ajuntament DE Cullera
P.D. Resolución 184 de 2019
El concejal
BERNARDO ESCOLA RENART
23/02/2022



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament DE Cullera
Javier Antonio Gieure Le Caressant
23/02/2022



AJUNTAMENT DE CULLERA

Código Seguro de Verificación: JQAA TFZ7 CUQ3 2W3Q JYLN

Certificado acuerdo pleno 22-02-2022 sobre nueva aprobación provisional modif. Puntual nº 51 PGOU - SEFYCU 3079636

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cullera.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Urbanismo
ALFREDO NICOLA TOMAS
23/02/2022



Ajuntament de Cullera

NIF: P46107001

Urbanismo

Expediente 698986P

“““ 1. La Administración debe reconocer a la parte demandante promotora del incidente la condición de suelo urbano consolidado por la urbanización a las parcelas de su propiedad.

2. El aprovechamiento urbanístico que debe reconocer a dichas parcelas es el que tenían atribuido antes de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Cullera de 1995.

3. La Administración tras reconocer a las parcelas de los demandantes la condición de suelo urbano consolidado por la urbanización con el aprovechamiento que tenía en 1995, conserva el ius variandi en el planeamiento municipal; no obstante, cualquier modificación que limite los derechos de los propietarios, sea cuanto a la clasificación del suelo como la disminución del aprovechamiento, debe indemnizarlas el Ayuntamiento.

4. Se desestiman el resto de pedimentos.

5. No se imponen costas a ninguna de las partes.”””

Este Auto ha sido declarado firme según diligencia de fecha 13.05.2014 del Secretario de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Valencia del TSJCV.

6º.- El Arquitecto Municipal, en fecha 18.06.14, redactó una nueva memoria adaptada a este Auto de fecha 14.01.2014, donde se reconoce, en la misma tanto la condición de suelo urbano consolidado, como también, que el aprovechamiento y las determinaciones urbanísticas aplicables a la zona serán las de las previsiones el Plan Parcial de la Zona del Monte, aprobado en fecha 29.03.1979, como el Plan Parcial del Monte San Antonio, aprobado en fecha 07.06.1967 (BOP 11.07.1967).

En base a lo anterior, se aprobó por el Pleno Municipal en fecha 01.07.2014, dicha memoria de modificación puntual, que también fue anulada por Auto de fecha 18.03.2015, de la misma Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, al entender también que no se cumplen los requisitos establecidos en las sentencias que tienen que cumplirse.

Dicho Auto anterior fue recurrido y desestimado por Auto de fecha 18.09.2015, que también fue recurrido en casación ante el Tribunal Supremo, fallando este Tribunal finalmente que no procede la estimación del recurso interpuesto por este Ayuntamiento.

7º.- Paralelamente a estas circunstancias, la Consellería de Medi Ambient i Canvi Climàtic, exigió al Ayuntamiento que aportara una serie de documentación complementaria y que tramitara la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica, dando un nuevo plazo para que redactara y aportase este documento. Dicho documento fue redactado por el equipo técnico PAU URBANISMO, SLP, que lo presentó en este Ayuntamiento en fecha 13.12.2016 (RE nº 11331), y fue aprobado por el pleno municipal, en fecha 03.02.2017 .

No obstante, contra dicho acuerdo también se opusieron los demandantes y finalmente, en fecha 23.10.2019, se adoptó Auto del TSJCV, en el que se señala, en síntesis, lo siguiente:

** Que se defina exactamente qué parcelas son las que están afectadas por el perímetro de protección de los Bienes de Interés Cultural de la zona (Castillo y murallas). Para ello se instará a la Dirección General de Patrimonio que auxilie al Ayuntamiento fijando dicho perímetro y parcelas afectadas.*

** Que se redacte un informe y memoria de viabilidad económica según la normativa estatal y valenciana que así lo exige.*



FIRMADO POR

El Alcalde de Ajuntament DE Cullera
P.D. Resolución 184 de 2019
El concejal
BERNARDO ESCOLA RENART
23/02/2022



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament DE Cullera
Javier Antonio Gleure Le Caressant
23/02/2022



AJUNTAMENT DE CULLERA

Código Seguro de Verificación: JQAA TFZ7 CUQ3 2W3Q JYLN

Certificado acuerdo pleno 22-02-2022 sobre nueva aprobación provisional modif. Puntual nº 51 PGOU - SEFYCU 3079636

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cullera.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Urbanismo
ALFREDO NICOLA TOMAS
23/02/2022



Ajuntament de Cullera

NIF: P46107001

Urbanismo

Expediente 698986P

** Que no procede el documento de evaluación ambiental y territorial que este Ayuntamiento tramitó y aprobó, ya que estamos ante un suelo urbano consolidado por la urbanización y con el aprovechamiento urbanístico patrimonializado que tenían antes de la aprobación del PGOU de 1995.*

**Que nos limitemos en la modificación de plan a reflejar la clasificación y aprovechamiento de las parcelas recocido en las sentencias y autos, fijando un plazo máximo de 6 meses para acometer esta modificación.*

** Que el aprovechamiento que debe fijarse para las parcelas urbanas debe de ser el planteado por el perito de los actores D. José Calleja Ferra (1'0196 m2t/m2s PP Monte San Antonio de 1967 y 0'9718 m2t/m2s PP Monte de Cullera de 1979) . Ya que el que propone el Ayuntamiento (0'5172 m2t/m2s) no está bien motivado y no se explica bien la transformación del 1'5 m3/m2 que era el volumen permitido en el PGOU de 1965, al igual que también no tiene en cuenta el resto de parámetros que no computan (voladizos, terrazas, etc..).*

Hay que significar que este Auto de 23.10.2019 fue recurrido por el Ayuntamiento y, por Auto de 22 de junio de 2020, se declara la inadmisión del Recurso de Casación promovido contra el mismo. Además se interpuso nulidad de actuaciones que también fueron desestimadas por Auto de 22.10.2020. También se interpuso recurso de súplica que fue finalmente desestimado por Providencia de fecha 25.01.2021, donde se señala que no se admite y que finalmente no cabe ya recurso alguno.

Atendiendo, pues, que bajo estas premisas, se solicitó al equipo técnico PAU URBANISMO,SL, que redacte dichos documentos en los términos fijados en el referido **Auto de 23.10.2019 y Providencias de 28.10.2021 y 23.12.2021.**

Atendiendo que, en cuanto a la afección de las parcelas a los entornos de protección BIC, debemos precisar lo siguiente:

1º.- Que cuando este Ayuntamiento fijó en el acuerdo de 06.11.2012 y 01.07.2014, la previsión de Espacios Libres y no edificabilidad de parte de las parcelas de los recurrentes ubicadas dentro de estos perímetros de protección de estos bienes de interés cultural lo efectuó con el objeto de preservar los valores paisajísticos, pensando que la opción de transferir la edificabilidad de estas parcelas a las parcelas más próximas de los mismos actores sería aceptada por ellos como una buena solución al respecto. **Pero en ningún momento se fijó esta solución por imperativo de la Ley 5/2007, de modificación de la Ley 4/98, de Patrimonio Cultural Valenciano**, pues esta ley no fija en ningún momento en estas zonas la imposibilidad de edificar en ellas **cuando se trata de suelo urbano consolidado por la urbanización, como se le reconoce a este suelo por las sentencias objeto de cumplimiento.**

2º.- Tanto los Autos de fecha 14.01.2014 y los posteriores pronunciamientos efectuados por el Tribunal **parten de la premisa de la aprobación que efectuó este Ayuntamiento desde el primer acuerdo**, donde se fijaba en estos radios de protección de 200m la no edificabilidad de las parcelas afectadas dejándolas como Espacios Libres para así preservar mejor estos valores paisajísticos, **pero esta previsión no se fijó como un imperativo legal. De ahí que en dichos Autos se reconoce el “ius variandi” del Ayuntamiento pero que esta variación debía de indemnizarse si no se alcanzaba un acuerdo con los propietarios.**



FIRMADO POR

El Alcalde de Ajuntament DE Cullera
P.D. Resolución 184 de 2019
El concejal
BERNARDO ESCOLA RENART
23/02/2022



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament DE Cullera
Javier Antonio Gleure Le Caressant
23/02/2022



AJUNTAMENT DE CULLERA

Código Seguro de Verificación: JQAA TFZ7 CUQ3 2W3Q JYLN

Certificado acuerdo pleno 22-02-2022 sobre nueva aprobación provisional modif. Puntual nº 51 PGOU - SEFYCU 3079636

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cullera.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 6



FIRMADO POR

El Responsable de Urbanismo
ALFREDO NICOLA TOMAS
23/02/2022



Ajuntament de Cullera

NIF: P46107001

Urbanismo

Expediente 698986P

3º.- Que, como se ha señalado, el Ayuntamiento tenía la intención de trasladar este aprovechamiento a otros lugares del mismo sector, cosa que no han aceptado expresamente los demandantes a pesar de que tanto en reuniones presenciales como también por escrito en fecha 03.03.2021 se les notificó incluso la posibilidad de desplazar la edificabilidad a otros lugares del municipio y también pagar en especie en algunas parcelas de las que el Ayuntamiento dispone.

4º.- Que en la DT 1ª, apartado 2b de la Ley 5/2007, la protección de 200 metros y su imposibilidad de edificar lo es para suelos no urbanizables y no para suelos urbanos consolidados por la urbanización como el reconocido por las sentencias judiciales objeto de cumplimiento, por lo que el Ayuntamiento opta por dejar a estas parcelas como parcelas urbanas edificables, con el aprovechamiento que les otorga el correspondiente plan parcial anterior, que al fin y al cabo es el estricto cumplimiento de sentencias judiciales producidas.

En consecuencia, la edificación en estas parcelas privadas de los actores, al no resultar de aplicación la afección prohibitiva de edificación en suelo urbano consolidado por la urbanización, hace que tengamos que replantearnos los acuerdos anteriores de preservación de la edificación que inicialmente se previó en los acuerdos plenarios de 06.11.2012, 01.07.2014 y 03.02.2017, pues las cifras a las que ascenderían las indemnizaciones serían inviables de asumir.

5º.- Para la delimitación de los entornos BIC, se ha facilitado tras la Providencia de fecha 28 de octubre de 2021, el informe de la Dirección General de Patrimonio de fecha 15.03.2021, del cual este Ayuntamiento no disponía del mismo a pesar de haberlo reclamado expresamente en fecha 04.12.2019 por Registro de Entradas a dicho organismo (RS nº 7541, 03.12.2019), así como también se solicitó al Tribunal en fecha 20.01.2021, de ahí que tuvo que efectuar una aprobación provisional en el pleno de fecha 07.06.2021 sin tener conocimiento del mismo, lo cual ahora se subsana tras lo comunicado en fecha 12.11.2021 (RE n.º 19365,17.11.2021) por parte del Tribunal, en la que se da a conocer la referida Providencia de fecha 28.10.2021.

Atendiendo que, a la vista de lo anterior, se solicitó una ampliación del plazo al Tribunal ya que se solicitó a la Dirección General de Patrimonio que nos enviaran los planos de la delimitación exacta de los BICs en formato SPH, para hacerlo compatible con nuestros planos de la modificación de Plan General, como también para cumplimentar lo requerido desde la Dirección Territorial de Urbanismo de Valencia, en fecha 01.10.2021 (RE n.º 16030); de ahí que se amplió el mismo mediante Providencia de fecha 23.12.2021.

Atendiendo que para cumplimentar lo anterior debemos señalar lo siguiente:

1º.- Respecto de la justificación del cumplimiento de las parcelas que recaen dentro del perímetro de protección de los 200 m, de los entornos BICs, las mismas han quedado identificadas en los planos de la aprobación que se adjuntan al acuerdo si bien hay que señalar que el **Artículo 35. 1.b) de la Ley 4/98, de Patrimonio Cultural Valenciano**, modificada por la Ley 5/2007, reconoce la posibilidad de que en estos entornos de protección y en tanto no exista un Plan Especial de protección o documento asimilable, que la Consellería competente en materia de Cultura **pueda autorizar obras “ que en todo caso incluyen las relativas a obras de nueva planta, demolición, de ampliación de edificios existentes, y las que conlleven la alteración, cambio o sustitución de la estructura portante y/o arquitectónica y del diseño exterior del inmueble, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos artísticos y acabados ornamentales.....”**



FIRMADO POR

El Alcalde de Ajuntament DE Cullera
P.D. Resolución 184 de 2019
El concejal
BERNARDO ESCOLA RENART
23/02/2022



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament DE Cullera
Javier Antonio Gleure Le Carreasant
23/02/2022



AJUNTAMENT DE CULLERA

Código Seguro de Verificación: JQAA TFZ7 CUQ3 2W3Q JYLN

Certificado acuerdo pleno 22-02-2022 sobre nueva aprobación provisional modif. Puntual nº 51 PGOU - SEFYCU 3079636

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cullera.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 6



FIRMADO POR

El Responsable de Urbanismo
ALFREDO NICOLA TOMAS
23/02/2022



Ajuntament de Cullera

NIF: P46107001

Urbanismo

Expediente 698986P

En consecuencia, este Ayuntamiento opta finalmente respecto de estas parcelas que quedan finalmente en los entornos de protección de BIC, que sean edificables (en lugar de espacios libres, como se preveía en los anteriores acuerdos), y otorgarles la misma edificabilidad y posibilidades de edificación que les daba el planeamiento anterior que fue anulado por las sentencias objeto de cumplimiento, que al fin y al cabo es el cumplimiento estricto de las sentencias, ya que no existe ningún impedimento legal para poder construir en las mismas y efectuar obras **“de nueva planta”** tal y como se reconoce expresamente por el mencionado Art. 35.1.b) de la mencionada Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. Y ello es entendible ya que si nos fijamos en los radios de protección que abarcan estos entornos en los planos delimitados en fecha 15.03.2021 por la Unidad Técnica de Arqueología del Servicios Patrimonial Cultural de la Dirección General de Cultura y Patrimonio y que han sido adaptados en la nueva memoria y planos redactados por el equipo PAU URBANISMO, S.L, se puede observar que parte de la zona urbana histórica de Cullera, recaen dentro de esta afección, y no por ello se deben de quedar sus edificaciones en situación de fuera de ordenación y sin posibilidades de nueva construcción futura cuando se derriben los inmuebles existentes.

Por tanto, no cabe limitación alguna en los derechos de los actores afectados en estas zonas de afección, solamente habría que efectuarse un trámite previo administrativo de autorización cuyo informe recabaría el propio Ayuntamiento una vez se solicitara la licencia de obras “nueva planta” en estas parcelas, no existiendo impedimento legal actual alguno según dicha ley de Patrimonio Cultural antes señalada. En consecuencia, no se verían mermados sus derechos urbanísticos.

2º.- Respecto del cumplimiento de lo requerido desde la Dirección Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 01.10.2021, se ha previsto en la documentación redactada por PAU,SL, lo siguiente:

- a) Se ha distinguido la documentación sin eficacia normativa y con eficacia normativa según lo interesado desde dicho organismo autonómico.
- b) Se ha previsto en el informe de viabilidad económica e informe de sostenibilidad económica tanto las previsiones de reurbanización de algunas infraestructuras para poder otorgar licencias como también la financiación de las mismas con cargo al Ayuntamiento a través de las distintas subvenciones que recibe anualmente, remanentes anuales de tesorería así como de los propios ingresos de Tasas e Impuestos que se recauden de las licencias que se otorguen en la zona.

Atendiendo que según el propio Auto de fecha 23.10.2019, no procede efectuar ya tramitación ambiental alguna y que debe de aprobarse dicha modificación en el plazo máximo de seis meses (más las prórrogas otorgadas en las Providencias de fecha 28.10.2021 y 23.12.2021).

Atendiendo, pues, que se ha dado satisfacción en las memorias redactadas por el equipo PAU URBANISMO, S.L P, a lo requerido tanto en los pronunciamientos judiciales señalados como lo solicitado desde la Dirección Territorial de Urbanismo de Valencia, en su escrito señalado de 01.10.2021, debiendo este organismo recabar el correspondiente informe a los servicios centrales de Dirección General de Patrimonio, si así lo considera necesario para la aprobación definitiva de esta modificación que no olvidemos deviene de los mandatos judiciales a los que se hace eco este acuerdo. Ello sin perjuicio de remitir también este Ayuntamiento el presente acuerdo para que emitan este informe si así lo consideran oportuno.

Vistas las actuaciones practicadas y los informes favorables emitidos, se adopta el siguiente **ACUERDO**:



FIRMADO POR

El Alcalde de Ajuntament DE Cullera
P.D. Resolución 184 de 2019
El concejal
BERNARDO ESCOLA RENART
23/02/2022



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament DE Cullera
Javier Antonio Gieure Le Caressant
23/02/2022



AJUNTAMENT DE CULLERA

Código Seguro de Verificación: JQAA TFZ7 CUQ3 2W3Q JYLN

Certificado acuerdo pleno 22-02-2022 sobre nueva aprobación provisional modif. Puntual nº 51 PGOU - SEFYCU 3079636

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cullera.sedipualba.es/>



FIRMADO POR

El Responsable de Urbanismo
ALFREDO NICOLA TOMAS
23/02/2022



Ajuntament de Cullera

NIF: P46107001

Urbanismo

Expediente 698986P

PRIMERO: Aprobar provisionalmente la nueva versión de la modificación puntual nº 51 del P.G.O.U. de Cullera, de fecha **enero 2022**, que se adjunta a este acuerdo y que ha sido redactada por el equipo técnico PAU URBANISMO, SLP, al objeto de dar cumplimiento al Auto de fecha 23-10-2019 y Providencias de fecha 28.10.2021 y 23.12.2021, derivados en las ejecuciones de sentencias señaladas del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sección 1ª, Sala de lo Contencioso-Administrativo.

SEGUNDO: De acuerdo con lo anterior, se dejan sin efecto los acuerdos plenarios de fecha 03.02.2017 como los anteriores de 06.11.2012 y 01.07.2014, y se reconoce la condición de suelo urbano consolidado de las parcelas de los demandantes en las Sentencias nº 1097/2001 y nº 788/2002, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sección 1ª, Sala de lo Contencioso-Administrativo), así como también reconoce que el aprovechamiento y las determinaciones urbanísticas aplicables a sus parcelas serán las de las previsiones establecidas en el Plan Parcial de la Zona del Monte (0'9718 m2t/m2s), aprobado en fecha 29.03.1979, como el Plan Parcial del Monte San Antonio (1'0196 m2t/m2s), aprobado en fecha 07.06.1967 (BOP 11.07.1967), tal y como se detalla en la nueva memoria redactada por el equipo técnico PAU URBANISMO, SLP .

TERCERO: Dar traslado de esta nueva aprobación provisional a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, al objeto de que proceda a la aprobación definitiva de la misma y a su correspondiente publicación en cumplimiento de las sentencias judiciales dictadas, ello sin perjuicio de que si entiende que con carácter previo a dicha aprobación definitiva procede informar previamente los Servicios Centrales de la Dirección General de Patrimonio, que recabe dicho informe directamente.

CUARTO: Comunicar este Acuerdo a los Servicios Centrales de la Dirección General de Patrimonio, al objeto de que si estiman oportuno anticipar el informe referido en el punto anterior, puedan emitirlo cuanto antes y dar traslado del mismo a la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, habida cuenta de que estamos ante unos pronunciamientos judiciales que deben de cumplirse de forma inmediata.

QUINTO.- Dar también cuenta de esta aprobación provisional al Tribunal Superior de Justicia, para su conocimiento y unión a los Autos de referencia y al objeto de que tenga por cumplidas las sentencias por parte de este Ayuntamiento.

SEXTO.- Fijar el compromiso político por parte de este Ayuntamiento Pleno de destinar la cantidad de **150.000€** de los remanentes de tesorería del año 2021, para que se destine dicha cantidad a ir efectuando obras de reurbanización en el ámbito afectado por las parcelas urbanas objeto de las sentencias y autos a cumplir.

SÉPTIMO .-Autorizar y facultar al Sr. Alcalde y al Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, para que suscriban los documentos precisos y realicen cuantos trámites, gestiones o actuaciones consideren necesarias y convenientes, así como para que adopten las resoluciones y demás actuaciones inherentes en orden a la efectividad de lo acordado. """"

Así resulta del borrador de Acta correspondiente.

Para que conste y surta los efectos procedentes en los organismos y Tribunales señalados en este acuerdo, se firma la presente de orden y con el visto bueno del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, en la fecha señalada en la firma electrónica que figura en el margen del presente certificado.



FIRMADO POR

El Alcalde de Ajuntament DE Cullera
P.D. Resolución 184 de 2019
El concejal
BERNARDO ESCOLA RENART
23/02/2022



FIRMADO POR

El Secretario de Ajuntament DE Cullera
Javier Antonio Gieure Le Caressant
23/02/2022



AJUNTAMENT DE CULLERA

Código Seguro de Verificación: JQAA TFZ7 CUQ3 2W3Q JYLN

Certificado acuerdo pleno 22-02-2022 sobre nueva aprobación provisional modif. Puntual nº 51 PGOU - SEFYCU 3079636

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://cullera.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 6