CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación

Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

2026/03584 *Anuncio de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación sobre la aprobación del Plan General Estructural de Cheste. Expediente: 3749202.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 18 de diciembre de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, 26 de marzo de 2026.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

GENERALITAT VALENCIANA
Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación

Comissió Territorial d'Urbanisme de Valencia.

EXPTE. 3749202-AP
CHESTE
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL
Publicación acuerdo CTU

En referencia al Plan General Estructural de Cheste (en adelante, el PGE), que fue remitido por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El Pleno del Ayuntamiento de Cheste, en **sesión de 30/11/2006**, acuerda exponer al público el Concierto Previo del Plan General de Ordenación Urbana (DOCV de 19/01/2007). La directora general de Gestión del Medio Natural emitió el documento de referencia en fecha 24/11/2009, que se asimila al documento de alcance, de conformidad con la Disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

El Pleno del Ayuntamiento de Cheste, en sesión de **27/11/2013**, acuerda someter a información pública **la versión preliminar** del Plan General de Ordenación Urbana de Cheste, el informe de sostenibilidad ambiental y el resto de los estudios complementarios, de conformidad con el artículo 83.2 de la Ley 16/2025, Urbanística Valenciana. Los anuncios de la información pública se publicaron en el DOGV n.º 7175, de 18/12/2013, y en el diario "Levante", de 09/12/2013. En esta fase, se presentaron 18 escritos de alegaciones y se emitieron 26 informes sectoriales.

El Pleno del Ayuntamiento de Cheste, **en sesión de 23/05/2019,** acuerda someter a un **nuevo proceso de información pública la versión inicial de mayo de 2019** del Plan Genera Estructural, el estudio ambiental y territorial estratégico (en adelante, EATE) y el resto de los estudios complementarios, por un periodo de 20 días, de conformidad con el artículo 53.6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP). La versión sometida a información pública está adaptada a las modificaciones derivadas del proceso de información pública descrito en el párrafo anterior, así como a la LOTUP. Esta información pública se realizó mediante anuncio publicado en el DOGV n.º 8561, de 03/06/2019. Se presentaron 7 escritos de alegaciones y se emitieron 9 informes sectoriales.

Las consideraciones de los escritos de alegaciones presentados y de los informes sectoriales emitidos en los dos trámites de información pública descritos en los dos párrafos anteriores, fueron estimadas, total o parcialmente, y desestimadas, en los términos que constan en el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento adoptado **en sesión celebrada el 30/07/2019**, que **aprueba provisionalmente** el documento de propuesta del PGE, el EATE y el resto de los documentos complementarios.

El Ayuntamiento solicitó **el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica** al Servicio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica con fecha **02/08/2019.** Sin embargo, con posterioridad al Pleno celebrado el 30/07/2019, se recibieron en el Ayuntamiento 4 escritos de alegaciones y 19 informes sectoriales más, por

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

lo que en **mayo de 2022 se redactó una nueva versión del PGE y se realizaron nuevas consultas a 13 administraciones sectoriales**. Consta en el expediente escrito de la Alcaldía, de fecha 12/07/2022, dirigido al Servicio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, en el que se solicita que se mantenga abierto el expediente 81-2009 EA.

El Pleno del Ayuntamiento, **en sesión celebrada el 28/04/2023,** estima o desestima las alegaciones presentadas y los informes sectoriales emitidos, **aprueba la versión del PGE de mayo de 2022**, el EATE y el resto de los Estudios complementarios y resuelve la remisión del expediente al órgano ambiental y territorial para que continue el expediente n.º 81-2009EA.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de **25/05/2023**, emitió la Declaración ambiental y territorial estratégica (en adelante, DATE) del PGE.

El Pleno del Ayuntamiento, **en sesión celebrada el 29/10/2023,** acuerda someter la **Versión de julio de 2023** del Plan General Estructural de Cheste adaptada a la DATE a un nuevo trámite de consultas sectoriales e información pública, durante un plazo de 45 días, mediante la publicación de anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV n.º 9724 de 14/11/2023). En este trámite se presentaron 8 escritos de alegaciones y se emitieron 8 informes sectoriales.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el **29/02/2024,** acuerda someter el **Plan de Movilidad Municipal y el Estudio de Tráfico** a exposición pública durante un plazo de 45 días, mediante publicación de anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV n.º 9817 de 27/03/202).

El Pleno del Ayuntamiento, **en sesión celebrada el 05/08/2024,** acuerda resolver las alegaciones e informes recibidos, **aprobar provisionalmente la versión final de julio de 2024** del PGE, el EATE y el resto de los documentos complementarios y solicitar a la Comisión Territorial de Urbanismo la aprobación definitiva del PGE.

Contra este Acuerdo se interpuso Recurso de reposición por la mercantil COMPAÑÍA ADMINISTRADORA DE RECURSOS Y OBLIGACIONES, S.L., que se consideró por el Ayuntamiento como una alegación extemporánea y se resolvió por Acuerdo del Pleno en sesión celebrada el **15/11/2024**, según el informe técnico del equipo redactor de octubre de 2024, modificándose como consecuencia de dicha alegación el artículo 203 de las normas urbanísticas de la versión julio 2024 del Plan General Estructural (versión julio-octubre 2024 del PGE).

Con fecha **16/12/2024**, el Ayuntamiento solicita al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia la aprobación definitiva del PGE. Este Servicio, con fecha 18/12/2024, requirió al Ayuntamiento el expediente administrativo completo y, con fechas 07/04/2025 y 28/04/2025, la subsanación de la documentación técnica. El Ayuntamiento, con fecha 14/02/2025, remite el expediente administrativo y, con fechas 28/04/2025 y 02/05/2025, complementa la documentación técnica presentada del PGE correspondiente a la versión de julio-octubre de 2024, que incluye la modificación del artículo 203 de las normas urbanísticas.

En escrito de fecha 19/06/2025, el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia da traslado al Ayuntamiento de informe técnico en el que se indican deficiencias que han de subsanarse en la documentación del PGE. El Ayuntamiento presenta, con fecha 07/07/2025, informe justificativo sobre el informe técnico en materia de urbanismo.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

El municipio de Cheste es uno de los municipios que fueron afectados por la DANA del día 29/10/2024. Por este motivo, la tramitación del expediente ha estado suspendida en los siguientes períodos:

- Suspensión derivada de la normativa estatal: entre el 07/11/2024 y el 24/12/2024[1]
- Suspensión derivada de la normativa autonómica: entre el 02/01/2025 y el 15/04/2025[2].

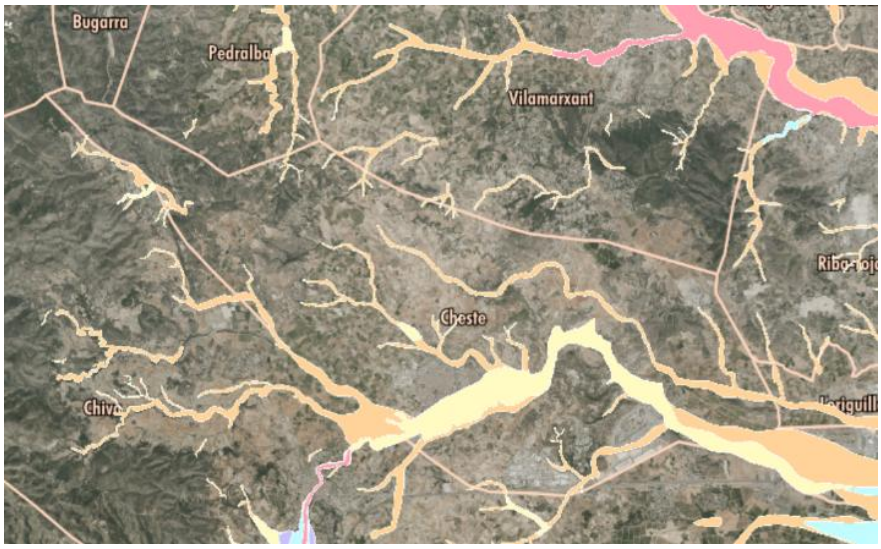
En este caso, según la capa del visor de GVA de la cartografía de zonas inundadas por la DANA 2024, se observa que sí que afecta al municipio de Cheste. Asimismo, el municipio está afectado por la cartografía del PATRICOVA y del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI).

Visor GVA. Cartografía DANA

[1] Por aplicación de las siguientes normas: Real Decreto-Ley 6/2024, de 5 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes de respuesta ante los daños causados por la DANA en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024; disposición adicional novena en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Orden PJC/1222/2024, de 6 de noviembre, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de noviembre de 2024, por el que se declara <Zona afectada gravemente por una emergencia de protección civil> el territorio damnificado como consecuencia de la DANA (BOE de 07/11/2024); Resolución de 23 de diciembre de 2024, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 23 de diciembre de 2024 de finalización de la suspensión de términos e interrupción de plazos establecida en el Acuerdo del Consejo de Ministros de 5 de noviembre de 2024 (BOE de 25/12/2024).

[2] Por aplicación de las siguientes normas: Decreto-Ley 20/2024, de 30 de diciembre, del Consell, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción tras los daños producidos por la DANA (DOGV de 02/01/2025); y la Ley 2/2025, de 15 de abril, de la Generalitat, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la DANA (DOGV de 16/04/2025).

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584



Visor GVA. Cartografía PATRICOVA

Por tanto, la actuación se encuentra en la situación especificada en **el apartado 3 de la citada disposición transitoria** y, por ello, procede continuar con la tramitación ordinaria del procedimiento, y puede ser aprobado conforme a la normativa urbanística vigente[3].

Según el apartado 6 de la citada disposición transitoria segunda: "6. Los **instrumentos urbanísticos en tramitación** adecuarán su regulación de usos del suelo a la última información disponible en materia de inundabilidad. En este sentido, para los planes y DIC que ya cuenten con un informe sectorial en materia de inundabilidad emitido antes del 29 de octubre de 2024, el órgano promotor **deberá elaborar una adenda en la que analice la nueva información obtenida de la cartografía DANA y las medidas adicionales que, en su caso, se precise adoptar atendiendo a ella.** Dicha adenda se trasladará al órgano autonómico competente en evaluar el riesgo de inundación, para su valoración y emisión de nuevo informe. Las medidas propuestas en el informe de este órgano serán preceptivas para la aprobación y ejecución de dichos instrumentos".

El Ayuntamiento, con fecha 06/05/2025, presenta la adenda requerida en la citada disposición transitoria, la cual ha sido informada por el Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, como se analiza más adelante.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 16/07/2025, acordó dejar sobre la mesa el expediente relativo al Plan General Estructural de Cheste, con la

[3] En concreto, esta disposición establece que: "Estos instrumentos deberán cumplir con las limitaciones derivadas del PATRICOVA y del Reglamento del dominio público hidráulico, o norma que lo sustituya. En el informe del órgano autonómico competente en evaluar el riesgo de inundación que valore las limitaciones derivadas del PATRICOVA y del Reglamento del dominio público hidráulico, además, deberá incluirse **un apartado sobre los estudios necesarios para evaluar el riesgo y/o las medidas preventivas a aplicar respecto de la realidad descrita por la cartografía DANA**".

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

finalidad de que el Ayuntamiento de Cheste pueda aportar documentación para cumplir las observaciones indicadas en los últimos informes sectoriales emitidos, en materia de patrimonio cultural, riesgo de inundación, educación y agricultura.

El Pleno del Ayuntamiento de Cheste, en sesión de 24/07/2025, aprobó provisionalmente el Texto Refundido del Plan General Estructural de Cheste (en adelante, TRPGE), versión de julio de 2025, y solicitar la aprobación definitiva del plan.

La documentación del TRPGE se presentó en la Plataforma Urbanística Digital en las fechas 25/07/2025 y 28/07/2025.

Posteriormente, y a raíz de los nuevos informes sectoriales emitidos, el Ayuntamiento de Cheste presenta documentación para la subsanación de las observaciones señaladas en esos informes, en las siguientes fechas: 30/07/2025, subsanaciones en materia de patrimonio cultural; 31/10/2025, subsanaciones en materia de carreteras del Estado; 13/11/2025, subsanaciones en materia de educación, patrimonio cultural y ganadería. Tras estas aportaciones de documentación, el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia solicita informes a los organismos competentes en dichas materias.

SEGUNDO. La documentación presentada para aprobación definitiva es el Texto Refundido del Plan General Estructural, versión de julio de 2025. Este texto refundido incorpora las determinaciones que se han ido modificando en la fase de tramitación autonómica, en las siguientes materias: movilidad, educación, ferrocarriles, protección acústica, carreteras, forestal, urbanismo, infraestructura verde y patrimonio cultural.

No obstante, tras la aprobación municipal de este Texto Refundido, el Ayuntamiento de Cheste ha ido aportando nueva documentación de subsanación de informes sectoriales, como se ha indicado en el antecedente de hecho primero. En la medida en que se hayan modificado, y no solo justificado, las determinaciones del PGE, deberá elaborarse un nuevo texto refundido del PGE.

El Plan General Estructural incluye los documentos siguientes: memoria informativa, planos de información, memoria justificativa, normas urbanísticas, planos de ordenación, catálogo de bienes y espacios protegidos y estudios complementarios (estudio ambiental y territorial estratégico, estudio de paisaje, estudio de necesidades de vivienda, estudio acústico, estudio de inundabilidad y adendas de julio de 2023 y de abril de 2025, estudio de demanda de recursos hídricos y anexo de reservas dotacionales educativas).

TERCERO. El municipio de Cheste pertenece a la comarca de La Hoya de Buñol y la población en el año 2024 es de 9022 habitantes. El término municipal tiene una superficie de 71,44 km².

Se resumen a continuación las determinaciones principales que integran la ordenación estructural del PGE.

1. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO PREVISTO

Se plantea la directriz estratégica de configurar un centro de operaciones de actividades productivas y de servicios en el ámbito de la provincia de Valencia. Para ello, se plantea como objetivo ordenar las actividades y suelos existentes en las proximidades de la autovía A-3 y la clasificación de un nuevo sector industrial y logístico.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

En el núcleo urbano, se propone mejorar la integración de la CV-50 a su paso por el casco urbano y, tras los informes recibidos, se descarta la ejecución de infraestructuras perimetrales con un nuevo trazado de dicha carretera.

El conjunto formado por grandes equipamientos, como el Complejo Educativo de Cheste y el Circuito permanente de velocidad, junto a suelos industriales y de servicios configura un nuevo foco de atracción urbanística para estos usos en las proximidades de la autovía A-3, que queda claramente separado del núcleo urbano residencial.

Se impide la dispersión en la clasificación del suelo urbanizable, concentrando el desarrollo urbanístico en el entorno del núcleo urbano y proyectándose extensiones residenciales, con densidades orientativas de 50 viv/ha. Se plantean recorridos peatonales y de carril bici entre las dos grandes áreas en las que se concentra la actividad urbanística del municipio.

En las numerosas agrupaciones de viviendas en suelo no urbanizable, algunas de ellas clasificadas en el planeamiento vigente como suelo urbanizable, se plantea su regularización mediante Planes Especiales de Minimización del Impacto Territorial en suelo no urbanizable.

2. INFRAESTRUCTURA VERDE

Como elementos más significativos de la infraestructura verde cabe destacar el Paisaje de Relevancia Regional “PRR-15. Gargantas del Turia y entorno de Chera”, la rambla del Poyo, determinados Hábitats de Interés Prioritario y los suelos de muy alta capacidad agrológica.

3. RED PRIMARIA

Se destacan las vías de comunicación de primer orden que discurren por el término municipal: la A-3, la CV-50 y el trazado de Alta Velocidad Madrid-Valencia (AVE).

Se contempla el futuro nuevo enlace A-3/AP-7, de la Red Básica del Estado, que actualmente está definido mediante un área de reserva con una anchura de 200 m, que coincide parcialmente con el límite entre los términos municipales de Cheste y Chiva.

Con la categoría de parque público de red primaria se califican el Parque Lomiquia (PVP-1, de 70 284,79 m²s), situado al Este del casco urbano, y el situado en el Parque Empresarial del Circuito (PVP-2, de 119 225,07 m²s).

En cuanto a equipamientos de la red primaria, se califican un total de 2 775 541,01 m²s, que se desglosan en los diferentes usos, según el resumen de la tabla siguiente:

RECREATIVO DEPORTIVO (PQD)	1.836.121,59
EDUCATIVO - DOCENTE (PQE-DOC)	840.393,83
ASISTENCIAL (PQS)	8.906,15
ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL (PQA)	1.554,39
INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO (PQI)	88.565,05
TOTALES DOTACIONALES	**2.775.541,01**

Como elementos más significativos de estos equipamientos de red primaria, se destacan la Universidad Laboral de Cheste y el Circuito Permanente de Velocidad.

Los equipamientos públicos de red primaria en el suelo urbano están configurados por las instalaciones y edificaciones siguientes:

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Instalaciones Deportivas Municipales (pQD-DEP) emplazadas al sur del núcleo principal.
- Casa de la Cultura (pQE-CUL) emplazada en el núcleo principal.
- Centro de Salud (pQS-ASI) emplazado en el núcleo principal.
- Casa Consistorial (pQA) emplazada en el núcleo principal.
- Depósito regulador de agua (pQI) emplazado en el núcleo principal.
- Cuartel de la Guardia Civil (pQA).
- Mercado Municipal (pQI-SUD).
- Estación FFCC (pQI-TRA)

Se justifica que la zona actualmente calificada como Cementerio municipal dispone de una zona sin construir de 2471,20 m²s, que es suficiente para la previsión de defunciones en los próximos 25 años.

Existen numerosos trazados de líneas eléctricas de alta tensión (incluso de 400 kV y 132 kV) que discurren por el término municipal. La zona norte del término municipal está atravesada por una línea eléctrica aérea de alta tensión de evacuación de energía de uno de los parques eólicos proyectados en la zona núm. 7 del Plan Eólico de la Comunidad Valenciana.

Se prevé una Subestación Transformadora 132/20 Kv ST Cheste, a ubicar en el Sector "La Ceja", para el servicio del Sector "Parque Empresarial Circuito" y el propio Sector "La Ceja", dando complemento de servicio de suministro eléctrico a los sectores de actividades económicas de la zona.

4, ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La zonificación de los suelos urbanos y suelos urbanizables se resume en la siguiente tabla:

SUELO URBANO SU		**3.609.880,93 m²**
Residencial ZUR-RE	1.437.587,56 m²	
Industrial ZUR-IN	1.266.695,51 m²	
Terciario ZUR-TR	905.597,86 m²	
SUELO URBANIZABLE SUZ		**1.800.550,74 m²**
Residencial ZND RE	335.463,76 m²	
Industrial – Terciario ZND-IN	1.465.086,98	

Se distinguen las siguientes categorías de zonas urbanizadas:

- Zona urbanizada Residencial Alta Densidad Ensanche (ZUR-RE-AD): se caracteriza por la alta densidad y la tipología de alineación de vial. Corresponde con las zonas de:
  - Casco Antiguo (ZUR-RE-AD.1).
  - Zonas de Ensanche del casco urbano dentro las Unidades UE-6 (ZUR-RE-AD.2), UE-7 (ZUR-RE-AD.3), UE-9 (ZUR-RE-AD.4), así como la Manzana Catastral 91932 (ZUR-RE-AD.5).

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Zona urbanizada Residencial Media Densidad Ensanche (ZUR-RE-MD): se caracteriza por la media densidad y la tipología de alineación de vial, corresponde con las zonas de:
    - Ensanche (ZUR-RE-MD.1) del Casco Antiguo, con configuración de manzana compacta.
    - Sector "La Imes I" (ZUR-RE-MD.2), con Edificación Adosada, y retiros a fachada.
- Zona urbanizada Residencial Baja Densidad (ZUR-RE-BD): se caracteriza por la baja densidad y la tipología de edificación aislada. Corresponde con las zonas de:
    - Sectores 3,4,5 (ZUR-RE-BD.1), del núcleo urbano.
    - Urbanizaciones Los Visos (ZUR-RE-BD.2), Ampliación de Los Visos (ZUR-RE-BD. 3), Agua Perdida (ZUR-RE-BD.4) y Cañada Fría (ZUR-RE-BD.5).

La zonificación del suelo no urbanizable se resume en la tabla siguiente:

COMÚN	ZRC-AG.1 Agropecuario General	28.079.503,75 m²
	ZRC-AG.2 Agropecuario Tolerancia Viviendas	9.573.078,60 m²
	ZRC-AG.3 Agropecuario Tolerancia Actividades	1.551.894,17 m²
	ZRC-DOT Dotaciones en SNU	141.037,75 m²
	ZRC-EX Cantera "Pavasal Industrial SL"	292.163,84 m²
	ZRC-MU Suelo protegido Reserva futuros crecimientos)	636.204,73 m²
	TOTAL NO URBANIZABLE COMÚN ZRC	**40.273.882,84 m²**
PROTEGIDO	ZRP-NA-MU Huertas Tradicionales	1.919.006,25 m²
	ZRP-NA-FO Forestal - Hábitats	18.094.422,13 m²
	ZRP-AF-CR Carreteras (ZRP-AF)	1.114.585,96 m²
	ZRP-AC-CF Ferrocarriles (ZRP-AF)	267.774,33 m²
	ZRP-AF-CA Cauces (ZRP-AF)	1.726.404,69 m²
	ZRP-AF-VP Vías Pecuarias (ZRP-AF)	678.672,21 m²
	ZRP-MU-NA Conectores Ambientales (ZRP-MU)	2.057.065,06 m²
	TOTAL NO URBANIZABLE PROTEGIDO	**25.857.936,42 m²**

5. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

En este apartado cabe destacar las zonas de protección de las infraestructuras (viarias, ferroviarias y eléctricas), así como las afectaciones de peligrosidad de inundación, determinadas tanto en la cartografía del PATRICOVA, como en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) y en la cartografía DANA, principalmente en el barranco de Chiva, al Sur del casco urbano, que luego se denomina barranco del Poyo en la zona Este del término municipal. En esta materia cabe remitirse al estudio de inundabilidad y sus adendas, y a los informes emitidos por los departamentos competentes en materia de riesgo de inundación.

6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Como criterio general, se clasifican como suelos urbanos los que se han desarrollado a partir del planeamiento general anterior; y se clasifican como suelo

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

urbanizable dos sectores que ya fueron aprobados y programados, aunque posteriormente anulados por sentencia firme (Sector “Imes-II” y Sector “La Ceja”).

Se clasifican como suelo urbano residencial las urbanizaciones Los Visos, Ampliación Los Visos, Agua Perdida y Cañada Fría. Y se clasifican como suelo urbano industrial los ámbitos “Pino Blay”, al Oeste del casco urbano, e Industrial I-1, al Sur del casco urbano (procede de una DIC).

El suelo urbano de uso residencial tiene una superficie total de 1 437 587,56 m²s, con una capacidad estimada de 5764 viviendas y 10 633 habitantes. El suelo urbano de uso industrial se extiende a una superficie total de 1 266 695,51 m²s.

Se indican a continuación las características principales de los tres sectores de suelo urbanizable propuestos:

- Sector ZND-RE-1 “La Imes II”. Dispuesto al Este del casco urbano de Cheste, y se propone como ampliación del casco urbano. Deberá ubicar las zonas verdes de cesión obligatoria en la parte norte del sector dando frente a la CV-383 y en la parte sur del sector dando frente a la línea ferroviaria Cuenca-València. Tiene una superficie de 106 280,89 m²s.
- Sector ZND-RE-2 “Las Horcas”. Corresponde al ámbito situado al Oeste del casco urbano, en el margen izquierdo de la CV-50. Supone un nuevo suelo delimitado al Norte por el Sector Industrial Pino Blay, al Sur por la línea de ferrocarril y al Este por la CV-50. Deberá ubicar las zonas verdes de cesión obligatoria en el perímetro a fin de proporcionar un aislamiento visual y acústico a la zona residencial. Tiene una superficie de 225 463,76 m²s.
- Sector ZND-IN-1 “La Ceja”, de uso industrial y logístico, al Sur del término municipal, junto al Polígono Industrial Castilla. Se trata de un ámbito que tenía un Plan Parcial aprobado y fue anulado por sentencia firme. Corresponde al Plan Parcial de Mejora del Sector Industrial “La Ceja”, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 25/04/2008 y Resolución del director general de Urbanismo de 01/06/2011 y nuevo acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 28/10/2011. Recurrida judicialmente su aprobación, quedó anulado por Sentencia número 227/2015, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de 10/03/2015, como consecuencia de la ausencia de informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Recurrido en casación ante el Tribunal Supremo, este dicta Sentencia 4244/2016, de 28/09/2016, de desestimación de los recursos. Al plantearse en el PGE la solución de disponibilidad de abastecimiento de agua potable, que dio lugar a la anulación del Plan Parcial, se mantiene como suelo urbanizable de uso logístico e industrial, con compatibilidad de usos terciarios. El programa de actuación integrada incluirá a cargo del Sector la obtención de los terrenos para el desdoblamiento de la CV- 378 (duplicación de calzada y disposición de acera y carril bici) en el tramo existente entre el Polígono Industrial Castilla y el casco urbano, estando una parte de dicha infraestructura viaria inscrita dentro del Sector y otra parte adscrita al sector. Se ejecutarán a cargo del Sector las obras del desdoblamiento en el tramo inscrito, entre el polígono industrial Castilla y la nueva glorieta de acceso en el extremo noroeste del Sector. Tiene una superficie de 1 465 086,98 m²s.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

7. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Aparte de las zonas de suelo no urbanizable de especial protección por distintas afectaciones naturales, ambientales, de infraestructuras o de riesgos, se resume la regulación de la Zona rural común agropecuaria (ZRC-AG). En esta zona, con uso actual común agropecuario, se establecen distintas subzonas, correspondientes a las previsiones del modelo territorial del PGE:

- Zona rural común agropecuaria general (ZRC-AG.1), en la que se posibilitan las usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable del artículo 211 del TRLOTUP.
- Zona rural común agrícola tolerancia viviendas (ZRC-AG.2), en la que se posibilitan las edificaciones y construcciones vinculados a la actividad agrícola y forestal, y la vivienda unifamiliar aislada.
- Zona rural común agrícola tolerancia actividades (ZRC-AG.3), en la que se posibilitan las edificaciones y construcciones vinculados a la actividad agrícola y forestal, y las actividades industriales y productivas, y terciarias o de servicios.

Y también se delimitan varios ámbitos de Zona rural común núcleos de vivienda (ZRC-NV). Son suelos susceptibles de minimización de impactos, conforme a lo previsto en los artículos 228 y siguientes del TRLOTUP mediante un Plan Especial de Minimización del Impacto Territorial.

8. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

En general, se mantienen los ámbitos que derivan del planeamiento anterior (unidades de ejecución en suelo urbano) y se delimitan 3 nuevos sectores para el desarrollo de los suelos urbanizables. En los sectores y unidades de ejecución existentes y desarrolladas del planeamiento vigente, se podrán formular Planes de Reforma Interior, que abarquen la totalidad del sector o unidad de ejecución, o Estudios de Detalle de manzanas completas.

9. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS SECTORES

En las fichas de gestión de los sectores se concretan las condiciones de desarrollo de cada sector, estructurándolas en condiciones de ordenación, condiciones de gestión y condiciones de ejecución. Como condición más relevante, se destaca que se condiciona el desarrollo del sector ZND-RE-2 a que el sector ZND-RE-1 tenga la programación aprobada y la urbanización ejecutada, con posibilidad de invertir el orden si no se desarrolla el primer sector en un plazo de 2 años.

10 CRITERIOS GENERALES DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO

Aunque no se cumplimenta esta determinación en el apartado 2.10.5.1 de la memoria justificativa, ya que no se definen los criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto, en las fichas de gestión de los suelos urbanizables se concreta que cada sector conforma su propia área de reparto junto con la red primaria adscrita que se concreta en esta ficha de gestión. En el citado apartado se reproduce la regulación legal, pero no se realiza una propuesta concreta para el PGE de criterios generales para la delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable y en suelo urbano.

En suelo urbano, según se regula en el art. 163 de las Normas Urbanísticas, se plantean las áreas de reparto uniparcelarias.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

11. POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

El PGE plantea dos sectores de suelo urbanizable residencial: ZND-RE-1, con 530 viviendas, y ZND-RE-2, con 1127 viviendas. En estos dos sectores, se establece una reserva del 30 % de la edificabilidad residencial destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

CUARTO. De los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del expediente, cabe destacar los que se indican a continuación, considerando, en su caso, el último de los emitidos por cada organismo. En fase de tramitación municipal de la aprobación provisional cabe resaltar los siguientes:

- **11/03/2014**: favorable de la **Agencia Valenciana de Turismo**.
- **04/05/2019**: favorable de la **Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas**.
- **08/07/2019**: favorable condicionado del **Servicio de Planificación de Recursos Hídricos y Calidad de Aguas** de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica.
- **10/07/2019**: informe del **Ayuntamiento de Chiva**, sobre la línea del término municipal.
- **17/07/2019:** condicionado del **Servicio Territorial de Vivienda y Rehabilitación de Valencia,** de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.
- **18/07/2019**: favorable del **Servicio de Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000**, de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, en materia de **Red Natura 2000**.
- **30/07/2019**: favorable de **Dirección General de Salud Pública** de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública, en materia de **sanidad ambiental**.
- **03/09/2019**: favorable del **Servicio de Vida Silvestre**, de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural.
- **21/04/2021**: condicionado de la **Dirección General de Industria, Energía y Minas** de la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo.
- **18/05/2021:** favorable del **Ayuntamiento de Villamarchante**.
- **13/07/2022:** favorable de la **Dirección Territorial de Medio Ambiente de la** Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Energética, en materia de **vías pecuaria**s.
- **03/08/2022**: condicionado de la Dirección Territorial de Medio Ambiente, en materia forestal **(PATFOR)**.
- **02/09/2022**: favorable de la **Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual** del Ministerio de Asuntos Económicos y de Transformación Digital.
- **25/10/2022**: favorable de la **Dirección General de Aviación Civil**, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- **31/05/2023**: condicionado del **Servicio de Residuos** de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Energética.
- **02/09/2023**: condicionado del **Servicio de Planificación Territorial,** de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en materia de adaptación a la **Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV)**.
- **21/12/2023**: favorable del **Servicio de Prevención de Incendios Forestales**, de la Conselleria de Justicia e Interior.
- **21/12/2023**: condicionado de **ADIF**.
- **04/06/2024**: condicionado del **Servicio de Movilidad Urbana** de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio.
- **07/06/2024:** favorable de la Dirección General del Medio Natural y de Evaluación Ambiental, **Parc Natural de l'Albufera**, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructura y Territorio.

Asimismo, en esta fase municipal se presentaron alegaciones que han sido analizadas y resueltas por el Ayuntamiento en los acuerdos plenarios que se relacionan en el antecedente de hecho primero.

Por último, durante la tramitación autonómica de aprobación definitiva del PGE cabe destacar la emisión de los siguientes informes, recogiendo, en su caso, el último de los informes emitidos por cada organismo:

- **30/05/2025:** condicionado de la Dirección Territorial de Medio Ambiente, Sección de **Calidad Ambiental**, de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructura y Territorio, en materia de **contaminación acústica (Estudio Acústico)**.
- **02/06/2025**: condicionado de la **Diputación Provincial de Valencia**, en materia de **carreteras**.
- **03/06/2025**: condicionado de **ADIF**.
- **11/06/2025**: condicionado de la **Dirección General del Sector Ferroviario del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.**
- **25/06/2025**: condicionado de la **Sección Forestal,** de la Dirección Territorial de Valencia, de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, en materia forestal, de vías pecuarias y de planes y normas de carácter territorial y forestal.
- **02/07/2025:** condicionado del **Servicio de Planificación**, en materia de **carreteras** de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio.
- **03/07/2025**: condicionado del **Servicio de Paisaje y del Servicio de Planificación Territorial (en materia de infraestructura verde).**
- **07/07/2025**: condicionado de la Dirección Territorial de Valencia, de la **Conselleria de Agricultura**, Agua, Ganadería y Pesca, en materia de **agricultura**. Tras la presentación de documentación de subsanación de las consideraciones indicadas en este informe, se emitió un nuevo informe del citado servicio, de fecha **15/07/2025**, en el que, tras comprobar que se cumplen la mayoría de las consideraciones indicadas en el anterior informe, considera

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

que existen algunas discrepancias muy concretas entre las normas urbanísticas y las fichas de zona.

- **08/07/2025**: informe favorable de la **EPSAR**, que concluye que es viable el tratamiento de las aguas residuales en el futuro sistema público de saneamiento y depuración de Cheste-Chiva, con una serie de condicionantes para el desarrollo de las actuaciones previstas en el plan.
- **08/07/2025**: informe favorable condicionado de la **Confederación Hidrográfica del Júcar**.
- **22/09/2025**: informe desfavorable del **Servicio de Patrimonio Cultural**, en el que se señalan deficiencias en las materias de etnología, arquitectura, paleontología y arqueología.
- **19/11/2025**: informe favorable del **Servicio de Infraestructuras Educativas**.
- **24/11/2025**: informe favorable de la **Dirección General de Carreteras**, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en el que se establecen condiciones para las actuaciones de desarrollo del plan, en materia de accesos, servidumbres acústicas, vertidos de aguas, riesgo de inundación e iluminación.
- **03/12/2025**: informe de la **Sección de Producción y Sanidad Animal**, en el que se indica lo siguiente:

  > *"a) Las explotaciones ganaderas que cuenten con el correspondiente instrumento de intervención administrativa ambiental, con independencia de su ubicación, deben de seguir ejerciendo la actividad ganadera.*
  >
  > *b) Las explotaciones ganaderas que no cuenten con el correspondiente instrumento de intervención administrativa ambiental, en los supuestos indicados en el apartado 4 de la Disposición Transitoria tercera de la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de Ganadería de la Comunidad Valenciana, deben poder continuar ejerciendo provisionalmente la actividad ganadera durante un período máximo de 25 años desde la entrada en vigor de la Ley, siempre que las instalaciones cumplan lo indicado en el mismo apartado 4".*

- **18/12/2025**: informe del **Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio**, cuyas consideraciones principales se analizan en el fundamento de derecho cuarto, y que concluye lo siguiente:

  > *"Per tot l'exposat, i vista la documentació presentada, l'àmbit del PGE de Cheste, es considera parcialment afectat per perillositat d'inundació d'acord a la cartografia dana, havent de complir allò exposat en l'apartat de risc d'inundació per a cada zona analitzada, de conformitat amb les determinacions normatives del Pla d'acció territorial sobre prevenció del risc d'inundació a la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), així com la resta de normativa d'aplicació i cartografia oficial tinguda en compte en l'elaboració de l'informe".*

En el fundamento de derecho cuarto del presente documento se analiza el cumplimiento de los informes condicionados que se han relacionado anteriormente.

El Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia solicitó informes a los siguientes organismos (se indica entre paréntesis la fecha de solicitud): Sección de Minas, del Servicio Territorial de Industria (30/04/2025); Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos, sobre la cesión de terrenos en el Parque Natural de las Hoces del Cabriel (18/06/2025); y Servicio Territorial de Cultura y Deporte (14/11/2025). Hasta la fecha, dichos informes no se han recibido.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

QUINTO. El planeamiento general vigente en el municipio de Cheste es la Homologación Global Modificativa del Plan General de 1986, con aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 06/10/2000 y publicación del acuerdo en el BOP de 18/05/2001 y en el DOGV n.º 4031 de 28/06/2001. Con posterioridad, se han tramitado varias modificaciones de planeamiento y numerosos planes de desarrollo del planeamiento general, que se relacionan en el apartado 1.2 de la memoria informativa.

SEXTO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 10 de diciembre de 2025, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con la LOTUP, dado que la documentación técnica del expediente se ha adaptado a este texto legal, de conformidad con la disposición adicional primera de la LOTUP.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con los arts. 50 y siguientes de la LOTUP, en relación con la disposición transitoria primera, apartado 1, *in fine*, de la misma ley. La documentación está completa, en cumplimiento de lo establecido en el art. 34 de la LOTUP.

La DATE se publicó en el DOGV núm. 10149, de 11/07/2025, por lo que está vigente, de conformidad con el artículo 59.1 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, precepto que resulta aplicable en este procedimiento en aplicación de la disposición transitoria segunda de la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de simplificación administrativa.

El apartado 3 de la disposición transitoria segunda de la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de la Generalitat, de simplificación administrativa, determina: *La nueva regulación de los informes sectoriales establecida en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, será también de aplicación en la valoración de los informes solicitados y no emitidos antes de la entrada en vigor de esta ley, así como a los solicitados con posterioridad, aunque la tramitación del plan se hubiera iniciado con anterioridad*. Y el apartado 1 del art. 60 del TRLOTUP determina: *El plazo de emisión de los informes en la tramitación del planeamiento urbanístico será en todo caso de un mes, no siendo de aplicación los plazos superiores que pudieran haberse establecido en otras leyes sectoriales autonómicas. Transcurrido el plazo de emisión del informe se continuará con la tramitación del procedimiento*. Y el apartado 3 del mismo artículo establece: *Transcurrido el plazo de emisión del informe este se presumirá emitido en sentido favorable, salvo que la ley sectorial establezca expresamente lo contrario*. Este precepto legal resulta aplicable a los informes solicitados a los siguientes organismos (se indica, entre paréntesis, la fecha de solicitud del informe): Sección de Minas, del Servicio Territorial de Industria (30/04/2025) y Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos (18/06/2025).

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

TERCERO. Se analiza en este apartado el cumplimiento de las determinaciones finales establecidas en la DATE de 25/05/2023. Con carácter general, cabe remitirse al apartado 2.2.7.2 de la memoria justificativa del PGE, en el que se justifica de manera detallada el cumplimiento de esas determinaciones, así como a los informes sectoriales emitidos tras la DATE. Como cuestiones más relevantes, se relacionan a continuación las siguientes:

1. Se ha eliminado el Sector Terciario “Ramat”.

2. En materia de recursos hídricos, se ha emitido informe favorable por la Confederación Hidrográfica del Júcar, con un condicionante para el desarrollo de urbanización Los Visos.

3.15.2. Se incluye un nuevo apartado en el artículo 193 de las Normas Urbanísticas en el que se indica que en los suelos ZRC-AG que se superpongan con el Corredor Territorial Fluvial se excluyen los usos indicados en este apartado de la DATE.

3.20. Para los núcleos de viviendas en suelo no urbanizable, incluidos en la zona ZRC-NV, se incluye una nueva ficha de zona y se regulan en el art. 145 de las normas urbanísticas las condiciones establecidas en la DATE.

A la vista de todo ello, se consideran cumplidas las determinaciones finales de la DATE.

CUARTO. En el procedimiento se han emitido los **informes sectoriales** que se han relacionado en el antecedente de hecho cuarto. A continuación, se analiza cómo se han incorporado los condicionantes de los informes sectoriales emitidos, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, en los diferentes acuerdos plenarios de aprobación provisional y en las documentaciones de subsanación aportadas con posterioridad, ha hecho referencia al cumplimiento de esos condicionantes.

Respecto al informe de 08/07/2019, favorable condicionado del Servicio de Planificación de **Recursos Hídricos** y Calidad de Aguas de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, se ha emitido informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar y se ha emitido informe del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio en materia de riesgo de inundación, que plantea la exclusión de los ámbitos afectados por la cartografía dana, tal como se analiza más adelante.

En materia de **vivienda**, se emitió informe por parte del Servicio Territorial de Vivienda y Rehabilitación de Valencia, de 17/07/2019, en el que se indicaba que se tenía que hacer la correspondiente reserva de vivienda de protección pública. En la versión final del PGE se ha comprobado que, en las fichas de gestión de los dos sectores de suelo urbanizable residencial, se incluye la exigencia de reservar el 30 % de la edificabilidad residencial para viviendas de protección pública, por lo que se cumple el art. 33.1.a) de la LOTUP.

Los condicionantes del informe del Servicio de **Residuos** de 01/05/2024, han sido recogidos en el anexo III de las normas urbanísticas, así como en la ficha del sector industrial La Ceja, que introduce como condición de ejecución la instalación de un centro de transferencia de residuos peligrosos y no peligrosos.

Se ha eliminado el sector TR-1 Ramat, informado como condicionante por el Servicio de **Planificación Territorial**, en fecha 02/09/2023.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

El condicionante del informe en materia de **movilidad** de 04/06/2024, ha sido reflejado en la ficha del Sector IN-1 La Ceja, incorporando, como condición de ejecución de este sector, la aprobación de un Plan de Movilidad Específico.

El Ayuntamiento de Cheste, con fechas 07/07/2025 y 08/07/2025, presentó documentación que subsana las observaciones indicadas en los informes en materia de educación, calidad ambiental (estudio acústico), forestal, carreteras de la Generalitat, sector ferroviario, agricultura, paisaje y urbanismo. Estos documentos se han incorporado en el TRPGE, versión de julio de 2025, presentado en fechas 25/072025 y 28/07/2025, tanto en el apartado 2.2.8 de la memoria justificativa como en los documentos correspondientes corregidos. A continuación, se analizan estos documentos de subsanación de determinadas materias sectoriales.

En materia de **infraestructuras ferroviarias**, y en contestación al informe emitido por la Dirección General del Sector Ferroviario, de fecha 11/06/2025, el Ayuntamiento de Cheste aporta, en fecha 19/06/2025, una comunicación en la que, tras referir los hitos principales de la tramitación del plan, adjuntando copias de la documentación correspondiente, concluye lo siguiente: *Por todo lo anterior, y en virtud del régimen transitorio establecido por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre, del Sector Ferroviario que modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre del sector ferroviario, se ha de manifestar que el Plan general Estructural se encontraba aprobado inicialmente a la entrada en vigor de aquella a los efectos del punto segundo del informe de ADIF de fecha 3 de junio de 2005.* La citada Ley 16/2022 incluye una disposición transitoria novena, que establece lo siguiente: *Lo dispuesto en el tercer párrafo del apartado 2 del artículo 13 respecto a la reducción de la zona de dominio público y en el cuarto párrafo del apartado 2 del artículo 15 respecto a la reducción de la línea límite de la edificación no será de aplicación cuando el cambio de clasificación del suelo de no urbanizable a urbanizable ya esté previsto en los proyectos de Planes Generales de Ordenación Urbana o de Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, así como sus modificaciones o revisiones, que, en el momento de entrada en vigor de la presente disposición transitoria, habiendo cumplido los trámites exigidos por la legislación aplicable, estuvieran ya aprobados* inicialmente. Por tanto, se regula un régimen transitorio específico para esos artículos 13.2 y 15.2, determinando que son aplicables esos preceptos de la nueva ley si el plan no está aprobado inicialmente, y no son aplicables si el plan está aprobado inicialmente. Sin embargo, respecto al art. 14.2, que es el que modifica la anchura de la zona de protección, no se establece un régimen transitorio. En los supuestos en los que una ley no establece un régimen transitorio para sus determinaciones, resulta aplicable el régimen transitorio general de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP), regulado en su disposición transitoria tercera: apartado e), que indica que *a falta de previsiones expresas establecidas en las correspondientes disposiciones legales y reglamentarias, las cuestiones de Derecho transitorio que se susciten en materia de procedimiento administrativo se resolverán de acuerdo con los principios establecidos en los apartados anteriores*; y apartado a), que indica que a *los procedimientos ya iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior*. Por tanto, el art. 14.2 de la Ley 26/2022, que no tiene un régimen transitorio, no es aplicable al PGE de Cheste, que inició su tramitación en el año 2006. Asimismo, cabe reseñar que consta en el expediente administrativo que, en fase municipal, ADIF emitió informe en fecha 21/12/2023 en el que no realiza ninguna observación respecto de la aplicación del art. 14.2 de la Ley 26/2022 al PGE, aun cuando el informe es posterior a la entrada en vigor de dicha Ley.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

En relación con el informe previo emitido por el **Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia,** de fecha 19/06/2025, el Ayuntamiento de Cheste presenta, en fechas 07/07/2025 y 08/07/2025, un documento denominado informe de contestación al referido informe previo, en el que, con carácter general, se justifica el cumplimiento de las observaciones señaladas, y de manera más concreta, respecto a las cuestiones de mayor alcance, se justifica lo siguiente:

4. En relación con el cumplimiento del estándar de parque público de red primaria, se justifica que el Plan de Movilidad Municipal de Cheste (PMMC) incluye la conexión entre las dos áreas urbanas del municipio (casco urbano y conjunto de equipamientos y áreas de actividad económica junto a la A-3) por medios no motorizados (red de carriles bici y de itinerarios peatonales). Esto permite la conexión de la zona verde de red primaria situada en el Parque Empresarial Circuito con el casco urbano. Las líneas estratégicas 3 y 4 del PMMC fomentan, respectivamente, la movilidad peatonal y la movilidad ciclista. La conexión entre esas dos áreas dispondrá de un carril peatonal y también ciclista segregado del tráfico motorizado.

5. Respecto a la calificación de un equipamiento privado de uso múltiple (PQM*) junto a la rambla del Poyo, hay que estar a lo que se determina en el informe del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, de 15/07/2025, en materia de riesgo de inundación.

8. Se cambia la delimitación del Sector ZND-RE-1 para excluir la zona de dominio público de la carretera CV-383, en cumplimiento de del apartado IV.4.1.a) del Anexo IV de la LOTUP. Se modifican los datos de la superficie del sector, de la superficie computable del sector y del área de reparto.

10. En relación con la incidencia de las instalaciones ganaderas existentes respecto a los sectores residenciales ZNE-RE-1 y ZND-RE-2, en la ficha de gestión del Sector ZND-RE-2 se incluye, como condicionante para su desarrollo, el desmantelamiento, exigido en la DATE, de la actividad de la Granja de Quilis y la Granja avícola San Timoteo, y ello salvo que se pueda obtener informe que justifique la innecesaridad de su desmantelamiento.

12. Respecto a la cesión de terrenos en el Parque Natural de las Hoces del río Cabriel, se justifica que se aplica al Sector ZND-IN-1 según lo dispuesto en la disposición transitoria tercera, apartado 3, de la LOTUP, que establece lo siguiente: *En el caso de reclasificaciones de suelo no urbanizable a suelo urbanizable iniciadas antes de la entrada en vigor de la presente ley y no aprobadas definitivamente, se podrá optar entre continuar con la cesión de suelo prevista en el artículo 13.6 de la Ley 4/2004, de 30 de junio, de ordenación del territorio y protección del paisaje, o sustituir esta cesión por la prevista en el artículo 77.1.b) de la presente ley*. Y el coeficiente 0,10 que se aplica a la superficie de dichos terrenos en el cálculo de la superficie del área de reparto se justifica por la aplicación del art. 123.4.c) del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante, ROGTU), que estaba vigente cuando se realizó la primera exposición pública del PGE en el año 2013. Respecto a los sectores residenciales, se justifica que el sector ZND-RE-1 no es una reclasificación de suelo, puesto que ya estaba clasificado en la Homologación Modificativa del Plan General; y, en relación con el Sector ZND-RE-2, se justifica que se opta por la opción de aplicar el art. 77.1.b) de la LOTUP, y se aportan valoraciones económicas que concluyen que la cesión

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

a la administración en este sector es de un 12,15 %. Por otra parte, se corrige la ficha de gestión del Sector ZND-IN-1 para permitir que se puedan aplicar coeficientes correctores de la edificabilidad.

14. Se realiza una estimación preliminar del coste de las actuaciones de mejora en la A-3 imputables al Sector ZND-IN-1, y se incluye esa carga adicional en el estudio de viabilidad económica del citado sector, concluyendo que el desarrollo del sector es viable económicamente, incluyendo el citado coste.

15. En el art. 174 de las Normas Urbanísticas se regulan las condiciones de adecuación de las futuras edificaciones en los ámbitos de suelo urbano afectados por peligrosidad de inundación, en cumplimiento del art. 20 de la Normativa del PATRICOVA.

19. Se justifica que la zona de suelo no urbanizable común situada al Noroeste del casco urbano está ocupada por las instalaciones de Cheste Agraria Cooperativa Valenciana. Y se regulan las condiciones para posibilitar ampliaciones de las instalaciones de esta entidad de tanta importancia económica y social para el municipio de Cheste.

Como conclusión de este análisis, se consideran adecuadamente justificadas las correcciones que se han analizado, que ya han sido incorporadas al TRPGE, por lo que se consideran subsanadas las observaciones indicadas en el informe previo del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de 19/06/2025, excepto la relativa al equipamiento privado junto a la rambla del Poyo.

Respecto al informe de la **Sección de Calidad Ambiental**, en materia acústica, de 30/05/2025, se incluye un anexo de las normas urbanísticas, el Anexo VI, denominado 'determinaciones derivadas del informe de la Sección de Calidad Ambiental' ─como está incluido en las normas urbanísticas, tiene eficacia normativa─; este anexo recoge, textualmente, las consideraciones del informe.

El Ayuntamiento ha presentado justificación de la incorporación de los condicionantes del informe de la **Sección Forestal, de 25/06/2025, sobre terrenos forestales, vías pecuarias y planes y normas de carácter territorial y forestal.** En síntesis, respecto a este informe, el Ayuntamiento expone que "incluye una serie de condicionantes en materia de suelo forestal, vías pecuarias, y planes y normas de carácter territorial y forestal de modo genérico sin hacer ninguna referencia específica al documento del Plan General Estructural de Cheste (versión julio 2024)". En este sentido, en su contestación, el Ayuntamiento analiza cada una de las recomendaciones del informe en materia forestal, análisis que se incorpora a este documento como justificación del cumplimiento en el PGE del condicionado del informe en materia forestal de 25/06/2025. En definitiva, se concluye que las recomendaciones del informe están ya incorporadas en el PGE (versión julio 2024 y posterior versión julio 2025). Así pues, el informe en materia forestal de fecha 25/06/2025 se limita a indicar unas consideraciones genéricas, sin identificar aspectos concretos de la versión del PGE (julio 2024) que no se ajustan a estas consideraciones o que no constan incorporadas al plan, por lo que, en atención a la justificación presentada por el Ayuntamiento con fecha 07/07/2025, se considera que el PGE es conforme con el referido informe.

En materia de **carreteras**, respecto al informe del Servicio de Planificación, se ha corregido, en un nuevo apartado 3 del anexo a la memoria informativa, la tabla que recoge las zonas de protección según la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana (en adelante, LCCV); en la ficha de gestión del Sector ZND-RE-2,

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

en las condiciones de ejecución, en el apartado A) Condiciones de integración y de conexión de la Actuación, se indican las características del vial PCV-7 y las condiciones de obtención de suelo y ejecución del vial, en el tramo incluido en el sector y en el tramo situado al sur de la línea ferroviaria; y se corrige el error detectado en cuanto a que será la administración titular de la vía (la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio) la que autorizará las medidas acústicas en el Sector ZND-RE-2. Respecto del informe de la Diputación de Valencia, se ha incluido la carretera CV-386 (vial de acceso al circuito de Cheste entre la A-3 y la glorieta de conexión con las instalaciones) como parte del viario de titularidad provincial. En relación con el informe favorable de la Dirección General de Carreteras, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de 24/11/2025, debe destacarse la condición relativa al desarrollo del PGE que se transcribe a continuación:

> *"En especial, los instrumentos que posibiliten que se lleve a cabo la acción urbanizadora, como planes o proyectos especiales, de infraestructuras, proyectos de urbanización, de obras o cualquiera que sea la denominación que les otorgue la legislación aplicable, ya sean de ordenación del territorio, urbanística, de protección ambiental o de cualquier otra materia, deberán ser informados por la Dirección General de Carreteras conforme al artículo 16.6 de la Ley 37/2105, de 29 de septiembre, de carreteras y, en su caso, autorizados conforme a los artículos 28 y 36 de la misma Ley.*
>
> *Para poder informar y/o autorizar los instrumentos a los que se refiere el párrafo anterior, será necesario que el Proyecto de reordenación de accesos, conforme al Estudio de Tráfico Plan General de Cheste de marzo de 2025 realizado por la Empresa Consultora CPS y redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Miguel Ángel Langa esté autorizado por la Dirección General de Carreteras.*
>
> *La autorización se emitirá conforme a lo establecido en el capítulo II, Título VIII artículos 125 a 128. del RD.899/2025, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y con el objetivo de asegurar el cumplimiento del artículo 36, en especial su apartado 9, de la citada ley, así como los artículos 7.1, 18.1, 20.1.c y 22.3.c del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
>
> *Dicha propuesta de reordenación de accesos deberá cumplir lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en el Real Decreto 899/2025, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y en la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios además de lo que sea de aplicación de la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras (Orden FOM/273/2016 de 19 de febrero).*
>
> *No se podrán otorgar licencias de ocupación o de actividad ni proceder a la primera ocupación, al uso o a la puesta en servicio de nuevas actividades en el ámbito, mientras no se encuentren en servicio las medidas de acondicionamiento propuestas, recogidas en el proyecto de reordenación de accesos al que se hace referencia en el párrafo anterior y con la conformidad de esta Administración".*

En materia de **paisaje e infraestructura verde**, el Ayuntamiento presentó con fecha 08/07/2025 justificación de los condicionantes sectoriales del informe de 03/07/2025, que han quedado incorporados al TRPGE del siguiente modo:

- **Informe del Servicio de Planificación Territorial (en materia de infraestructura verde)**: en las normas urbanísticas se añade el apartado 11 al artículo 191, en el sentido indicado en este informe. Esta regulación se incorpora también en las fichas de zonas rurales, en el apartado de usos incompatibles.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- **Informe del Servicio de Paisaje**: se incluye en el apartado 1.7 y 2.4 de la sección de Paisaje del Catálogo de protecciones todas las Unidades de Paisaje y los Recursos Paisajísticos de valor paisajístico alto o muy alto. Se actualizan las fichas de la Sección Cultural del Catálogo, introduciendo los recursos paisajísticos cuya valoración paisajística debe estar incluida en dicha sección (recursos paisajísticos citados en la página 381 de la memoria justificativa del TRPGE). Los programas de paisaje han sido valorados en el Informe de Sostenibilidad Económica y se ha justificado que se mantiene la sostenibilidad económica del PGE.

El informe favorable de la **Confederación Hidrográfica del Júcar**, de 08/07/2025, se condiciona a:

- Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General Estructural en los 6 sectores con afección por la DANA, deberán de solicitar nuevo informe de este Organismo para valorar la compatibilidad de los usos que se establezcan con las limitaciones de uso que resulten de aplicación cuando se concrete la inundabilidad en estos sectores.

- Para las actuaciones que se realicen en suelo ya clasificado como urbano, se deberá contar con autorización de obras por parte de este Organismo en la que se tendrán en cuenta las limitaciones de uso vigentes en ese momento.

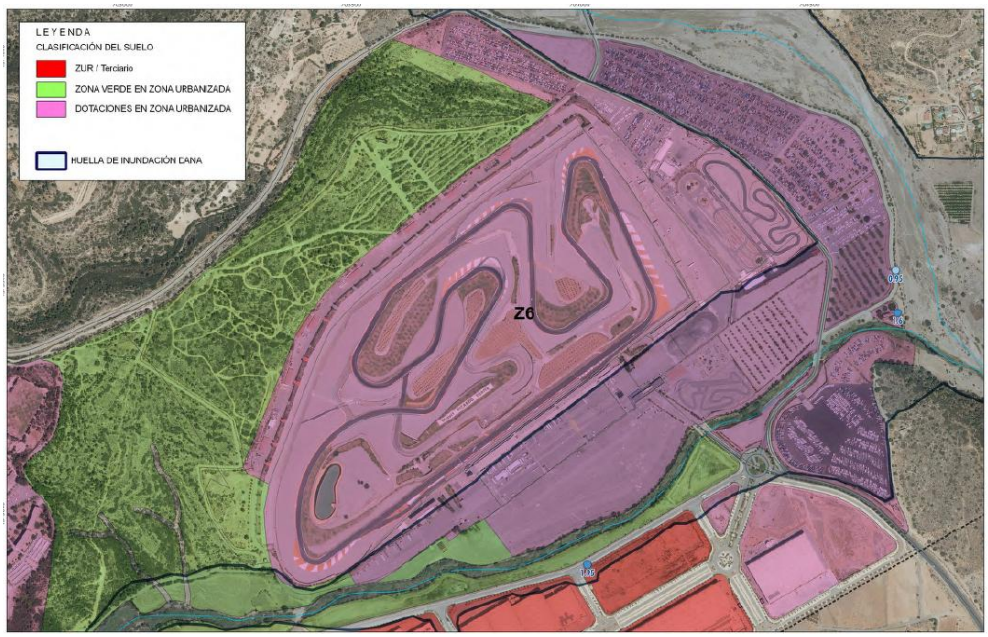
- La tramitación de la autorización administrativa previa para las modificaciones de características correspondientes en los derechos de aprovechamiento que abastecen la urbanización Los Visos, de acuerdo con lo indicado en el apartado 3.

Estas condiciones aplicables al desarrollo del PGE se han recogido textualmente en la documentación con eficacia normativa del plan, en concreto, en el Anexo VII de las normas urbanísticas.

El informe del **Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio**, de 18/12/2025, analiza la adenda relativa al análisis de la cartografía dana y el PGE, presentada por el Ayuntamiento de Cheste, en cumplimiento de lo establecido en la disposición transitoria segunda, apartado 6, de la Ley 2/2025, de 15 de abril, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la dana. También se tiene en cuenta en el informe el “Plan para la recuperación y mejora de la resiliencia frente a las inundaciones en el territorio afectado por la DANA en la Comunitat Valenciana”, emitido el 31/10/2025 por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, que recoge actuaciones en la cuenca del barranco del Poyo. Por una parte, se indica que las medidas correctoras propuestas en la referida adenda y en el propio informe se deberán incluir en las fichas de las diferentes zonas de ordenación urbanística. Con carácter general, el informe insta a que en las zonas afectadas por la dana, se incluyan, en sus correspondientes fichas urbanísticas, las medidas correctoras frente al riesgo de inundación propuestas en la adenda y, en su caso, las medidas adicionales establecidas en el informe del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, y que se tenga en cuenta la cartografía dana para las actuaciones de desarrollo del plan en estas zonas. En concreto, en el informe se señalan medidas adicionales en una serie de ámbitos que se concretan más adelante.

Particularmente, debe destacarse el análisis que realiza el informe referido en el párrafo anterior respecto a la zona ZUR Circuit Dotacional Esportiu. Se reproduce la imagen de la afectación de la dana en este ámbito Z6.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584



Respecto a este ámbito, el informe indica lo siguiente:

"Aquesta zona es troba afectada per la cartografia dana, estant inclosa a l'Addenda com a zona Z6. En el planejament vigent, aquesta zona és sòl no urbanitzable destinat a equipament dotacional esportiu.

Aquesta zona està afectada en la cartografia dana en la zona de pàrquing i d'emmagatzematge de vehicles. A l'Addenda, s'esmenta que l'ús vigent com a pàrquing amb presència massificada de les zones d'aparcament del circuit es realitza en moments puntuals i planificats considera que amb un pla d'autoprotecció que evite esdeveniments multitudinaris, o usos en moments d'alarma meteorològica, seria suficient.

Vist el nivell d'afecció existent en el pàrquing, així com el dany que han ocasionat els vehicles arrossegats en la dana, es considera necessari proposar la reubicació del pàrquing a la zona existent entre el circuit i el centre educatiu o al nord del circuit, destinant la zona actual de pàrquing a una zona ZAC, que protegiria el mateix circuit i el parc empresarial confrontat.

Així mateix, les ampliacions del circuit han de tenir en compte la zona inundable i adaptar els usos al risc existent.

Respecte a l'ús actual d'emmagatzematge de vehicle no es considera adequat en zones inundables pels danys que poden ocasionar-se en els vehicles i per l'arrossegament dels mateixos, fet pel que caldrà prohibir aquest ús en zones inundables en el planejament proposat".

Y en el apartado de consideraciones finales del informe, se indica lo siguiente:

"Respecte al risc d'inundació, existeixen zones amb afecció segons la cartografia dana que han de quedar excloses del PGE, i en altres cal que es prenguen mesures preventives i/o correctores, tot açò d'acord a allò exposat en el punt corresponent de risc d'inundació.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Caldrà excloure del PGE les següents zones:

o Zona pàrquing Z6 de la Zona ZUR Circuit Dotacional Esportiu.

Caldrà prendre les mesures incloses en l'Addenda i en el present informe en les següents zones:

o Zona Rural Protegida per Afeccions (ZRP-AF)

o Zona Rural Protegida per Riscos (ZRP-RI)

o Zona Z2, corresponent a la Zona Urbanitzada Industrial "Casco Urbano de Cheste" (ZUR-IN-A)

o Zona Z1 corresponent a la ZUR- Dotacional Poliesportiu municipal.

o Zona Urbanitzada Z5 "Parque Empresarial" (ZUR-TR)

o Zones Z7 i Z9 de la Zona Rural de Nuclis d'Habitatges (ZRC-NV)

o Zona Z3, ZUR-Depuradora

o Zona Z4, ZUR-Dotacional-Universitat Laboral

Respecte a les zones de Zones Z7, Z8, Z9 i Z10 de les Zones Rural de Nuclis d'Habitatges (ZRC-NV) incloses en l'Addenda, caldrà analitzar-les un cop es presente el Pla de Minimització de Riscos corresponent a cada zona i tenint en compte les consideracions exposades en el punt 4 del present informe.

Així mateix, en les zones esmentades en el paràgraf anterior i en les actuacions que es desenvolupen en les Zones ZRP-AF i ZRP-RI serà necessari esperar als resultats de la cartografia de risc d'inundació de la CHX així com la cartografia resultant de perillositat d'inundació que està realitzant el present servei, que actualitze els graus d'afecció existent en les zones afectades per la dana".

La exclusión de la aprobación definitiva del PGE del ámbito Z6 determina que no resultan aplicables las nuevas determinaciones del PGE en este ámbito y la sujeción a las medidas de protección en materia de riesgo de inundación que se señalan en el informe del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, de 18/12/2025.

En materia de **explotaciones ganaderas**, en el último informe emitido por la Sección de Producción y Sanidad Animal, de 03/12/2025, se indica la normativa sectorial aplicable a las explotaciones ganaderas que cuenten con el correspondiente instrumento de intervención administrativa ambiental; y también a las que no cuenten con ese instrumento, pero tienen un régimen transitorio, con el cumplimiento de determinados requisitos, que permite continuar la actividad por un plazo máximo de 25 años desde la entrada en vigor de la Ley 6/2003, de 4 de marzo, de Ganadería de la Comunidad Valenciana. Ahora bien, la regulación de explotaciones ganaderas en el PGE de Cheste lo que determina es que no pueden desarrollarse urbanísticamente nuevos sectores de uso residencial si existen explotaciones porcinas a menos de 1000 m. Esta exigencia, recogida en el art. 158.7 de las Normas Urbanísticas y en las fichas de los sectores ZND-RE-1 y ZND-RE-2, viene impuesta por la DATE. Y lo que determina no es que en virtud de la aprobación del PGE las explotaciones ganaderas deben cesar su actividad, sino que no se pueden desarrollar esas actuaciones urbanísticas hasta que cese la actividad en esas granjas.

En materia de **patrimonio cultural**, en la fecha en la que se emite el presente acuerdo, consta informe desfavorable del Servicio de Patrimonio Cultural, de 22/09/2025, respecto al Catálogo de bienes y espacios protegidos. El Ayuntamiento de Cheste presentó documentación para subsanar las deficiencias indicadas en el informe, en fecha

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

13/11/2025. El Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia solicitó informe al Servicio Territorial de Cultura y Deporte en fecha 14/11/2025, que no se ha recibido, hasta la fecha.

QUINTO. Se valora en este apartado el cumplimiento de las exigencias legales referidas a las determinaciones principales de la ordenación estructural.

El modelo urbanístico propuesto en la versión final del PGE se ajusta al modelo de ciudad compacta, diferenciando dos grandes áreas: el núcleo urbano principal, donde se concentran los usos residenciales y los servicios; y el núcleo conformado por equipamientos de carácter supramunicipal y áreas de actividades económicas (industrial, terciaria y logística). Estas dos áreas están separadas, pero no alejadas, y se plantea la mejora de la comunicación entre las dos áreas, tanto para desplazamientos de vehículos como peatonales y ciclistas.

Todos los sectores de nuevo desarrollo tienen su antecedente en el planeamiento anterior, de modo que la clasificación de suelos urbanizables es moderada, no se plantean nuevas reclasificaciones de suelo ─el nuevo sector de uso terciario ha sido finalmente eliminado de la propuesta, a instancias de los informes sectoriales─ y se ha obtenido informe favorable respecto a la ocupación racional del suelo según las directrices de la ETCV.

Una vez descartado el trazado de una variante de la CV-50 a su paso por el núcleo urbano de Cheste, la ordenación propuesta reserva las correspondientes zonas de protección para que se pueda mejorar la integración de esa vía en el núcleo urbano existente y en el nuevo sector residencial de crecimiento hacia el Oeste.

El PGE califica un total de 189 509,86 m²s de parque público de red primaria y un total de 431 071,30 m²s de zonas verdes de red secundaria. Teniendo en cuenta que la población potencial del plan se estima en 18 603 habitantes, resultan unos estándares de 10,19 m²/hab de parque público (superior al estándar mínimo legal de 5 m²/hab) y de 33,26 m²/hab (superior al estándar mínimo legal de 10 m²/hab).

En los sectores de suelo urbanizable residencial se fijan unos índices de edificabilidad bruta en torno a 0,50 m²t/m²s de uso residencial y 0,10 m²t/m²s de uso terciario, que se consideran adecuados para una zona residencial de densidad media y contigua al núcleo urbano consolidado.

En el Sector ZND-RE-1 se incluye un equipamiento de red primaria que no se ejecuta a cargo del sector. Por tanto, y de conformidad con el apartado IV.1.2 del Anexo IV de la LOTUP, esta red primaria se excluye de la superficie computable del sector.

La ordenación del suelo no urbanizable y su regulación normativa han cumplido las determinaciones finales que, en esta materia, se indicaron en la DATE.

SEXTO. Tras el análisis de la conformidad con la LOTUP de las determinaciones de la ordenación estructural y del cumplimiento de las observaciones indicadas en los informes sectoriales, resulta que el PGE tiene deficiencias en varios aspectos: el ámbito Z6 de suelo urbano afectado por la dana y las deficiencias relativas al Catálogo de bienes y espacios protegidos. De conformidad con el art. 55.3 de la LOTUP, cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el plan se pueda aplicar con coherencia, este se aprobará definitivamente, salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria. Procede, por tanto, la aprobación definitiva parcial

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

del PGE de Cheste, quedando suspendida la aprobación de esas determinaciones del plan que tienen reparos.

SÉPTIMO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para la aprobación definitiva de los planes que afectan a la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.2.c) de la LOTUP, en relación con los arts. 7.1 y 9.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 18 de diciembre de 2025, por unanimidad, **ACUERDA:**

PRIMERO. **SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA** del ámbito de suelo urbano afectado por la dana que se identifica con el código Z6 en la adenda relativa al análisis de la cartografía dana y el Plan General Estructural, y el Catálogo de bienes y espacios protegidos, por los motivos expresados en los fundamentos de derecho cuarto y sexto del presente documento.

SEGUNDO. **APROBAR DEFINITIVAMENTE** el resto de las determinaciones del Plan General Estructural de Cheste.

En relación con el acuerdo de suspender la aprobación definitiva del ámbito de suelo urbano afectado por la dana que se identifica con el código Z6 en la adenda, y el Catálogo de bienes y espacios protegidos, y de conformidad con lo establecido en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y del artículo 10.3 del Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 8/2016, de 5 de febrero, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Medio Ambiente y Territorio, de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a la notificación o publicación de este acuerdo. En el caso de las Administraciones Públicas, de conformidad con el artículo 44. 1 de la Ley 29/1998, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, no cabrá interponer recurso en vía administrativa, sino que podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley. También podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

En relación con el acuerdo de aprobación definitiva del resto de las determinaciones del Plan General Estructural, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.”

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 55.7 de la LOTUP, en su redacción dada por Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, se indica lo siguiente:

La declaración ambiental y territorial estratégica es de fecha 25/05/2023 y se publicó en el DOGV núm. 10149 de 11/07/2025.

El contenido del proyecto en fase medioambiental, que incluye las razones de la elección de la alternativa técnica seleccionada, en relación las alternativas consideradas, y las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente y territorio derivados de la aplicación del plan, está a disposición del público en la página web https://oveac.gva.es/oficina_tactica/MGEAEINFO.jsp

El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de “Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP”
https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio

El Plan General Estructural de Cheste ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46109-1000B.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Noelia Vicente Ballesteros (1 de 1)
Secretaria - Intervención
Fecha Firma: 06/02/2026
HASH: 0bcec62e9c9eb804be7697c27fba98e

Conforme el acuerdo de aprobación definitiva del PGE de la CTU de Valencia de 18 de diciembre de 2025 el ámbito de suelo urbano afectado por la dana identificado en la adenda de la cartografía dana (código Z6) queda suspendido

Diligencia para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente, con carácter parcial, excepto el Catálogo y el ámbito Z6, por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 18 de diciembre de 2025.

Carlos Aubán Nogués
Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CHESTE

TEXTO REFUNDIDO DEL PGE ADAPTADO AL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA CTU DE VALENCIA DE 18 DE DICIEMBRE DE 2025

VOLUMEN III
Doc. con Eficacia Normativa

ENERO 2026

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

Cód. Validación: 7SAPF2YHXCW47JTT993AC3SH9
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

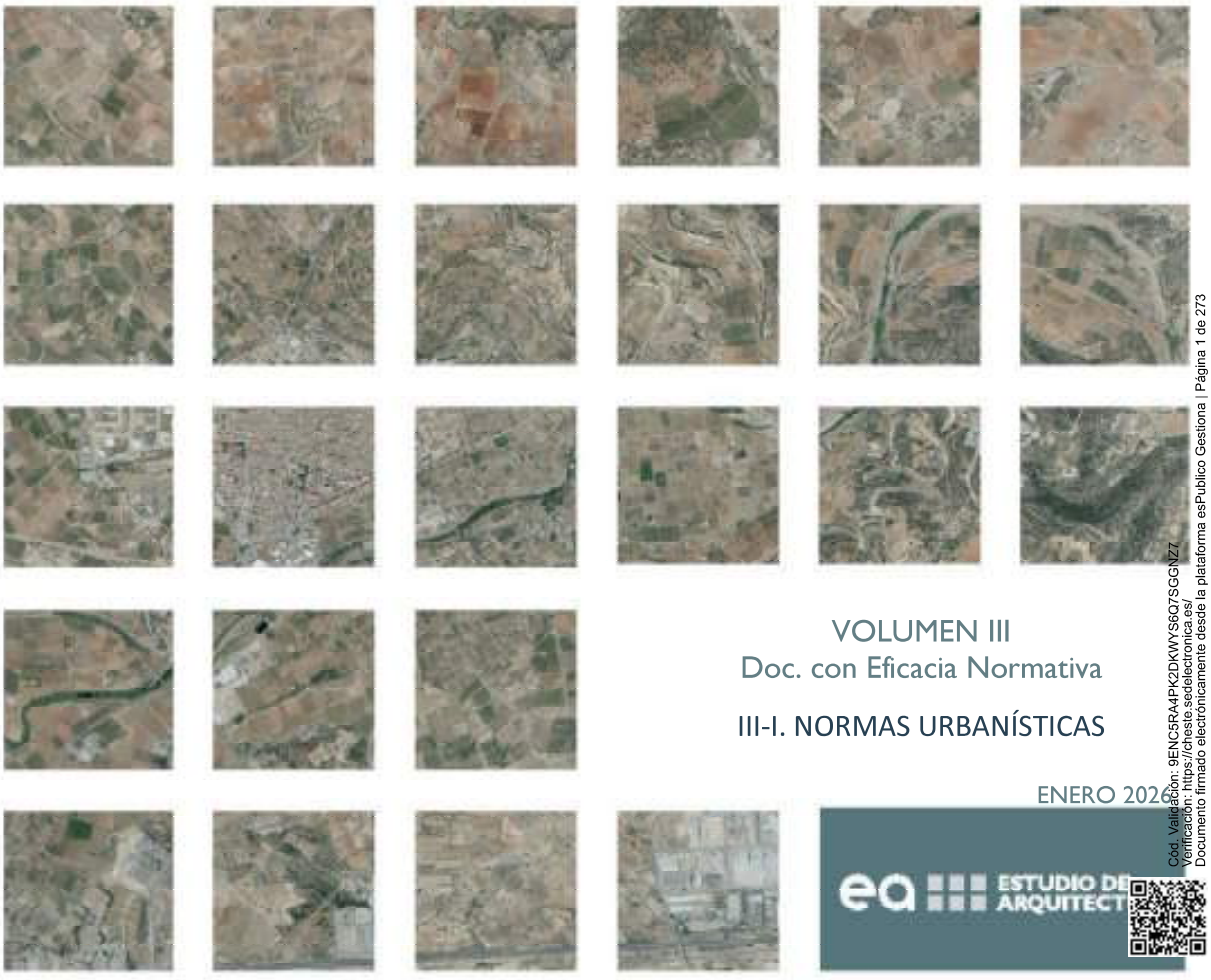
Noelia Vicente Ballesteros (1 de 1)
Secretaria
Fecha Firma: 06/02/2026
HASH: 0bcec62e9c9eb804be7697c27fba98e8

Conforme el acuerdo de aprobación definitiva del PGE de la CTU de Valencia de 18 de diciembre de 2025 el ámbito de suelo urbano afectado por la dana identificado en la adenda de la cartografía dana (código Z6) queda suspendido

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CHESTE

TEXTO REFUNDIDO DEL PGE ADAPTADO AL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA CTU DE VALENCIA DE 18 DE DICIEMBRE DE 2025



VOLUMEN III
Doc. con Eficacia Normativa

III-I. NORMAS URBANÍSTICAS

ENERO 2026

ea ESTUDIO DE ARQUITECT

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWY56Q7SGGNZZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ÍNDICE

ÍNDICE 1

B PARTE CON EFICACIA NORMATIVA. 15

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES 17

CAPÍTULO I: GENERALIDADES 17

ARTÍCULO 1. OBJETO. 17

ARTÍCULO 2. CONTENIDO. 17

ARTÍCULO 3. FINES Y OBJETIVOS. 18

ARTÍCULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN. 18

ARTÍCULO 5. NORMATIVA DE REFERENCIA y COMPLEMENTARIA 18

ARTÍCULO 6. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES. 19

ARTÍCULO 7. MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL 20

ARTÍCULO 8. EFECTOS. 20

ARTÍCULO 9. PUBLICIDAD. 21

CAPÍTULO II: DOCUMENTACIÓN 22

ARTÍCULO 10. DOCUMENTOS. 22

ARTÍCULO 11. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN. 23

ARTÍCULO 12. GRADO DE VINCULACIÓN. 23

CAPÍTULO III: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS 24

ARTÍCULO 13. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DE SUELO Y BIENES INMUEBLES 24

ARTÍCULO 14. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. 24

ARTÍCULO 15. LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA. 25

ARTÍCULO 16. DERECHO A LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA. 26

ARTÍCULO 17. ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES. 26

CAPÍTULO IV: DEBER DE EDIFICAR, CONSERVAR Y REHABILITAR 27

ARTÍCULO 18. DEBER DE EDIFICACIÓN 27

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 19. DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN E INSPECCIÓN PERIÓDICA DE EDIFICACIONES. 27

ARTÍCULO 20. LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN 27

ARTÍCULO 21. ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y DE OBRAS DE INTERVENCIÓN Y EXPROPIACIÓN DE LOS INMUEBLES QUE INCUMPLAN ESTAS ÓRDENES. 28

ARTÍCULO 22. ÓRDENES DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE 29

ARTÍCULO 23. DECLARACIÓN DE RUINA 29

ARTÍCULO 24. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA 31

TÍTULO II.- OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO. 32

CAPÍTULO I: CONCEPTO Y FUNCIONES 32

ARTÍCULO 25. CONCEPTOS GENERALES. 32

CAPÍTULO II: OBJETIVOS PRIORITARIOS 34

ARTÍCULO 26. CRITERIOS GENERALES PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL. 34

ARTÍCULO 27. FORMULACIÓN DE LOS OBJETIVOS. 37

CAPÍTULO III: DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO 42

SECCIÓN 1.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD. 42

ARTÍCULO 28. LA INFRAESTRUCTURA VERDE 42

ARTÍCULO 29. LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE 43

ARTÍCULO 30. LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO AMBIENTAL Y CULTURAL 44

ARTÍCULO 31. LA PRESERVACIÓN DE TERRENOS DEL PROCESO URBANIZADOR. 44

ARTÍCULO 32. LA UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO. 45

ARTÍCULO 33. LA OCUPACIÓN DEL SUELO. 45

ARTÍCULO 34. LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD. 46

ARTÍCULO 35. CRITERIOS DE INCORPORACIÓN DE NUEVOS TERRENOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN. 46

ARTÍCULO 36. SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL SUELO. 46

SECCIÓN 2.- EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD. 47

ARTÍCULO 37. EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD. 47

ARTÍCULO 38. CRITERIOS EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA LA MÁXIMA REUTILIZACIÓN DEL AGUA. 48

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 39. COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS MASAS DE AGUA Y DE LAS CAPTACIONES DE AGUA....48

SECCIÓN 3.- DIRECTRICES PARA LA MEJORA DE LOS ENTORNO URBANOS....49

ARTÍCULO 40. LA ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS....49

ARTÍCULO 41. CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LAS INTERVENCIONES EN NÚCLEO ANTIGUO Y ÁREAS DEGRADADAS....49

ARTÍCULO 42. LA IMPLANTACIÓN DE TRANSPORTE PÚBLICO....49

ARTÍCULO 43. LAS DOTACIONES PÚBLICAS, EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES....50

ARTÍCULO 44. LA RED VIARIA DE CARÁCTER ESTRUCTURAL....51

ARTÍCULO 45. INTEGRACIÓN CON OTROS MUNICIPIOS PARA LA PRESTACIÓN MANCOMUNADA DE SERVICIOS. 51

TÍTULO III.- DISPOSICIONES NORMATIVAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES....52

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES NORMATIVAS DEL ESTUDIO DE PAISAJE....52

ARTÍCULO 46. ESTUDIO DE PAISAJE....52

ARTÍCULO 47. NORMAS GENERALES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA....52

ARTÍCULO 48. CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES....54

ARTÍCULO 49. CRITERIOS TERRITORIALES Y PAISAJÍSTICOS PARA EL USO PÚBLICO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE 55

ARTÍCULO 50. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN DE USOS EN LOS CONECTORES BIOLÓGICOS Y TERRITORIALES 56

ARTÍCULO 51. CRITERIOS DE CRECIMIENTO PARA EL USO RESIDENCIAL....57

ARTÍCULO 52. CRITERIOS DE CRECIMIENTO DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS....58

ARTÍCULO 53. GENERALIDADES PARA UNIDADES DE PAISAJE RURAL....59

ARTÍCULO 54. TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES....60

ARTÍCULO 55. GENERALIDADES PARA UNIDADES DE PAISAJE URBANO....60

ARTÍCULO 56. MEDIDAS ANTE EFECTOS PRODUCIDOS POR AMPLIACIONES DE CASCO URBANO....62

ARTÍCULO 57. DISPOSICIONES DE APLICACIÓN EN ACTUACIONES DE SUELO INDUSTRIAL - TERCIARIO....63

ARTÍCULO 58. DISPOSICIONES DE APLICACIÓN EN ACTUACIONES GENERALES EN LA ZONA RURAL COMÚN ZRC-

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

AG 65

ARTÍCULO 59. DISPOSICIONES DE APLICACIÓN EN ACTUACIONES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN LA ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA ZRC-AG....67

ARTÍCULO 60. DISPOSICIONES DE APLICACIÓN EN LA ZONA RURAL COMÚN EXPLOTACIÓN CANTERA (ZRC-EX) 68

ARTÍCULO 61. DISPOSICIONES DE LOS PROGRAMAS DE PAISAJE. 68

CAPÍTULO II: DISPOSICIONES NORMATIVAS REFERENTES A LA MOVILIDAD. 70

ARTÍCULO 62. DISPOSICIONES NORMATIVAS CONTENIDAS EN EL ESTUDIO DE MOVILIDAD Y TRÁFICO....70

ARTÍCULO 63. PREVISIÓN DE ESTACIONAMIENTO 70

ARTÍCULO 64. ACCESIBILIDAD PEATONAL 70

ARTÍCULO 65. CARRIL BICI....71

CAPÍTULO III: DISPOSICIONES NORMATIVAS DEL ESTUDIO ACÚSTICO. 71

ARTÍCULO 66. CONCLUSIONES DERIVADAS DEL ESTUDIO ACÚSTICO 71

CAPÍTULO IV:DISPOSICIONES NORMATIVAS DEL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD. 71

ARTÍCULO 67. GENERALIDADES 71

ARTÍCULO 68. ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO A LOS RIESGOS DE INUNDABILIDAD....71

ARTÍCULO 69. LIMITACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE AFECTADO POR PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN. 73

ARTÍCULO 70. CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS. 74

ARTÍCULO 71. MEDIDAS CORRECTORAS A ADOPTAR PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS 75

CAPÍTULO V: DISPOSICIONES NORMATIVAS DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES....76

SECCIÓN 1.- GENERALIDADES....76

ARTÍCULO 72. DISPOSICIONES GENERALES CONTENIDAS EN EL CATÁLOGO. 76

ARTÍCULO 73. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN....77

ARTÍCULO 74. INTERÉS PÚBLICO, SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA....77

SECCIÓN 2.- PATRIMONIO CULTURAL 78

ARTÍCULO 75. CRITERIO GENERAL DE PROTECCIÓN. 78

ARTÍCULO 76. DEBER DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS....78

ARTÍCULO 77. INSPECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS. 78

ARTÍCULO 78. FUERA DE ORDENACIÓN....79

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 79. USOS ADMITIDOS EN ELEMENTOS CATALOGADOS. 79
ARTÍCULO 80. SITUACIÓN LEGAL DE RUINA Y PÉRDIDA DE ELEMENTOS CATALOGADOS. 79
ARTÍCULO 81. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE TERRENOS CON ELEMENTOS CATALOGADOS. 79
ARTÍCULO 82. CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS. 79
ARTÍCULO 83. NIVELES DE PROTECCIÓN. 80
ARTÍCULO 84. COMPONENTES DE UN ELEMENTO CATALOGADO. 80
ARTÍCULO 85. TIPOS DE ACTUACIONES. 81
ARTÍCULO 86. ELEMENTOS ESPURIOS Y AÑADIDOS. 83
ARTÍCULO 87. ACTUACIONES PERMITIDAS EN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS. 83
ARTÍCULO 88. OBRAS EN ELEMENTOS DE PROTECCIÓN GENERAL INTEGRAL. 83
ARTÍCULO 89. OBRAS EN ELEMENTOS DE PROTECCIÓN GENERAL PARCIAL. 84
ARTÍCULO 90. OBRAS EN ELEMENTOS DE PROTECCIÓN GENERAL AMBIENTAL. 84
ARTÍCULO 91. OBRAS EN ELEMENTOS DE PROTECCIÓN GENERAL TIPOLÓGICA. 85
ARTÍCULO 92. OBRAS EN ENTORNOS DE PROTECCIÓN. 85
ARTÍCULO 93. DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE EN EL PROCEDIMIENTO PREVIO A LA SOLICITUD DE LICENCIA DE INTERVENCIÓN. 85
ARTÍCULO 94. PROCEDIMIENTO PREVIO A LA SOLICITUD DE LICENCIA DE INTERVENCIÓN: 86
ARTÍCULO 95. PROYECTO TÉCNICO. 86
ARTÍCULO 96. LICENCIA DE INTERVENCIÓN. 86
ARTÍCULO 97. DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA. 87
SECCIÓN 3.- NORMAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO PARA LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL 87
ARTÍCULO 98. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES POR LA CONSELLERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE CULTURA. 87
ARTÍCULO 99. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIONES ADMISIBLES. 87
ARTÍCULO 100. ENTORNOS DE PROTECCIÓN. 88
SECCIÓN 4.- NORMAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO PARA LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL 89
ARTÍCULO 101. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES. 89

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 102. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIONES ADMISIBLES. 89
ARTÍCULO 103. ENTORNOS DE PROTECCIÓN. 89
SECCIÓN 5.- BIENES CATALOGADOS NO INCLUIDOS EN EL INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO 90
ARTÍCULO 104. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES. 90
ARTÍCULO 105. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIONES ADMISIBLES. 90
SECCIÓN 6.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO 90
ARTÍCULO 106. ÁMBITO DE APLICACIÓN. 90
ARTÍCULO 107. ACTUACIONES EN ZONAS CATALOGADAS. 90
ARTÍCULO 108. ACTUACIONES EN ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE B.I.C. 90
ARTÍCULO 109. ACTUACIONES EN ZONAS NO CATALOGADAS. 90
ARTÍCULO 110. ACTUACIONES EN ÁREAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA. 91
SECCIÓN 7.- PATRIMONIO NATURAL 91
ARTÍCULO 111. GENERALIDADES. 91
SECCIÓN 8.- PAISAJE 91
ARTÍCULO 112. GENERALIDADES. 91
TÍTULO IV.- BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL 93
CAPÍTULO I: CRITERIOS GENERALES 93
ARTÍCULO 113. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL. 93
CAPÍTULO II: REDES DE COMUNICACIÓN 93
ARTÍCULO 114. REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE CARRETERAS 93
ARTÍCULO 115. REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE CARRETERAS 93
ARTÍCULO 116. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CARRETERAS 94
ARTÍCULO 117. REGULACIÓN EN MATERIA DE FERROCARRILES (ZRP-AF-FC) 97
ARTÍCULO 118. REGULACIÓN EN MATERIA AERONAÚTICA (ZRP-AF-TR) 97
CAPÍTULO III: REDES ELÉCTRICAS, TELECOMUNICACIONES, ALUMBRADO Y GAS. 102
ARTÍCULO 119. LÍNEAS ELÉCTRICAS 102
ARTÍCULO 120. ALUMBRADO PÚBLICO (ZRP-AF-TR) 104
ARTÍCULO 121. INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES 104

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 122. INSTALACIONES DE GAS 104

CAPÍTULO IV: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. 105

ARTÍCULO 123. AFECCIONES EN MATERIA DE AGUAS 105

ARTÍCULO 124. AFECCIONES POZOS 106

ARTÍCULO 125. CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS 106

CAPÍTULO V: VÍAS PECUARIAS 107

ARTÍCULO 126. AFECCIONES SOBRE LAS VÍAS PECUARIAS 107

TÍTULO V.- DISPOSICIONES NORMATIVAS APLICABLES A LA INFRAESTRUCTURA VERDE 110

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE 110

ARTÍCULO 127. DEFINICIÓN. 110

ARTÍCULO 128. ESPACIOS QUE INTEGRAN LA INFRAESTRUCTURA VERDE 110

CAPÍTULO II: FUNCIONES Y DETERMINACIONES NORMATIVAS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE 113

ARTÍCULO 129. FUNCIONES 113

ARTÍCULO 130. DETERMINACIONES NORMATIVAS ESPECÍFICAS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE. 113

TÍTULO VI.- LA RED PRIMARIA, CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y DISPOSICIONES NORMATIVAS 116

CAPÍTULO I: CRITERIOS GENERALES DE DEFINICIÓN DE LA RED PRIMARIA 116

ARTÍCULO 131. CONFIGURACIÓN DE LA RED PRIMARIA 116

CAPÍTULO II: LA RED DE COMUNICACIONES. 117

ARTÍCULO 132. RED INTERURBANA DE COMUNICACIONES VIARIAS. 117

ARTÍCULO 133. RED VIARIA FERROVIARIA. 117

ARTÍCULO 134. RED VIARIA ESTRUCTURANTE DE PRIMER RANGO. 117

CAPÍTULO III: LAS ZONAS VERDES DE CARÁCTER PRIMARIO. 119

ARTÍCULO 135. PARQUES PÚBLICOS 119

ARTÍCULO 136. OTRAS ZONAS VERDES PRIMARIAS 119

ARTÍCULO 137. NORMAS APLICABLES A LAS ZONAS VERDES PRIMARIAS 119

ARTÍCULO 138. NORMATIVA APLICABLE A LAS ZONAS VERDES SECUNDARIAS. 120

CAPÍTULO IV: LOS EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER PRIMARIO. 121

ARTÍCULO 139. CONCEPTO DE EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER PRIMARIO 121

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 140. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS EN SUELO URBANO 121
ARTÍCULO 141. EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE 122
ARTÍCULO 142. EQUIPAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE 122
ARTÍCULO 143. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS 122

TÍTULO VII.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 123

CAPÍTULO I: CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE USOS PREVISTOS EN EL PLAN 123
ARTÍCULO 144. USOS GLOBALES 123
ARTÍCULO 145. COMPATIBILIDAD DE LOS USOS 123

CAPÍTULO II: ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: FUNCIÓN Y CONTENIDOS 124
ARTÍCULO 146. CRITERIOS BÁSICOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS ZONAS URBANÍSTICAS. 124
ARTÍCULO 147. ZONIFICACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS ZONAS RURALES 124
ARTÍCULO 148. ZONIFICACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS ZONAS URBANIZADAS ZUR 127
ARTÍCULO 149. ZONIFICACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO 129

TÍTULO VIII.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO. 130

CAPÍTULO I: RÉGIMEN DEL SUELO. DISPOSICIONES GENERALES. 130
ARTÍCULO 150. CLASIFICACIÓN DEL SUELO CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL. 130
ARTÍCULO 151. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS. 130
ARTÍCULO 152. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES. 130
ARTÍCULO 153. SUELOS CLASIFICADOS COMO NO URBANIZABLES 131

CAPÍTULO II: EL SUELO URBANO. 132
ARTÍCULO 154. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. 132

CAPÍTULO III: EL SUELO URBANIZABLE. 134
ARTÍCULO 155. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL 134
ARTÍCULO 156. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. 135
ARTÍCULO 157. RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE. 137

CAPÍTULO IV: EL SUELO NO URBANIZABLE 138
ARTÍCULO 158. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. 138

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

TÍTULO IX.- CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN. 140

CAPÍTULO I: SECTORES EN SUELO URBANIZABLE Y ÁREAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA EN SUELO URBANO. 140

ARTÍCULO 159. DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE LOS ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL. 140

CAPÍTULO II: CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO. 140

ARTÍCULO 160. CRITERIOS GENERALES. 140

ARTÍCULO 161. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE 142

ARTÍCULO 162. APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE 143

ARTÍCULO 163. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO. 144

ARTÍCULO 164. APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO. 145

ARTÍCULO 165. REGLAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN PARA LOS ÁMBITOS DE ACTUACIONES AISLADAS 145

CAPÍTULO III: TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO 146

ARTÍCULO 166. COMPENSACIÓN, TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO 146

TÍTULO X.- INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS QUE CONTIENEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. 148

CAPÍTULO I: SECTORIZACIÓN. 148

ARTÍCULO 167. DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL. 148

CAPÍTULO II: PLANES PARCIALES. 148

ARTÍCULO 168. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES. 148

ARTÍCULO 169. FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR PLAN PARCIAL RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD. 148

CAPÍTULO III: ESTUDIOS DE DETALLE. 150

ARTÍCULO 170. ÁMBITOS DE ESTUDIOS DE DETALLE. 150

ARTÍCULO 171. CATÁLOGO DE PROTECCIONES 150

ARTÍCULO 172. PLANES ESPECIALES 150

ARTÍCULO 173. PLANES PARCIALES, ESPECIALES Y DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 151

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

TÍTULO XI.- NORMATIVA GENERAL SOBRE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE..... 152

CAPÍTULO I: NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA APLICABLES EN TODAS LAS ZONAS.....152

ARTÍCULO 174. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.....152

CAPÍTULO II: NORMAS PARA LA ZONA "NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL". ZUR-NHT ...154

ARTÍCULO 175. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (ZUR-NHT) 154

ARTÍCULO 176. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN EN LA ZONA ZUR-NHT.....156

NORMAS Y ORDENANZAS PARA LAS ZONAS URBANIZADAS DE USO RESIDENCIAL ZUR-RE. 157

SECCIÓN 1: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LAS ZONAS "ALTA DENSIDAD" ZUR-RE-AD. .157

ARTÍCULO 177. NORMAS DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS ZUR-RE-AD 157

ARTÍCULO 178. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS ZUR-RE-AD.....158

SECCIÓN 2: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LAS ZONAS "MEDIA DENSIDAD" ZUR-RE-MD. 159

ARTÍCULO 179. NORMAS DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS ZUR-RE-MD 159

ARTÍCULO 180. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS ZUR-RE-MD 160

SECCIÓN 3: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LAS ZONAS "BAJA DENSIDAD" ZUR-RE-BD. .161

ARTÍCULO 181. NORMAS DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN AISLADA ZUR-RE-BD 161

ARTÍCULO 182. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS ZUR-RE-BD.....162

CAPÍTULO III: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LAS ZONAS URBANIZADAS DE USO INDUSTRIAL ZUR-IN. 163

ARTÍCULO 183. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA ZUR-IN. 163

ARTÍCULO 184. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS ZUR-IN.....164

CAPÍTULO IV:NORMAS Y ORDENANZAS PARA LAS ZONAS URBANIZADAS DE USO TERCIARIO ZUR-TR. 164

ARTÍCULO 185. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA ZUR-TR. 164

ARTÍCULO 186. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS ZUR-TR 165

CAPÍTULO V: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LA ZONA DE NUEVO DESARROLLO ZND....166

SECCIÓN 1: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LA ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL ZND-RE. 166

ARTÍCULO 187. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA ZND-RE. 166

ARTÍCULO 188. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN EN LA ZONA ZND-RE 170

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

SECCIÓN 2: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LA ZONA "INDUSTRIAL-LOGÍSTICA" ZND-IN. 172
ARTÍCULO 189. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA ZND-IN. 172
ARTÍCULO 190. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN PARA LA ZONA ZND-IN. 173

TÍTULO XII.- NORMATIVA GENERAL SOBRE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. 175

CAPÍTULO I: NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA APLICABLES EN TODAS LAS ZONAS. 175
ARTÍCULO 191. NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN DIRECTA. 175
ARTÍCULO 192. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA 176

CAPÍTULO II: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LA ZONA RURAL COMÚN. ZRC 177
SECCIÓN 1: NORMAS Y ORDENANZAS "RURAL COMÚN AGROPECUARIA" ZRC-AG. 177
ARTÍCULO 193. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA ZRC-AG. 177
ARTÍCULO 194. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN PARA LA ZONA ZRC-AG 189
ARTÍCULO 195. NÚCLEO DE POBLACIÓN 192
ARTÍCULO 196. ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN PARA LA ZONA ZRC-AG. 193

SECCIÓN 2: NORMAS Y ORDENANZAS ZONA "RURAL COMÚN DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES" ZRC-EX. 198
ARTÍCULO 197. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA ZRC-EX. 198
ARTÍCULO 198. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN PARA LA ZONA ZRC-EX 199

SECCIÓN 3: NORMAS Y ORDENANZAS ZONA "RURAL COMÚN NÚCLEOS DE VIVIENDAS" ZRC-NV 200
ARTÍCULO 199. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA RURAL COMÚN NÚCLEOS DE VIVIVIENDAS ZRC-NV 200

SECCIÓN 4: NORMAS Y ORDENANZAS ZONA "RURAL COMÚN PROTECCIÓN MUNICIPAL" ZRC-MU. 201
ARTÍCULO 200. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA RURAL COMÚN PROTECCIÓN MUNICIPAL ZRC-MU. 201

CAPÍTULO III: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LA ZONA RURAL PROTEGIDA. ZRP 203
SECCIÓN 1.- ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL. ZRP-NA 203
ARTÍCULO 201. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL (ZRP-NA) 203
ARTÍCULO 202. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL AGRÍCOLA (ZRP-AG) 204
ARTÍCULO 203. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL FORESTAL-HABITATS ZRP-NA-FO 206
ARTÍCULO 204. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL MUNICIPAL ZRP-NA-MU 211

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

SECCIÓN 2.- ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS. ZRP-RI 212
ARTÍCULO 205. ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS (ZRP-RI) 212
ARTÍCULO 206. SUBZONA RURAL PROTEGIDA RIESGOS DE INUNDACIÓN (ZRP-RI-IN) 212
SECCIÓN 3.- ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES. ZRP-AF 213
ARTÍCULO 207. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES (ZRP-AF) 213
TÍTULO XIII.- NORMATIVA GENERAL DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN DE LA RED VIARIA Y DE LAS DOTACIONES. 214
CAPÍTULO I: NORMATIVA DE DISEÑO Y CONDICIONES DE URBANIZACIÓN. 214
ARTÍCULO 208. ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED VIARIA. 214
ARTÍCULO 209. CONDICIONES FUNCIONALES Y DIMENSIONALES DE LAS ZONAS VERDES PÚBLICAS 216
ARTÍCULO 210. CONDICIONES APLICABLES A LOS SUELOS DE RESERVA PARA EQUIPAMIENTOS. 217
ARTÍCULO 211. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS. 218
ARTÍCULO 212. PARCELAS DESTINADAS A CENTROS EDUCATIVOS 218
ARTÍCULO 213. VÍAS PECUARIAS. 219
CAPÍTULO II: NORMATIVA SOBRE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES. 220
ARTÍCULO 214. EN SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. 220
ARTÍCULO 215. EN DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS. 220
ARTÍCULO 216. NORMAS DE APLICACIÓN A LOS CENTROS EDUCATIVOS 221
ARTÍCULO 217. NORMATIVA SOBRE INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES. 222
DISPOSICIONES TRANSITORIAS 223
CAPÍTULO I: REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, DERECHOS Y OBLIGACIONES 223
ARTÍCULO 218. EDIFICACIONES EXISTENTES CONSOLIDADAS 223
ARTÍCULO 219. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN. 223
ARTÍCULO 220. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES. 223
ARTÍCULO 221. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN. 224
ARTÍCULO 222. EDIFICIOS E INSTALACIONES QUE INCUMPLEN LA NUEVA NORMATIVA. 224
DISPOSICÓN DEROGATORIA. 226
ARTÍCULO 223. EDIFICIOS E INSTALACIONES QUE INCUMPLEN LA NUEVA NORMATIVA. 226

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWY58Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ANEXO I: CONSIDERACIONES EFECTUADAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES (Informe 14/12/2022) 227

ANEXO II: CONSIDERACIONES EFECTUADAS POR LA ENTITAT DE SANEJAMENT D'AIGÜES (EPSAR) (Informe 30/01/2020) 228

ANEXO III: PRESECRIPCIONES DEL PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS DE LA COMUNIAD VALENCIANA (PIRCVA) 229

ANEXO IV: MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO. 230

ANEXO V: DETERMINACIONES INDICADAS EN LOS INFORMES SECTORIALES A TENER EN CONSIDERACIÓN EN EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, RELATIVOS A RIESGOS (Informe 13/06/2024) 231

ANEXO VI: DETERMINACIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA SECCIÓN DE CALIDAD AMBIENTAL (Informe 03/05/2025) 232

ANEXO VII: CONSIDERACIONES INDICADAS EN EL INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JUCAR (Informe 08/07/2025) 233

ANEXO VIII: CONSIDERACIONES INDICADAS EN EL INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE (ACÚSTICO) (Informe 30/05/2025) 234

ANEXO IX: CONSIDERACIONES INDICADAS EN EL INFORME DEL SERVICIO DE GESTIÓN D RIESGOS EN EL TERRITORIO EN RELACIÓN A LA DENDA ANÁLISSI CARTOGRAFÍA DANA (Informe 18/12/2025) 235

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

B PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

VOLUMEN III-1: NORMAS URBANÍSTICAS
(DE RANGO ESTRUCTURAL)

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

ARTÍCULO 1. OBJETO.

1. Las Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del municipio de Cheste, incluyendo conjuntamente con el resto de documentos que integran el Plan General Estructural, las condiciones precisas para alcanzar un elevado nivel de calidad de vida, así como la conservación y el uso sostenible del territorio y sus recursos naturales.

ARTÍCULO 2. CONTENIDO.

Conforme determina el Artículo 34.4 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV nº9129 de16.07.21) en adelante TRLOTUP, las Normas Urbanísticas del Plan General Estructural, forman parte de la documentación con eficacia normativa, y establecen las determinaciones de rango estructural.

2. El contenido de las normas urbanísticas de rango estructural se concreta en:
    1º) Objetivos y directrices estratégicas del desarrollo territorial previsto.
    2º) Disposiciones normativas de los estudios sectoriales que sean de aplicación al plan.
    3º) Clasificación del suelo.
    4º) Regulación de cada una de las zonas de ordenación previstas conforme a este título.
    5º) Criterios de cálculo y parámetros de equidistribución aplicables.
    6º) Criterios de distribución de reservas de vivienda sometidas al régimen de protección pública.
    7º) Identificación de los instrumentos urbanísticos que contienen la ordenación pormenorizada.
3. Constituyen parte de las Normas del Plan General, las de PROTECCIÓN contenidas en el Catálogo de Protecciones y delimitación de Zonas de Vigilancia Arqueológica y entornos de protección de los bienes incluidos, así como las de INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA del Estudio de Paisaje.
4. No contienen aspectos regulados por las legislaciones sectoriales específicas, siendo suficiente la remisión a ellas, aun cuando en algún caso contienen las disposiciones explicativas que facilitan la utilización y entendimiento de los documentos que integran el Plan; para lo que incorporan aclaraciones sobre el significado y efectos jurídicos de las determinaciones establecidas en ellas de acuerdo con la legislación aplicable.
5. Establecen las disposiciones transitorias en las que se precise el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, con las consideraciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Plan General.

ARTÍCULO 3. FINES Y OBJETIVOS.

1. La finalidad del Plan General Estructural es la ordenación urbanística del territorio del Municipio, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.
2. El Plan General Estructural se redacta con el contenido y alcance previstos en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 16-07-21), en adelante TRLOTUP.

ARTÍCULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. El ámbito de aplicación del Plan General Municipal de Ordenación abarca la totalidad del término municipal de Cheste.
2. El Plan General se aplicará con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y aprovechamiento de los terrenos.

ARTÍCULO 5. NORMATIVA DE REFERENCIA y COMPLEMENTARIA

1. Las Normas Urbanísticas [en adelante NN.UU.], que se desarrollan en el presente documento se han redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico urbanístico vigente, cuya legislación básica de carácter Estatal y la Autonómica vigentes en la fecha de elaboración del documento se detalla:

A. Legislación básica:

- REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana. (BOE 31.10.2015)
- REAL DECRETO 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. (BOE 09.11.2011)
- LEY 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación Ambiental. (BOE 11.12.2013)

B. Legislación Autonómica:

- LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOCV 30.07-2014)
- LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunidad Valenciana.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

2. En todo lo regulado por el Plan General se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico y sectorial, como de carácter exclusivo y de desarrollo, así como la legislación supletoria que resulte de aplicación.
3. La normativa referenciada en el articulado, se refiere a la actualmente vigente concretamente expresada, aun cuando su aplicación será la correspondiente a la norma indicada, o en su caso, a la que la modifique, complemente o sustituya.

ARTÍCULO 6. VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIONES.

1. El planeamiento municipal tiene vigencia indefinida, su revisión, modificación o sustitución, procederá en los casos que queden regulados en el mismo, o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a las nuevas circunstancias, conforme al artículo 71 TRLOTUP.
2. El planeamiento municipal puede suspender su vigencia, en situaciones excepcionales, por acuerdo del Consell, a propuesta o previo informe del municipio y del órgano ambiental y territorial, y dictar normas transitorias de urgencia que los sustituyan, conforme al artículo 44.6 TRLOTUP.
3. Procederá la revisión del Plan General Estructural cuando se hayan de adoptar nuevos criterios respecto al, modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior. Corresponderá al ayuntamiento acordar el inicio de la revisión del Plan General. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

    a. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en el Plan General.

    b. La aparición de nuevas demandas de usos no contemplados, que no puedan ser asimiladas mediante una modificación puntual.

    c. El agotamiento de la capacidad prevista en el plan, especialmente en el crecimiento previsto cuando una vez programados y urbanizados la totalidad del suelo urbanizable previsto, y se supere el umbral de ocupación del 50% establecido para el suelo de reserva previsto.

    d. La modificación sustancial o global de las directrices estratégicas del desarrollo del plan general estructural. No se considerará modificación de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio aquellas modificaciones de ordenación estructural de escasa entidad que tengan por finalidad adaptar los sectores existentes a condiciones más idóneas para su desarrollo.

    e. La aprobación de un Plan de Acción Territorial que imponga la obligada revisión de las directrices y criterios con los que se ha configurado y aprobado el presente plan general estructural.

    f. Cuando, de forma justificada, el ayuntamiento lo estime oportuno, en ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico que le es propia.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 7. MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

1. Se considera modificación del Plan General Estructural, toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas; siempre que no constituyan supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior.
2. Las modificaciones que afecten a las determinaciones de la ordenación Estructural deberán ser aprobadas por la Generalitat Valenciana.
3. Las decisiones sobre la ordenación pormenorizada son de competencia municipal, por lo que cualquier modificación que las altere, si bien han de ser coherentes con la ordenación estructural, serán aprobadas por el ayuntamiento.
4. No se considerará modificación del Plan las precisiones de límites en la forma señalada de sectores, unidades de ejecución o áreas de reparto. Los límites de las zonas, sectores y sistemas de los planos de ordenación podrán ser ajustados, merced a la mejor información sobre la realidad física del territorio de la que pueda disponerse para la formación del planeamiento de desarrollo, o de segundo nivel, como Planes Parciales, Estudios de Detalle, Programas de Actuaciones Integradas o Aisladas, pudiendo dar con ello lugar a pequeñas variaciones de forma y dimensiones de las áreas afectadas con respecto a las contenidas en el Plan General, de hasta el 5 por 100. Tales alteraciones no se consideran modificaciones del planeamiento, de manera que, cualquier alteración del contenido gráfico del Plan General que por necesidad de ajuste de límites determine variación de magnitudes superior al referido del 5 por 100, con respecto a las que se midan en los planos de ordenación, requerirá la modificación del mismo.
5. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación.
6. Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria calculada conforme a la legislación urbanística vigente en la fecha de elaboración de la modificación. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 del anexo IV-III de del DL 1/2021 [TRLOTUP] referente a los "estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas", se procurará, en primer lugar, ampliar las dotaciones de parque público ya calificadas y, si esto no fuera posible, se admitirá que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

ARTÍCULO 8. EFECTOS.

1. El Plan General Estructural es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento, y, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 del TRLOTUP entrará en vigor, y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a la publicación de la resolución

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

aprobatoria con trascripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.

2. La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor. Ello se traduce en la facultad para acometer los proyectos y obras que el mismo prevé, entendidos éstos como de utilidad pública a los fines de ocupación de terrenos, de imposición de servidumbres, promoción de acciones expropiatorias o cualquier tipo de orden de ejecución que se considere necesaria.
3. La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas.

ARTÍCULO 9. PUBLICIDAD.

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 58 del TRLOTUP, todos los Planes y Programas aprobados, en tramitación o pendientes de aprobación, con sus Normas y Catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento.
2. La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar íntegro y debidamente diligenciado, y que a tal efecto estará a disposición de los ciudadanos en las oficinas municipales y en la página web del Ayuntamiento para general conocimiento. El Plan General será objeto de edición que incluirá al menos la memoria, las Normas urbanísticas, los planos de ordenación y la declaración ambiental y estratégica.
3. Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor del peticionario.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO II: DOCUMENTACIÓN

ARTÍCULO 10. DOCUMENTOS.

1. Conforme al artículo 34 TRLOTUP, el Plan General Estructural está formado por los siguientes documentos:

C. Documentos de Análisis y Diagnóstico Territorial:

- Memoria informativa.
- Planos de información.

D. Documentación Justificativa:

- Memoria Justificativa.
- Documento de la evaluación ambiental y territorial (Memoria Ambiental, conforme a la tramitación de la Ley 9/2006 EAE). incluyendo los estudios que fueren necesarios por la aplicación de la normativa sectorial.
- Estudio de Paisaje.
- Informe de viabilidad económica.
- Memoria de sostenibilidad económica.
- Fijación de indicadores del seguimiento de su ejecución,

E. Documentos con eficacia normativa:

- Planos de ordenación Estructural.
- Normas Urbanísticas, de rango Estructural.
- Fichas de Zona
- Fichas de Gestión
- Catálogo de protecciones y delimitación de zonas de vigilancia arqueológica y entornos de protección de los bienes incluidos, con el contenido del artículo 42 de este DL 1/2021 TRLOTUP.

2. Contiene a su vez los documentos complementarios siguientes:

- Estudio de Recursos Hídricos
- Estudio de Tráfico y Movilidad.
- Estudio de Demanda de Vivienda Protegida.
- Estudio de Inundabilidad.
- Estudio Acústico.
- Estudio de las necesidades de superficie de Cementerio.
- Estudio de reservas de suelo para usos escolares

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 11. INTERPRETACIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

1. Las determinaciones del Plan General y concretamente de estas Normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como en el marco de la realidad social en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidades expresados en la Memoria.
2. La jerarquización de carácter general en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las determinaciones comprendidas en el Plan General, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:
    1) Normas Urbanísticas (incluyendo las fichas de planeamiento y gestión de cada Sector Unidad de Ejecución o Área de Reparto).
    2) Planos de ordenación.
    3) Catálogo de bienes y espacios protegidos.
    4) Memoria Justificativa
3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas, y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
4. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de ordenación y Normas urbanísticas, y las propuestas o sugerencias de los Planos de información y la Memoria se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
5. Con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.
6. En cualquier caso, la interpretación del Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo, y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de Cheste. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.
7. Las definiciones están referidas al Anexo IV del DL 1/2021 del TRLOTUP, salvo lo que expresamente se regule en las presentes Normas Urbanísticas.

ARTÍCULO 12. GRADO DE VINCULACIÓN.

1. Todas y cada una de las normas tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación, sin que el cumplimiento de unas implique la no aplicación de cualquiera de las demás.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO III: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO 13. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DE SUELO Y BIENES INMUEBLES

1. Los propietarios de suelo y titulares de derechos sobre bienes inmuebles afectados por la ordenación urbanística tienen las facultades y los deberes previstos por la legislación autonómica y por la legislación estatal en materia de suelo, urbanismo y ordenación del territorio.
2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios.
3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

ARTÍCULO 14. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1. Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulte de la ordenación establecida por el Plan General Estructural.
2. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.[1]
3. Sobre el suelo dotacional público, el planeamiento, podrá establecer derecho real de superficie, atribuyendo al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.
4. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.
5. El contenido, constitución y régimen del derecho de superficie, se determinará para cada caso, conforme lo dispuesto en el Art. 53 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
6. El derecho al aprovechamiento urbanístico se hace efectivo por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en la Legislación Urbanística y en el Plan General.

[1] o normativa legal que las sustituya o desarrolle.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

7. El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Programa o Proyecto de Reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas.
8. En todo caso, el aprovechamiento lucrativo restante o excedente de aprovechamiento, no atribuido a los particulares, corresponderá siempre al ayuntamiento.

ARTÍCULO 15. LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

1. Los ciudadanos particulares y las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, tienen derecho a la participación en la ordenación y gestión urbanísticas. Hay que incorporar entre las personas interesadas para el proceso participativo a los sectores de población correspondientes a las diferentes esferas de la vida: la productiva, la reproductiva, la social o política y la personal.
2. Este proceso será abierto y vigilará por la representatividad de todos los sectores poblacionales (género, edad, diversidades, situaciones socioeconómicas, etc.). Su objetivo es conocer y recabar las distintas necesidades de la población a través de la participación directa.
3. Se incluirán en el plan de participación pública, el proceso de participación ciudadana, como elemento previo para conocer las necesidades poblacionales.
4. Podrán participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.
5. Todos los instrumentos de desarrollo de la ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por el ayuntamiento, serán sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.
6. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.
7. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:
    a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
    b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 16. DERECHO A LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1. Los ayuntamientos habrán de expedir, a petición de los interesados y en el plazo de un mes, cédula de garantía urbanística para las parcelas susceptibles de edificación o uso privado de la misma. La cédula expresará la zonificación y clasificación urbanística y su plazo máximo de vigencia será de un año.
2. El propietario del solar o parcela respecto a la que se haya expedido válidamente la cédula, por primera vez, tendrá derecho a que, durante la vigencia de esta, si no se mantienen las condiciones urbanísticas en ella expresadas, los municipios responsables reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de ordenación sobrevenidos, siempre que el interesado no tuviese pendiente el cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución o urbanización y así constase en dicha cédula.
3. El otorgamiento de cédulas de garantía urbanística quedará en suspenso con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias.
4. Con independencia de lo regulado en los números anteriores, los ayuntamientos tienen la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto de la zonificación, clasificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes.

ARTÍCULO 17. ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES.

1. La alineación y rasante oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones y rasantes oficiales de las parcelas.
2. La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación referido a los de ordenación pormenorizada de el Plan General y un plano del solar a escala mínima 1: 500, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes acotando los anchos actuales de calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurran en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuentan.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO IV: DEBER DE EDIFICAR, CONSERVAR Y REHABILITAR

ARTÍCULO 18. DEBER DE EDIFICACIÓN

1. Los propietarios de solares están obligados a edificarlos en el plazo de seis años desde que fuera posible su edificación a instancias de particular, levantando y sufragando las cargas de urbanización que los graven y compensando, en su caso, el excedente de aprovechamiento. Para los casos de atribución de incremento de aprovechamiento establecido mediante la revisión o modificación del plan, se deberá satisfacer la cesión de suelo dotacional correspondiente y la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, según la legislación urbanística vigente
2. Los propietarios deben iniciar la edificación a que tengan obligación y acabarla en los plazos concretados en la licencia municipal.

ARTÍCULO 19. DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN E INSPECCIÓN PERIÓDICA DE EDIFICACIONES

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. También tienen este deber los sujetos obligados conforme a la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años, deberán promover, al menos cada diez años, la realización de un informe de evaluación, a cargo de facultativo competente, donde se describan las características constructivas de los elementos comunes del edificio, indicando su estado de conservación, sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética, señalando las deficiencias constructivas, funcionales, de seguridad o de habitabilidad detectadas, con el fin de advertir sobre ellas y orientar sobre las acciones necesarias para mantener el adecuado estado de conservación del edificio, así como para mejorar su accesibilidad y eficacia energética.
3. El informe se elaborará y tramitará conforme lo dispuesto en el Decreto 53/2018, de 27 de abril del Consell, por el que se regula la realización del IEE.CV y su registro autonómico en el ámbito de la Comunidad Valenciana.
4. La eficacia del certificado exige remitir copia del mismo al ayuntamiento, quien a su vez remitirá una copia del certificado, legitimada por el secretario del ayuntamiento, para su depósito en el registro de la propiedad.
5. El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones. Si estas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

ARTÍCULO 20. LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

1. Los propietarios de los edificios y los demás obligados según la legislación estatal de suelo deben sufragar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones requieran para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores y en la

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

legislación vigente que resulte de aplicación, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

2. Cuando el ayuntamiento ordene al propietario de un inmueble la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá optar por la demolición del inmueble, salvo que esté catalogado, o por exigir a aquella que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras, constitutivo del mismo.
3. Se entiende que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio, sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

ARTÍCULO 21. ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y DE OBRAS DE INTERVENCIÓN Y EXPROPIACIÓN DE LOS INMUEBLES QUE INCUMPLAN ESTAS ÓRDENES.

1. Las obligaciones del ayuntamiento en relación a las órdenes de ejecución serán:
   a. Dictar las mencionadas órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados y de los inmuebles que estén en condiciones deficientes para ser utilizados.
   b. Tomar las medidas necesarias para ejercer, en su caso, la tutela y defensa de los intereses de las personas inquilinas.
2. Los órganos de la Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el ayuntamiento, dictar las órdenes a que se refiere el apartado anterior respecto a edificios catalogados.
3. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.
4. Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución, que no podrá superar los seis meses, el propietario puede solicitar la licencia de rehabilitación o demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.
5. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas:
   a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber de conservación. En cumplimiento de la función social de la propiedad, si el propietario hiciera caso omiso de dos requerimientos consecutivos de la administración, el alcalde quedará habilitado para acordar la declaración de utilidad pública o interés social del inmueble e iniciar el procedimiento de su expropiación. La propiedad será restituida en su derecho cuando el titular de la misma, tras acreditar su título, solicite la licencia municipal pertinente en el caso de edificación o rehabilitación y haya satisfecho los gastos generados por la ejecución subsidiaria, en el caso que esta haya sido llevada a cabo por la Administración.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

b. Imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, y se impondrán con independencia de las sanciones que corresponda por la infracción o infracciones cometidas.

c. Convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria, en los términos establecidos para los programas de actuación aislada en sustitución del propietario por incumplimiento del deber de edificar.

6. Transcurrido el plazo para iniciar o concluir la edificación por el propietario, sin que se haya cumplido la obligación urbanística, el ayuntamiento podrá declarar el incumplimiento del deber de edificar, notificando a los interesados dicha declaración y la propuesta de inclusión de los bienes afectados en el régimen de edificación forzosa, inscribiéndolos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.
7. Asimismo, en caso de incumplimiento por el propietario del deber de rehabilitar, cualquier interesado podrá iniciar los procedimientos establecidos en los artículos 195 y 196 del TRLOTUP o norma que la sustituya o complemente.

ARTÍCULO 22. ÓRDENES DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE

1. En términos análogos a lo dispuesto en el artículo anterior, el ayuntamiento podrá exigir la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación de los edificios al ambiente. Estas órdenes se deberán referir a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, y tendrán por objeto la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.

ARTÍCULO 23. DECLARACIÓN DE RUINA

1. Se considera que una construcción está en situación legal de ruina, y procede su declaración, cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación. No se considerará, a estos efectos, el coste de la realización de obras relativas a la accesibilidad o a la restitución de la eficiencia energética en los términos exigidos por la legislación estatal.
2. Procede, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido puntualmente el deber de inspección periódica realizando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en dos ocasiones consecutivas, y el coste de estas, unido al de las que estén pendientes de realizar, supere el límite del deber normal de conservación, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.
3. Corresponde a los ayuntamientos declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado. En las actuaciones se citará a los ocupantes legítimos de la construcción y a

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

los titulares de derechos sobre ella que consten en los registros públicos, así como a los órganos competentes cuando resulte afectado el patrimonio histórico.

4. A tal efecto, a la iniciación del procedimiento se solicitará certificación registral, cuya expedición se hará constar por nota marginal. De la misma forma, se hará constar la declaración de la situación legal de ruina, a cuyo efecto se remitirá al registro de la propiedad la copia de la resolución de declaración de ruina.
5. La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último. La propuesta de declarar el incumplimiento del deber de conservación, formulada junto a la declaración de ruina legal, no será definitiva ni surtirá efecto sin previa audiencia de los interesados y resolución del alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas.
6. No hay incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado mantenimiento y cuidadoso uso del inmueble, reparando sus desperfectos con razonable diligencia.
7. La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.
8. Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio catalogado, u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe, otorgándole la correspondiente ayuda.
9. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el ayuntamiento podrá acordar las medidas que estime necesarias para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Excepcionalmente, cabrá ordenar la demolición, cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.
10. El ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima al propietario de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad, siéndole repercutibles los gastos realizados por el ayuntamiento, hasta el límite del deber normal de conservación.
11. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el ayuntamiento para evitar la ruina inminente no presupone la declaración de la situación legal de ruina, pero determinan el inicio del procedimiento para su declaración de acuerdo con lo establecido en el artículo 188 de esta ley.
12. La adopción de las medidas cautelares a que se refiere el presente artículo determinará la incoación automática de un procedimiento contradictorio al objeto de determinar el eventual incumplimiento, por parte del propietario, del deber de conservación de la edificación, conforme a los artículos 184 y 185 de esta ley.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 24. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

1. La protección de la legalidad urbanística en el término municipal de Cheste se regirá por lo dispuesto en los Capítulos II y III del título único del LIBRO III del TRLOTUP, o normativa de análogas características que la modifique complemente o sustituya.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

TÍTULO II.- OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.

CAPÍTULO I: CONCEPTO Y FUNCIONES

ARTÍCULO 25. CONCEPTOS GENERALES.

1. Conforme se determina en el artículo 22 del DL 1/2021 [TRLOTUP], se establecen los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial.
2. Se definen los siguientes umbrales, con referencia a tres escenarios con un horizonte de cuatro, diez y veinte años:
    a. Proyección de población.
    b. Índices máximos de ocupación sostenible de suelo para usos residenciales y de actividades económicas.
    c. Recursos hídricos necesarios, en función de los recursos disponibles o de los susceptibles de reasignación o de nueva generación mediante las infraestructuras oportunas.
3. En relación con los objetivos pretendidos, se establecen las directrices estratégicas de desarrollo del Plan General Estructural, que atenderán los principios generales de crecimiento territorial y urbano previstos en el artículo 7 del TRLOTUP, con un horizonte temporal de veinte años y que serán vinculantes para la evaluación y seguimiento del plan.
4. Apartarse de lo establecido en las directrices precisará de una adecuada justificación basada en el cumplimiento de los objetivos y principios directores establecidos, utilizando como base referencial los objetivos contenidos en la ETCV.
5. Las directrices estratégicas del desarrollo del plan general estructural se determinan en base a los criterios generales de crecimiento territorial y urbano siguientes:
    a. Priorizar la culminación de los desarrollos existentes y las actuaciones de rehabilitación y renovación urbana frente a las nuevas ocupaciones del territorio.
    b. Fomentar la implantación de modelos urbanos diversos y eficientes desde el punto de vista del consumo de recursos, de la generación de emisiones y de residuos, y del coste de mantenimiento de sus infraestructuras y servicios.
    c. Incorporar la prevención de riesgos y peligros para la seguridad y salud pública y mitigar cualquier forma de contaminación.
    d. Optar de manera preferente por los tejidos urbanos compactos frente a los dispersos, considerando la realidad territorial y su adecuación paisajística.
    e. Ordenar la secuencia espacial y la secuencia temporal de los desarrollos urbanísticos, dotándola de coherencia con las áreas urbanas ya existentes y con la estructura territorial supramunicipal.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

f. Evitar los continuos urbanizados y la conurbación de municipios, preservando corredores libres de edificación y de urbanización entre los distintos núcleos urbanos.

g. Favorecer la calidad de los tejidos urbanos, mediante la imbricación coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional.

h. Garantizar la estructura y el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde en el tratamiento de los tejidos diseminados en el medio rural.

i. Favorecer el uso del transporte público y la movilidad no motorizada, coordinando la planificación de las infraestructuras de comunicación con la de los suelos de nueva transformación.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO II: OBJETIVOS PRIORITARIOS

ARTÍCULO 26. CRITERIOS GENERALES PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL MODELO TERRITORIAL.

1. La determinación del Modelo Territorial, se obtiene tras la elaboración del diagnóstico de los problemas detectados y del análisis de las oportunidades que ofrece el territorio, a partir de los que se formulan los objetivos prioritarios y se establecen las directrices estratégicas para alcanzarlos.
2. Se parte de las condiciones sociales, demográficas y económicas del municipio, a fin de adecuarse a las necesidades futuras fundadas en las previsiones de crecimiento y en la necesidad de la creación ponderada de suelo para albergar tanto los usos residenciales acordes al crecimiento, como a los que se requieren para la implantación de actividades económicas; permitiendo mediante la implementación de las técnicas regladas de gestión, la obtención de, al menos, las dotaciones exigibles por la legislación vigente.
3. Se contemplan asimismo las conclusiones derivadas del Documento de Referencia emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental [ahora denominado Documento de Alcance], donde se imponen determinadas condiciones para la elaboración de la ordenación definitiva, y en el que se contienen, entre otros, los umbrales de crecimiento establecidos por la Estrategia de la Comunidad Valenciana.
4. El modelo territorial, se estructura en base a la aplicación de los siguientes criterios globales:

    a. **El mantenimiento y fomento de los valores naturales, ecológicos y medioambientales del territorio,** conforme a la evaluación ambiental y estratégica territorial, así como de las propuestas sobre las protecciones del medio natural y patrimonial a conservar.

    La valoración ambiental se priorizará en aquellos terrenos, emplazados en el interior de espacios protegidos con valores científicos muy elevados y cuya gestión puede entrar en contradicción con el desarrollo de actividades humanas, incorporando asimismo los espacios con figuras de protección relacionadas con el paisaje.

    b. **La valoración del Patrimonio Cultural y Paisajístico**, mediante la conservación y puesta en valor de sus activos patrimoniales, paisajísticos y ambientales, por lo que la gestión del patrimonio cultural deberá hacerse de forma conjunta, en forma de red, rompiendo la tradicional consideración aislada de los activos patrimoniales, debiendo estar relacionada con las políticas de desarrollo regional, discriminando positivamente los edificios con valor patrimonial e histórico.

    c. **La mejora de las condiciones de vida del medio rural**, potenciando los usos concretos que le son propios y favoreciendo la implementación de actuaciones que fomenten la rentabilidad del suelo rural, evitando la inmisión de edificaciones ajenas a los usos agropecuarios que contaminen el medio ambiente o el paisaje, especialmente en las zonas de mayor valor ambiental.

    Las áreas agrícolas adyacentes a espacios protegidos se gestionarán en función de los flujos y procesos que se producen en el conjunto.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

d. **La definición de infraestructura verde continua de espacios naturales protegidos,** formada por aquellos suelos donde se ha considerado tienen un interés ambiental y/o paisajístico, por los suelos agrícolas con valores económicos, con alta capacidad de uso; incorporando aquellos espacios que, aún sin presentar un valor paisajístico elevado al valorar el uso del suelo, adquieran relevancia en el conjunto de la cuenca visual como áreas de interconexión entre espacios con valoraciones más importantes, actuando como elementos de conectividad funcional y visual de dicha trama.

   La infraestructura verde estará conectada con las de los municipios exteriores y con los espacios libres urbanos.

e. **La inclusión de los cauces y barrancos en la red de infraestructura verde**, atendiendo a su estructura jerárquica y propiciando una figura especifica de protección con normativa asociada que vele por salvaguardar los valores medioambientales que le son propios, así como el mantenimiento de su continuidad y función de drenaje evitando la inmisión de actuaciones que los obstruyan o limiten sus condiciones de escorrentía que puedan generar incremento de inundabilidad o encharcamientos en las zonas próximas.

f. **La determinación de los corredores biológicos y territoriales de conexión de estos espacios**, considerando en cada caso las características de los mismos como elementos de conexión, manteniendo la integridad de aquellas partes del territorio que en el estudio de evaluación ambiental y territorial estratégico se estima cumplen una función ecológica al formar parte de conectores entre las unidades propiamente naturales y las puramente agrícolas.

   Las franjas de servidumbre legal se potenciarán como zonas de conectividad biológica del conjunto del territorio, siempre que sea posible y viable.

g. **El establecimiento de una red de infraestructuras blandas** que permita acceder al uso público sostenible de los espacios naturales de forma generalizada, incorporando los itinerarios, miradores paisajísticos y áreas de recreo en zona rural como medidas de valorización de los elementos identitarios del municipio, con función de itinerarios paisajísticos que puedan conectar distintos ambientes o paisajes.

   Se creará una imagen corporativa que identifique las diferentes rutas temáticas y sus recursos en el territorio, evitando la proliferación de rutas que no alcanzan suficiente entidad para ser reconocidas por la demanda.

h. **La zonificación del suelo no urbanizable**, conforme a las determinaciones de los artículos 21, 28, y Anexo IV.I.1, el DL1/2021 TRLOTUP, estableciendo las zonas de protección en consideración a los criterios o exigencias de la Legislación Sectorial y a las protecciones sobre el Medio Físico, o al Patrimonio Arqueológico, Arquitectónico y Paisajístico.

   A fin de mitigar los efectos de los incendios forestales, en las zonas muy sensibles a este riesgo, será preferente la formación de un mosaico de usos a una mancha forestal compacta.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

i. **La configuración de los elementos que conforman la red primaria estructural**, incorporando tanto los existentes actuales de carácter público como los previstos por las distintas administraciones con competencia en el territorio de carácter sectorial en materia de carreteras, cauces, medio ambiente, energía, etc., definiendo sus zonas de afección, servidumbre o protección y limitando al máximo el grado de fragmentación del territorio por las infraestructuras lineales y la actividad urbanizadora.

   El trazado de infraestructuras deberá discurrir de forma preferente por corredores o reservas de suelo ya existentes, para su localización concreta se asignará un rango equivalente a las condiciones de funcionalidad y a incidencia que se generen sobre la calidad del territorio atravesado. Se establecerán franjas de afección visual en las principales carreteras.

j. **La determinación del suelo dotacional** requerido por la legislación urbanística vigente correspondiente a la red primaria o estructural correspondiente a las zonas verdes y equipamientos, para los que se determina su superficie y ubicación conforme a las condiciones de oportunidad o su localización estratégica, de forma que queden cubiertas de forma progresiva las necesidades requeridas acordes con el crecimiento previsto.

   El suelo correspondiente a las dotaciones de carácter primario se adscribirá al sector o sectores de suelo urbanizable de nueva configuración, a fin de poder obtenerlo de forma gratuita.

k. **El fomento de la revitalización y regeneración del Casco Urbano de Cheste y su Núcleo Histórico Tradicional (NHT)**, mediante intervenciones que deberán contemplar la conservación del patrimonio cultural junto con las políticas de sostenibilidad urbana y social, recuperando las señas de identidad, tanto en su trazado como en su concepción ambiental, mejorando las condiciones de accesibilidad y movilidad, creando incentivos a la rehabilitación o sustitución adaptada al entorno de las edificaciones que favorezcan su recuperación y puesta en valor, especialmente en las zonas más degradadas.

l. **La adecuación de la clasificación del suelo urbano a las zonas consolidadas y/o urbanizadas** conforme a lo establecido por la legislación urbanística vigente para las zonas (ZUR), incorporando en los núcleos consolidados exclusivamente las parcelas que cumplen con las condiciones establecidas para los suelos urbanizados.

m. **La delimitación de los ámbitos del suelo mínimo para usos residenciales que se estima necesario para el crecimiento del núcleo urbano principal** (ZND-R), de manera que conjuntamente con la del núcleo consolidado se disponga de una capacidad suficiente para la capacidad de población prevista para la vigencia de 20 años del Plan General.

n. **La delimitación de los ámbitos de suelo mínimos de usos industriales y terciarios de nuevo desarrollo (ZND-T/I)**, a fin de obtener el suelo necesario para impulsar las actividades económicas requeridas, emplazándose el industrial preferentemente en la zona de acceso desde la A-3, con frente a la CV-378 y

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

sirviendo de conexión entre este y la zona residencial, consiguiendo con ello una compactación general del núcleo que facilite la interrelación entre las áreas residenciales con las zonas de trabajo.

o. **La fijación para cada sector de nuevo desarrollo de las cesiones obligatorias** correspondientes a los estándares de la Red Secundaria, estableciendo los criterios generales para su emplazamiento.

p. **El establecimiento de los criterios de delimitación de las Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución**, que con la mínima entidad garanticen las posibilidades de desarrollo autónomo mediante una gestión ágil y eficaz, permitiendo el desarrollo de actuaciones integradas conforme a los criterios contenidos en la ley, especialmente en las zonas de borde del casco urbano de Cheste.

q. **El establecimiento de la zona de suelo no urbanizable común, correspondiente a las urbanizaciones no desarrolladas de Cheste,** en las que desarrollar mediante Plan Especial, los condicionantes procedentes de Homologación Global Modificativa de 2000, de reclasificación a suelo no urbanizable, con el reconocimiento de los derechos adquiridos, como Áreas Semiconsolidadas, posibilitando la aplicación de los criterios referentes a las Actuaciones de Minimización de Impactos, contenidos en el Capítulo III del Título IV del Libro II de del DL 1/2021 [TRLOTUP]; a fin de ordenar mínimamente estas áreas semiconsolidadas dotándolas de los servicios mínimos imprescindibles conforme a sus usos e intensidades.

r. **La adecuación de los distintos indicadores de consumo de recursos a las características propias del municipio,** en relación a su tamaño, posición y papel territorial u otros criterios que sean compatibles con los objetivos territoriales propuestos.

ARTÍCULO 27. FORMULACIÓN DE LOS OBJETIVOS.

1. Identificados los principales problemas relativos a la forma y ocupación del territorio municipal, y en orden al mejor aprovechamiento de las oportunidades territoriales con el fin último de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y el desarrollo sostenible del territorio, se formulan los OBJETIVOS PRIORITARIOS, entre los que se incluyen los planteados por la ETCV para el área funcional de la "Ribera del Xúquer" que tienen incidencia sobre el municipio:

OBJETIVO 01.- LA INFRAESTRUCTURA VERDE

- El mantenimiento del valor ambiental del territorio y su carácter rural, caracterizado por la tranquilidad, la calidad del paisaje y los productos agrícolas requiere la configuración de la infraestructura verde como sustrato territorial, que permita la conservación y puesta en valor los activos ambientales, paisajísticos y culturales del territorio.
- La incorporación de las Directrices del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde y el Paisaje, en el Paisaje de relevancia Regional PRR-15 Gargantas del Turia y entorno de Chera, caracterizada por corresponder Espacios de alto valor ecológico y de paisaje, los bosques y formaciones forestales de las sierras de los Bosques.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Realizar conectores entre los Parques Naturales, Sierra de los Montes y litoral a través del suelo de carácter Rural, y vías pecuarias.
- Corredor fluvial del Rio Gallo – Barranc de Torrent en un continuo de gran valor ecológico, con mejora paisajística del entorno de los principales ríos y barrancos.
- Conservar y poner en valor el extraordinario patrimonio ambiental y cultural.
-

OBJETIVO 02.- SISTEMA RACIONAL DE ASENTAMIENTOS SOBRE EL TERRITORIO

- El sistema de asentamientos de ocupación del territorio se efectuará por la aplicación de unas pautas racionales y sostenibles que mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población, impidiendo o al menos limitando la ocupación indiscriminada del territorio rural por construcciones ajenas a los usos agropecuarios propios del lugar, incentivando el agro-turismo y el eco-turismo como fomento y mejora de las condiciones económicas, manteniendo un respeto por el mayor valor intrínseco del municipio como lo es su paisaje, incorporando al desarrollo urbanístico las áreas estratégicas necesarias que mejoren la calidad del espacio urbano y clasificando el suelo necesario para la implantación de nuevos usos económicos en el municipio, y finalmente implementando las medidas de gestión que permitan su obtención con cargo a las actuaciones de nuevo desarrollo.
- Recoger la asignación de la ETCV a Cheste como Centro de Polaridad Complementaria,

OBJETIVO 03.- LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD.

- El nuevo modelo territorial debe aprovechar aquellas situaciones que comporten una mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos, mediante la transformación, ordenación o gestión del suelo que por sus condiciones intrínsecas o ubicación dispongan de unas condiciones especiales que se constituyan en "áreas de oportunidad", así como de los programas, subvenciones que otorgue la administración pública para mejora de determinados entornos.
- Proponer un conjunto de áreas estratégicas para mejorar la calidad del espacio urbano, con Programas de mejora paisajística de accesos y ámbitos de actuación de Programas de Mejora Urbana: Polígono Comarcal de Innovación, Sectores de Uso Terciario de usos turísticos recreativo – deportivos – sanitarios - asistenciales.

OBJETIVO 04.- COMPATIBILIZAR LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS CON LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES DEL TERRITORIO

- La proximidad a la A-3, genera en su zona de influencia la posibilidad de implantación de actividades compatibles con la preservación del medio ambiente, que generen empleo.
- La necesaria implantación de un esquema de infraestructuras de comunicaciones, hídricas y energéticas necesarias, se realizará en base a las demandas económicas, sociales y ambientales, de forma que permitan la mejora de la competitividad global del municipio en el área funcional, mejoren la conectividad global en el conjunto del

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

municipio, y fomenten la movilidad sostenible, creando una red mallada en todo el territorio que permita la circulación peatonal y con vehículos no motorizados, y eliminando el riesgo que comporta el actual trazado de la CV 50 a su paso por el núcleo urbano de Cheste, evitando el tránsito de vehículos "de paso" por su interior.

- Se requiere establecer la previsión de los sistemas de infraestructuras imprescindibles para el desarrollo socioeconómico, al objeto de obtener la máxima eficiencia territorial, así como la compatibilidad entre su implantación en el territorio y el mantenimiento de sus valores ambientales, paisajísticos y culturales.
- Las nuevas infraestructuras de comunicación, hídricas y energéticas que resulten necesarias para el buen funcionamiento del conjunto del municipio, se incorporarán en la ordenación a fin de mejorar la competitividad global del municipio, por lo que su implantación deberá satisfacer los objetivos que se relacionan a continuación:

  a. Las nuevas infraestructuras de transporte, agua, energía y telecomunicaciones además de satisfacer las demandas económicas, sociales y ambientales de estos recursos y servicios, garantizarán un suministro equitativo de los mismos sin ningún tipo de discriminación territorial, la homogeneización de la competitividad territorial, y la mejora de la cohesión social.

  b. Deberán asegurar el desarrollo y funcionamiento de la estructura territorial del municipio, especialmente las de interconexión y las de servicios, satisfaciendo las exigencias de tiempo libre, de movilidad y esparcimiento de la población.

  c. La implantación de estas infraestructuras deberá contemplar el máximo respeto a la protección de los valores ambientales, paisajísticos y culturales del territorio y a la mitigación de sus riesgos naturales e inducidos, incorporando los elementos que mejoren la percepción visual de su entorno mediante actuaciones de integración ambiental y paisajística.

  d. Siendo la energía un elemento esencial para la mejora del progreso y del bienestar de una sociedad, constituye a su vez uno de los grandes problemas a los que se enfrenta la humanidad en estos momentos, por lo que se requiere implementar cambios cualitativos que permitan disponer de energía suficiente y de recursos energéticos para periodos prolongados de tiempo, diversificando las fuentes de suministros y reduciendo su impacto ambiental.

OBJETIVO 05.- CRECIMIENTO Y COORDINACIÓN CON LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

- Una mayor cohesión social permite generar mayores tasas de capital social, para lo que se deberán establecer los mecanismos y redes de confianza entre el conjunto de agentes sociales que operan en el territorio, así como gestionar con mayor efectividad los procesos de crisis económicas y sociales.
- Entre los factores que mejoran la cohesión social, está la mejora de las condiciones socioeconómicas, por lo que se incentivará la implantación de nuevas actividades económicas que generen empleo, lo que se consigue mediante la creación de suelo en cuantía suficiente que favorezca su implantación y evite la especulación.
- Las previsiones y expectativas de crecimiento poblacional, tiene que ir acompañadas con la potenciación de la ubicación de actividades, que permitan la implantación

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

de nuevos puestos de trabajo, así como la creación de suficientes equipamientos y dotaciones públicas y privadas, ubicadas en el entorno del espacio residencial, que eviten la movilidad forzada.

- Se trata en cualquier caso de activar el desarrollo de nuevas actividades económicas basadas en la cualificación del territorio y la innovación, sobre la base del fomento del desarrollo turístico de carácter rural del municipio, asociando la oferta con otras basadas en la puesta en valor de los recursos ambientales, paisajístico y culturales del territorio, rematando los tejidos urbanos en las zonas de borde como mejora de la imagen urbana.
- La implantación de las actividades económicas, se realizará de forma progresiva, para lo que se establecerá la secuencia espacial y la secuencia temporal de los desarrollos urbanísticos, donde se especifiquen las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada sector, unidad o tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones integradas y regulando las condiciones que estas han de satisfacer para que sea posible su programación.

OBJETIVO 06.- FUNCIONALIDAD E INTEGRACIÓN DE LOS ESPACIOS QUE CONFIGURAN LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.

- A partir del análisis realizado del territorio, se requiere la determinación de criterios aplicables, referentes al entorno inmediato a la vivienda y al espacio próximo, que aporta la sensación de la "escena urbana" que identifica cada parte del casco urbano, para lo que se plantean como al conjunto de los núcleos los objetivos siguientes:
  a. Aumentar las relaciones de proximidad entre "la vivienda" y las actividades básicas de mayor prelación, considerando que esta actúa como microcentro de los territorios urbanos y dispersos, mediante una red de espacios comunes o para la vida cotidiana, atendiendo especialmente a los desplazamientos de la vida reproductiva y de cuidados.
  b. Favorecer la calidad de los tejidos urbanos, mediante la diversidad coherente de usos, actividades y tipologías urbanas, que generen unas estructuras y paisajes urbanos engarzados en la ciudad mediterránea tradicional, definiendo espacios de relación, en los que se fomente el paso, estancia y relación entre personas, con el objetivo de favorecer la movilidad a pie en las cortas distancias y el acceso a los espacios comunes para la socialización y la convivencia.
  c. Evitar la dispersión de las áreas destinadas a la implantación de actividades económicas, de manera que su conexión con las viviendas pueda realizarse sin necesidad de utilización del trasporte privado motorizado, potenciando los recorridos peatonales, en bicicleta o mediante cualquier otro tipo de transporte no motorizado, especialmente los equipamiento de uso diario destinados a la educación, al cuidado o recreo de personas mayores, a la atención primaria sanitaria, centros sociales, culturales, deportivos, y administración municipal.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

d. Conservar y valorizar los paisajes más valiosos y socialmente apreciados, tanto a nivel local como los de relevancia regional definidos por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, por los planes de acción territorial que los desarrollen en esta materia, o los delimitados con un carácter relevante por normas nacionales o internacionales.

e. Adoptar las medidas de gestión, mejora y salvaguarda de la calidad, tanto de los paisajes naturales y rurales como de los urbanos y periurbanos, a partir de los objetivos de calidad paisajística establecidos para los mismos en el estudio de paisaje, incorporando los instrumentos para la protección, gestión y ordenación del paisaje contenidos en las normas de integración paisajística.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO III: DIRECTRICES ESTRATÉGICAS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO

SECCIÓN 1.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD.

ARTÍCULO 28. LA INFRAESTRUCTURA VERDE

1. La conservación y promoción de los activos ambientales del territorio, la ribera de la Rambla del Río Gallo, Barranco Hondo y El Barranquet, los paisajes agrarios y el patrimonio cultural existente, contribuirán a reforzar tanto su identidad como la calidad de vida de los ciudadanos que lo habitan y su competitividad económica en el contexto comarcal.
2. Para consolidar esta Infraestructura Verde que permita conservar y poner en valor los activos ambientales, paisajísticos y culturales del territorio se establecen las directrices que se enumeran a continuación:

   A. Compatibilización de los nuevos desarrollos con la infraestructura verde: de forma que la localización e implantación de los usos y actividades en el territorio estará condicionado a su delimitación previa.

   - La conservación de los espacios naturales y agrícolas contribuirá a mitigar la erosión, evitando que la pérdida de suelo potencial se convierta en real.
   - También contribuirá a reducir los daños de las inundaciones, puesto que retienen las escorrentías de las aguas aplanando la curva de crecida y disminuyendo la cantidad de sedimentos transportados.
   - De idéntica forma, contribuirá a la obtención de una mayor calidad de los recursos hídricos y a mejorar la calidad del aire por absorción de diversos contaminantes.

   B. Potenciación de la zona agrícola, para la revitalización y conservación del patrimonio rural: fomentando y favoreciendo la implantación de espacios productivos gestionados con el objetivo de preservar las funciones agrarias propias y la promoción del desarrollo económico y territorial de las explotaciones agrícolas.

   C. Fomento de la implantación de centros de atracción económica de carácter eco-turístico: favoreciendo la implantación de zonas de recreo, casas rurales, camping, campamentos y/o paradores para jóvenes, deportes al aire libre, etc.

   D. Recuperación del patrimonio histórico-cultural: lo que requiere la elaboración de programas para su puesta en valor, a través de actuaciones de rehabilitación del patrimonio cultural edificado, que forma parte de la infraestructura verde.

   E. Compatibilización de los nuevos desarrollos con la infraestructura verde: de forma que la localización e implantación de los usos y actividades en el territorio estará limitada por la conservación de la infraestructura verde previamente delimitada, preservando y potenciando la calidad de los distintos paisajes y de su percepción visual, manteniendo el carácter de los mismos, y adecuando los nuevos crecimientos de suelo a las demandas reales de población y el empleo.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3. Conforme establece el artículo 5, Espacios que integran la Infraestructura Verde y su incorporación a la misma, del DL 1/2021 TRLOTUP, formarán parte de la Infraestructura Verde.
   a. Por un lado, la inclusión de todos los suelos con valores naturales, que bien por la declaración de su bien natural, ya se ha efectuado por la Generalitat Valenciana (PATIVPJ_CV), bien por las afecciones sectoriales, como los Cauces Públicos, por la Ley de Aguas, La Ley del Patrimonio Histórico Valenciano, respecto a los yacimientos arqueológicos, o las Vías Pecuarias, respecto a su legislación específica.
   b. Los que mantienen la estructura agrícola tradicional, con regadíos procedentes de los cauces de la Rambla del Río Gallo, Barranco Hondo y El Barranquet, para la conservación de la estructura agrícola.
   c. Los clasificados como suelo no urbanizable protegido, por aplicación de las legislaciones específicas de Carreteras, y Ferrocarriles, donde se establecen las zonas de dominio, y afecciones.
   d. Aquellos en los que el Estudio de Paisaje, ha determinado los ámbitos de protección del suelo no urbanizable por sus valores paisajísticos.

ARTÍCULO 29. LA INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE

1. El Estudio del Paisaje, establece las Unidades de Paisaje introducidas dentro del Catálogo del Paisaje.
2. Los Objetivos de Calidad Paisajística, de dichos Paisajes, se incorporan como ESTRATEGIAS Y OBJETIVOS PARA LA PROTECCIÓN DE ESPACIOS dentro del Plan General, en el marco del Convenio Europeo del Paisaje.
3. En concreto, se incorporan como paisajes más valiosos en el Suelo No Urbanizable Protegido:
   - Los definidos en el PATIVPJ_CV, como PRR-15 Gargantas del Turia y entorno de Chera, caracterizada por corresponder Espacios de alto valor ecológico y de paisaje, los bosques y formaciones forestales de las sierras de los Bosques, como Zona Rural Protegida Natural por Legislación Medioambiental ZRP-NA-LG
   - Toda la zona de riegos tradicionales de los cauces de la Rambla del Río Gallo, Barranco Hondo y El Barranquet, como Zona Rural Protegida Agrícola ZRP-AG.
4. Se establecerán las normas de conservación y valorización de estos paisajes, adoptando medidas de gestión, mejora y salvaguarda de la calidad, de conformidad con las directrices para el PRR-15 del PATIVPJ_CV, reflejadas en las fichas del Catálogo de Protecciones en la sección de Paisaje, todo ello conforme al artículo 42 y Anexo VI del DL1/2021 TRLOTUP.
5. En relación con el paisaje, se establecen las directrices siguientes:
   a. preservación de la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar, potenciando la calidad de los distintos paisajes y de su percepción visual, manteniendo el carácter de los mismos.
   b. Limitación del crecimiento en el suelo urbano, por lo que el suelo urbano deberá estar configurado por el actual suelo que haya adquirido la condición de

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

urbanizado, debiéndose completar las tramas urbanas actuales, resolviendo los vacíos urbanos y la presencia de traseras y edificaciones en mal estado.

c. Crecimiento racional y sostenible, generando el menor impacto sobre el territorio y el paisaje, y menor afección a valores, recursos o riesgos de relevancia.

d. Implantación de medidas que favorezcan la movilidad sostenible y el acceso y disfrute de los paisajes de mayor valor, planificando de manera conjunta los usos en el territorio, tendiendo a la reducción del modelo disperso, del consumo de recursos próximos, de la huella ecológica y de las emisiones de CO^2, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible deberá ir aparejada a la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor.

ARTÍCULO 30. LA CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DEL PATRIMONIO AMBIENTAL Y CULTURAL

1. La conservación y puesta en valor del patrimonio ambiental y cultural, tanto en el suelo urbanizado como en el rural, forma parte de los objetivos establecidos, para lo que requiere la elaboración del "Catálogo de Protecciones", que actuará como un instrumento de ordenación de ámbito municipal, mediante el cual se determinarán aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.

ARTÍCULO 31. LA PRESERVACIÓN DE TERRENOS DEL PROCESO URBANIZADOR.

1. En coherencia y coordinación con las directrices establecidas para la infraestructura verde, y las de conservación y puesta en valor del patrimonio ambiental y cultural, se requiere la delimitación del ámbito de suelo rural de protección especial, configurado por los terrenos en los que se identifican valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos, o por la presencia de riesgos naturales e inducidos, a los que se aplicará la legislación sectorial correspondiente a las materias afectadas, sin perjuicio de establecer disposiciones normativas y zonificaciones que mejoren su protección y gestión.
2. Los espacios que tienen una regulación ambiental, cultural o sectorial específica se incorporarán a la infraestructura verde con su declaración, catalogación o aprobación del instrumento que los regule.
3. Para el resto de espacios, su incorporación se produce con la aprobación del presente Plan General, que los identifica, caracteriza y regula los usos y aprovechamientos compatibles con el mantenimiento y funcionalidad de dicha infraestructura.
4. En este tipo de suelo, las actividades admitidas, estarán relacionadas con la utilización, aprovechamiento o captura de recursos naturales, tales como el viento, el sol, el agua o los minerales; exigiéndose la condición de que no generen impactos significativos en el medio ambiente o que, previa evaluación de su impacto ambiental y el estudio de su integración en el paisaje, su interés público o social prevalezca o resulte compatible con los valores ambientales, culturales y paisajísticos que podrían resultar afectados.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

5. Se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.
6. Se implantarán las medidas a adoptar a efectos de la conservación, protección o mejora de los bienes protegidos y, cuando proceda, la prohibición de construir.

ARTÍCULO 32. LA UTILIZACIÓN RACIONAL DEL SUELO.

1. Con el objetivo general de fomentar un sistema de asentamientos que ocupen el territorio de forma racional y mejoren la calidad urbana, la eficiencia económica y la prestación de servicios para el conjunto de la población, se establecen las directrices que se consideran necesarias para alcanzar un modelo territorial sostenible, y cuyo desarrollo se contiene en las Normas Urbanísticas:

   A. Crecimiento residencial ponderado de los núcleos tradicionales, acorde con el crecimiento previsible de la población en el horizonte temporal del plan, como criterio para la determinación del índice máximo de ocupación de suelo racional y sostenible para uso residencial. Los sectores de nuevo desarrollo se situarán en colindancia a los suelos urbanizados, respetando aquellas zonas que presentan valores medioambientales y que requieren de especial protección, siguiendo el modelo de "ciudad compacta".

   B. Delimitación de los ámbitos de desarrollo de suelo necesarios que sirvan de sustrato para el fomento y creación de nuevas actividades económicas, tanto para el sector Terciario como para el Industrial, cuyo emplazamiento permita el fácil acceso a los lugares de trabajo desde los núcleos residenciales, sin necesidad de utilización de vehículos motorizados, a fin de promover el principio de proximidad territorial entre el trabajo y la residencia, y de la producción respecto del consumo.

   C. Programación de los nuevos desarrollos urbanos: a partir de una lógica de continuidad o de remate de la trama urbana existente, con densidades adecuadas que favorezcan un aprovechamiento racional del territorio, pero evitando la especulación, propiciando la convivencia de distintos usos en el territorio (siempre que sean compatibles) con el objeto de reducir desplazamientos no deseados.

ARTÍCULO 33. LA OCUPACIÓN DEL SUELO.

1. La ocupación del suelo queda condicionada a las necesidades de crecimiento, y a la consideración de la capacidad actual del suelo urbanizado no consolidado configurada por los solares actualmente no construidos, estando los valores cuantificados en la memoria informativa.
2. Se establece como umbral de consumo del "recurso suelo", el determinado por la ETCV para el municipio, donde se limita el crecimiento máximo del suelo residencial a 935.917,51 m², y para las actividades económicas de 2.062.745,16 m², aunque justificadamente se puede combinar de otra forma de modo que el conjunto no exceda de 2.998.662,66 m² de ocupación de suelo, aplicados en ambos casos un coeficiente de flexibilidad del 50%.
3. La programación de su desarrollo, se realizará considerando lo establecido en el artículo 22 TRLOTUP, debiéndose disponer de márgenes de tolerancia del crecimiento de modo

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

que no se genere un mercado de oligopolio que dispare el coste del suelo necesario para su función social de soporte de la residencia y actividad de la población, evitando de esta forma la especulación.

ARTÍCULO 34. LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD.

1. La condición de oportunidad, se establecerá en razón a la situación de proximidad al nuevo núcleo urbano, a los accesos desde la A-3, y a la CV-50, a los escasos rendimientos agropecuarios de estas áreas en la actualidad y a las condiciones de mejora que se generan como consecuencia de su transformación como suelo destinado a zonas verdes de carácter primario (área natural), y otros usos (residenciales, industriales - terciarios), que se estimen adecuados y cuya incorporación resulte necesaria conforme a las necesidades requeridas.

ARTÍCULO 35. CRITERIOS DE INCORPORACIÓN DE NUEVOS TERRENOS AL PROCESO DE URBANIZACIÓN.

1. El Modelo Territorial establecido en el municipio de Cheste, es consecuente con el Modelo de Ciudad Compacta y Sostenible, estando configurado por el suelo urbanizado y por los nuevos desarrollos, y se establecen límites claros de crecimiento, marcados por delimitaciones naturales, y viarias.
2. El resto del suelo tendrá la condición de suelo no urbanizable, y en él se incluirán como suelo rural protegido todos los espacios con algún valor natural, rural, patrimonial, paisajístico, así como aquel donde resultan de aplicación afecciones de carácter sectorial; el resto del territorio tendrá la condición de suelo rural común, caracterizado por no disponer de valores propios merecedores de una especial protección, y en el que se delimitarán a su vez el ámbito correspondiente a la explotación de recursos naturales, aquellos en donde se admite con carácter exclusivo la implantación de nuevas viviendas unifamiliares y el agropecuario.
3. Cualquier otra modificación de las clasificaciones previstas alteraría el modelo territorial propuesto y supondría la revisión del Plan General.

ARTÍCULO 36. SECUENCIA LÓGICA DE DESARROLLO DEL SUELO.

1. Se establecen dinámicas de desarrollo secuencial del suelo conforme a su uso predominante: Residencial o productivo: Industrial - Terciario.

2. Para el Uso Residencial, se establecen varias dinámicas de desarrollo conforme a la tipología ubicación y finalidad de su delimitación, para lo que se programa un desarrollo secuencial de crecimiento urbano en el municipio de Cheste:

   - Dado que el suelo urbano se encuentra plenamente urbanizado y colmatado en parte por la edificación, no procede programación alguna para su desarrollo.
   - La programación del Suelo Urbanizable: Zonas de Nuevo Desarrollo o Ampliación (ZND), pueden iniciarse desde la aprobación del Plan General Estructural.
     - El sector "La Imes II" ZND-RE-1, que ya tuvo su tramitación, responde a la necesidad de completar el espacio residual entre el suelo urbanizado entre el Sector La Imes I, y el Parque de Lomiquia.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- En segundo lugar, se plantea el Sector ZND-RE-2, que deberá esperar a que el primero disponga de la programación aprobada y la urbanización ejecutada.

  En el supuesto de que en un plazo razonable de 2 años desde la aprobación definitiva del Plan General Estructural de Cheste, no se produjera la iniciativa de programación del Sector "La Imes II", si existe iniciativa privada que plantee el desarrollo del sector ZND-RE-2, podrá iniciar la misma, por lo que el Sector La Imes II" ZND-RE-1 deberá esperar a que el primero disponga de la programación aprobada y la urbanización ejecutada.

- Para el Uso Residencial de las agrupaciones de viviendas, resolverán la situación existente mediante la realización de los correspondientes Planes Especiales de Minimización de Impactos.

3. Para el Uso Industrial "La Ceja" ZND-IN-1, se programa su desarrollo secuencial con independencia del resto de sectores de uso residencial y terciario, toda vez que sus ubicaciones no se interfieren ni en los accesos, suministro de abastecimiento de agua potable y red de saneamiento, y responde a los criterios de ubicación (fachada a la carretera CV-378 de acceso desde la A-3, correspondiendo a un Sector, que ya tuvo su tramitación, llegando a aprobar su ordenación pormenorizada, aunque luego fuera anulada.

SECCIÓN 2.- EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.

ARTÍCULO 37. EL USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS HÍDRICOS Y LA PROTECCIÓN DE SU CALIDAD.

1. La regeneración ambiental y paisajística de los ecosistemas es uno de los objetivos necesarios para conseguir un territorio de mayor calidad, facilitando la producción de bienes y servicios económicos y ambientales para el conjunto de la sociedad. La situación actual del balance de los sistemas hídricos entre recursos y consumo presenta unos valores que tienden a ser deficitarios, dado que el municipio dispone de recursos propios muy limitados, lo que induce a la necesaria imposición de las directrices necesarias para alcanzar los objetivos tendentes a la mejora de la eficacia en la gestión de los recursos hídricos siguientes:

   a. Siendo la agricultura el principal consumidor de agua, se requiere la reducción de su consumo.

   b. Para los servicios de abastecimiento y saneamiento de carácter urbano, a fin de obtener una mejora sustancial en los balances hídricos, se impone la necesidad de un crecimiento pautado y secuenciado que garantice la puesta en servicio de las infraestructuras de abastecimiento de agua potable, con la suficiente antelación a las previsiones de crecimiento poblacional, debiéndose elaborar un plan director en el que se implementen las técnicas tendentes a una mejor gestión, mayor tecnificación, mayor control de calidad y menores costes de depuración.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 38. CRITERIOS EXIGIBLES A LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PARA LA MÁXIMA REUTILIZACIÓN DEL AGUA.

1. El límite potencial del suministro de agua potable en un municipio, debe corresponder al límite necesario para el crecimiento tendencial existente, sin que se produzcan crecimientos desorbitados respecto a su crecimiento natural, y mediante una secuencia lógica.
2. Para mejorar los valores estimados en el balance hídrico, se requiere la reutilización de las aguas depuradas, así como las de recogida de las aguas de lluvia para su utilización en riegos urbanos, a fin de recuperar las dotaciones de agua potable para suministro humano con carácter exclusivo.
3. Ello requiere la imposición de normas concretas aplicables a las nuevas edificaciones que se pretendan implantar en suelo rural, tanto para el suministro de agua potable, como para la evacuación y depuración de las aguas residuales que generen.
4. Se requiere asimismo la imposición aplicable a las nuevas edificaciones en el suelo que se incorpore al proceso urbanizador de la obligatoriedad de implantación de las redes de suministro separativo de abastecimiento de agua potable y de agua para riego de zonas verdes públicas y privadas, y de la red contra incendios.

ARTÍCULO 39. COMPATIBILIDAD DE USOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE LAS MASAS DE AGUA Y DE LAS CAPTACIONES DE AGUA.

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9.a) del TRLOTUP, se establecerá la regulación de los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas al consumo humano. Dicha protección se establece, a fin de proteger las aguas subterráneas frente a los riesgos de contaminación, siendo necesaria la autorización del organismo de cuenca para la realización de obras de infraestructura, extracción de áridos u otras actividades e instalaciones que puedan afectarlo.
2. Según el estudio de Vulnerabilidad a la Contaminación de Aguas Subterráneas por Actividades Urbanísticas en la Comunidad Valenciana, el grado de vulnerabilidad a la contaminación depende de la sensibilidad (jerarquizada según unos valores patrón en el trabajo mencionado) de una zona a la permeabilidad, el espesor no saturado y la calidad de las aguas. En el ámbito municipal se identifican las categorías: Vulnerabilidad media en la mayor parte del término municipal, baja en algunas zonas del noreste, y alta en la zona más occidental del término municipal, siendo de aplicación las limitaciones de usos contenidas en el estudio.
3. A fin de limitar las posibles afecciones que se pudieran originar sobre las aguas subterráneas, se implementaran medidas de protección alrededor de cualquier pozo destinado al abastecimiento humano como la regulación de usos, la prohibición de uso de fertilizantes y otros contaminantes de uso agrícola, o la previsión de medidas de impermeabilización del terreno.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

SECCIÓN 3.- DIRECTRICES PARA LA MEJORA DE LOS ENTORNO URBANOS.

ARTÍCULO 40. LA ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS.

1. La ordenación de los suelos de nuevo desarrollo se ajustará a las condiciones contenidas en el Estudio de Integración Paisajística, en el que se considerarán las directrices siguientes:

    a. Mantenimiento de la imagen tradicional del casco urbano, para lo que se preservarán las vistas y paisajes predominantes del entorno urbano consolidado y de los hitos más relevantes desde cualquier recorrido transitable, con limitación de las alturas, y fijación de tipologías integradoras.

    b. Establecimiento de normas urbanísticas relativas a la composición formal y calidad de acabados, relativas a la composición formal y calidad de acabados, que armonicen con el entorno cultural, regulando en particular las alturas, volúmenes, colores y texturas acordes con las características de su entorno.

    c. Determinación de los parámetros de calidad de la jardinería, incentivando la utilización de especies autóctonas, y con alto rendimiento en el consumo de agua, soleamiento, especialmente las de xerojardinería.

    d. Fijación de las medidas correctoras y compensadoras del impacto paisajístico, en el supuesto de que no sea posible evitarlos.

ARTÍCULO 41. CRITERIOS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA LAS INTERVENCIONES EN NÚCLEO ANTIGUO Y ÁREAS DEGRADADAS.

1. El Plan General prevé, de forma diferenciada, la identificación de un Centro Histórico o Tradicional, como zona diferenciada y específica, e incorpora un Catálogo de Bienes y Espacios protegidas a los que se asigna un nivel de protección diferenciado en función de sus propias circunstancias, con arreglo a las figuras de protección establecidas en la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana, y en todo caso, de Bienes de Relevancia Local.

2. Por otro lado, existe la cantera "Pavasal Industrial SL", que requerirá la recuperación paisajística del espacio alterado. Se requiere plantear alternativas de recuperación como Vertedero de productos inertes, reforestación, intervención paisajística, con la creación de un parque.

ARTÍCULO 42. LA IMPLANTACIÓN DE TRANSPORTE PÚBLICO.

1. Al objeto de mantener y/o mejorar el bienestar y los modos de vida urbanos, se requiere mejorar las condiciones de la accesibilidad a la vez que se reduce el transporte.

2. Resulta indispensable para los núcleos que configuran el conjunto territorial, reducir la movilidad forzada y dejar de fomentar el uso innecesario de los vehículos motorizados; por lo que se establecerán los criterios que prioricen los medios de transporte respetuosos del medio ambiente (en particular, los desplazamientos a pie, en bicicleta o mediante los transportes públicos), de manera que los transportes urbanos motorizados tengan una

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWY58Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

función subsidiaria de facilitar el acceso a los servicios locales y de mantener la actividad económica en el conjunto de los núcleos urbanos.

3. En los núcleos urbanos tradicionales, se establecerán las medidas tendentes a la disminución del tráfico rodado, generando itinerarios peatonales accesibles, con lo que se mejora la sostenibilidad, disminuyendo la contaminación acústica y atmosférica.

4. Se fomentará la interconexión entre los núcleos y la de estos con el conjunto del territorio, mediante la creación de redes seguras que configuren una red de interconexión de "carril bici" por todo el territorio.

ARTÍCULO 43. LAS DOTACIONES PÚBLICAS, EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES.

1. La previsión de los nuevos crecimientos urbanos se situará en colindancia con los cascos urbanos consolidados, articulando los nuevos espacios para las dotacionales públicas, a fin de conseguir una mayor calidad de las instalaciones y mejor eficacia en la prestación de los servicios.

2. Se reservará el suelo necesario para la implantación de los equipamientos que resulten consecuentes con el crecimiento previsto.

3. La calidad del entorno urbano, se mide en base a los valores cuantificables de las dotaciones en relación con las densidades de ocupación, resultando asimismo importante la existencia de servicios comerciales, así como la compatibilidad de usos que permitan establecer equipamientos tanto públicos como privados de tipo asistencial, instalaciones para el ocio y tantos otros que la sociedad moderna demanda cada vez más. Lógicamente, la mayoría de estos se emplazarán preferentemente en el núcleo principal, por lo que la previsión de suelo para su localización se efectuará de manera que se facilite su acceso desde los otros núcleos menores, considerando sus condiciones de accesibilidad.

4. Las nuevas dotaciones se ejecutarán cumpliendo los requisitos de diseño de total accesibilidad, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas.

5. Además de lo expresado, y con carácter general, en la implantación de las nuevas dotaciones, se seguirán las siguientes directrices:

   a. Establecer el uso racional de los servicios e infraestructuras, de modo que se garantice la adecuada proporción del servicio con la población a la que den servicio, en condiciones de proximidad y eficacia.

   b. Identificar las necesidades de nuevos servicios que se requieren como consecuencia de los cambios poblacionales.

   c. La consideración de criterios paisajísticos en la ordenación de las dotaciones públicas.

   d. La estimación de criterios de sostenibilidad, de gestión ambiental, energética, de residuos, de emisiones contaminantes, etc., en la ordenación, ubicación, proyecto y gestión de las dotaciones públicas.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 44. LA RED VIARIA DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

1. La red viaria de carácter estructural, tiene como objetivo fundamental la interconexión entre los diferentes núcleos urbanos que conforman el territorio y de éstos con la red básica de dotaciones, estando configurada por las carreteras existentes de carácter Estatal (A-3 y Enlace A-7 A-3), Autonómicas (CV-50) y de la Diputación Provincial (CV-378, CV-380, CV-381, CV-382, CV-383, CV-384 y CV-386).
2. En virtud de las condiciones concretas de esta red viaria, su trazado no puede suprimirse, pero si modificarse siempre que se mantenga la conectabilidad y calidad de los trazados y su carácter ordenador y estructurante.
3. La red ferroviaria de carácter estructural, tiene como objetivo fundamental la interconexión entre Cheste y la capital Valencia, a través del trazado de la línea de red convencional Valencia - Utiel, como Cercanías C-3, con su electrificación y desdoblamiento, y el trazado de la línea de alta velocidad AVE Madrid – Valencia.
4. Los trazados de las vías de titularidad no municipal se deberán adaptar, en su caso, a los proyectos aprobados por los órganos competentes.
5. Se consideran viarios locales de carácter estructural que conecten las dotaciones, equipamientos y zonas verdes, las carreteras CV-3840, CV-3845, Travesía urbana de la CV-384, rondas sur y oeste del casco urbano.

ARTÍCULO 45. INTEGRACIÓN CON OTROS MUNICIPIOS PARA LA PRESTACIÓN MANCOMUNADA DE SERVICIOS.

1. Al objeto de conseguir mejoras en relación con la sostenibilidad económica del municipio, se establecen las directrices y estrategias tendentes a la obtención de los servicios mancomunados siguientes:
    a. El servicio de recogida de residuos, a través del Consorcio de Residuos de la Zona V3.
    b. La depuración de las aguas residuales del término municipal a través de la EPSAR (Entidad Pública de Saneamiento de Aguas).
    c. Se requiere asimismo conveniente la integración en los entes mancomunados de carácter comarcal y de los diferentes órganos administrativos responsables de cada una de las áreas, obteniéndose así una mejora en los servicios mancomunados relacionados con el transporte público, la atención social, la tercera edad, los centros juveniles, centros para discapacitados, sanitaria hospitalaria, seguridad ciudadana, etc.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

TÍTULO III.- DISPOSICIONES NORMATIVAS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES NORMATIVAS DEL ESTUDIO DE PAISAJE.

ARTÍCULO 46. ESTUDIO DE PAISAJE.

1. El Plan General Estructural, se acompaña del preceptivo Estudio de Paisaje, que contiene la normativa de protección paisajística que se incorpora a las presentes NN.UU.

ARTÍCULO 47. NORMAS GENERALES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. Las Normas de Integración Paisajística definen los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades sobre el paisaje para conseguir su integración paisajística.
2. Con carácter general, serán de aplicación, las normas de integración paisajísticas previstas en el Anexo I del DL 1/2021 TRLOTUP.
3. Aquellas normas que constituyen criterios para el desarrollo de la ordenación urbanística pormenorizada se incluyen en las Fichas de Planeamiento previstas en la legislación urbanística vigente. Mientras que las que se refieran al tratamiento formal de los espacios públicos o de las edificaciones resultantes, pertenecientes a la ordenación estructural, se integrarán en las Normas Urbanísticas del plan al que acompañan.
4. Para todas las zonas de ordenación urbanística, se establecen los Criterios Generales de Ordenación e Integración Paisajística, dispuestos en el artículo 8 del DL 1/2021 TRLOTUP.
5. La planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:

    a. Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.

    b. Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.

    c. Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:

        - Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.

        - Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.

d. Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.

e. Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.

f. La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.

6. En aplicación del artículo 210 TRLOTUP, las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado y adecuadas al uso, explotación y aprovechamiento al que se vinculan, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determina para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter
7. Los crecimientos urbanísticos y los proyectos, obras y cambios de usos con incidencia territorial, deberán definirse bajo criterios de generación del menor impacto sobre el paisaje y el territorio, y menor afección a los valores, recursos y riesgos naturales de mayor relevancia existentes en el ámbito territorial.
8. Para todas las zonas de ordenación urbanística, se establecen las siguientes Normas Generales de Integración Paisajística, aplicables en cualquier intervención singular, en suelo no urbanizable o en el desarrollo de la ordenación pormenorizada:

   a. Se propiciará que el perfil edificado de los nuevos desarrollos, redes de caminos o nuevas infraestructuras lineales se adecuen a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible.

   b. Se deben preservar los hitos y elevaciones topográficas, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio.

   c. Se impedirá la construcción sobre elementos dominantes, en la cresta de montañas o cúspide del terreno, salvo aquellas obras de infraestructuras y equipamientos que sean de utilidad pública que deban ocupar estas localizaciones, siempre que se justifique adecuadamente y se incorporen medidas de minimización del impacto sobre el paisa- je.

   d. Los elementos topográficos significativos como laderas, resaltes del relieve, cauces naturales, barrancos, muros, bancales o caminos tradicionales deberán incorporarse como condicionantes de proyecto, integrándolos de manera que no se deteriore su calidad paisajística.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

e. Todos los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos, no autorizándose su modificación sin que existe un proyecto debidamente aprobado por el Organismo de Cuenca, que prevea y garantice una solución alternativa eficaz para el transcurso de las aguas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en materia de aguas.

f. Cualquier actuación urbanística que afecte a masas arbóreas, arbustivas o a formaciones vegetales de interés, deberán compatibilizar su presencia con el desarrollo urbanístico propuesto, debiendo integrarse preferentemente en espacios libres y zonas verdes, pasando a formar parte de la "infraestructura verde". Caso de que ello no fuera posible, se situarán en espacios libres privados y sólo si no hubiera solución de compatibilización se establecerán medidas compensatorias que reproduzcan la comunidad vegetal de interés, conserven la textura y escala de compartimentación, y asegurando su éxito. Estos proyectos deberán tener en cuenta tanto la implantación de la nueva comunidad vegetal como las labores de mantenimiento (principalmente riego) durante el tiempo necesario hasta su establecimiento definitivo. El porte de las especies vegetales será aquel que optimice el éxito de implantación. El planeamiento urbanístico de desarrollo deberá contemplar estas medidas en las fichas y normas de los sectores y unidades de ejecución, y en su caso en las fichas de los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas.

g. El paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales, debe mantenerse en la medida de lo posible, por su contribución a la variedad del paisaje. Las áreas urbanizables previstas deben estar integradas con el mismo.

h. Se debe mantener el paisaje abierto y natural, las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos y tradicionales y el entorno de carreteras y caminos pintorescos.

i. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico catalogado que existiera en su entorno inmediato. En cualquier caso y situación, y sin renunciar a nuevas expresiones arquitectónicas, deberán emplear en sus paramentos exteriores y cubiertas materiales, formas y colores que favorezcan su integración paisajística.

j. Las nuevas construcciones que puedan afectar a la integridad del paisaje y en especial a escenarios de alta visibilidad, deberán diseñarse (formas, colores, texturas, alturas, etc.) de modo que se minimicen la afección al paisaje. Propondrá cuando sea necesario la disposición de elementos vegetales a modo de pantalla visual. Estas pantallas verdes que ocultarán en todo o en parte lo construido, serán heterogéneas en formas, texturas y colores en armonía con el entorno.

ARTÍCULO 48. CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES.

1. El Plan General, a partir del Estudio de Paisaje, establece los siguientes criterios o normas de aplicación a las nuevas actuaciones:

   a. Se respetará la topografía y la vegetación del lugar, integrando sus elementos más significativos, naturales y artificiales, y respetando en cualquier caso sus funciones, como referencias visuales del territorio y espacios de disfrute escenográfico.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Asimismo, se deberá integrar la vegetación y el arbolado existentes que sean determinantes del carácter y la singularidad de los paisajes.

b. Se definirán adecuadamente los bordes urbanos y los espacios de transición entre usos, a fin de lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje de su entorno, propiciando una estructura urbana adecuada, definiendo los espacios de transición, los bordes urbanos y su silueta, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.

c. Se tratarán los accesos a los núcleos urbanos y su secuencia visual, protegiendo ordenando las vistas hacia los recursos paisajísticos, desde los accesos y vías de comunicación, preservando para ello franjas de afección que se definirán en función de la cuenca visual de las citadas infraestructuras, y de las principales vistas hacia los recursos que se obtienen desde ellas.

d. Las nuevas implantaciones en el territorio se integrarán paisajística y visualmente en cuanto a volumetrías, materiales y colores. Cualquier excepción a este criterio se deberá justificar adecuadamente en el marco de la estrategia territorial.

e. Se preservarán las vistas hacia los paisajes de mayor valor, especialmente las que permiten la visualización de los recursos paisajísticos desde los principales puntos de observación. Se garantizará que la planificación, los crecimientos y las infraestructuras, mantengan las condiciones de visibilidad propias de los paisajes de mayor valor, procurando su localización en áreas de menor exposición visual o previamente alteradas por otros motivos, eligiendo las alternativas que presenten un mayor potencial de integración paisajística.

f. Se favorecerá el acceso y disfrute a los paisajes de mayor valor en un marco de movilidad sostenible, tratándola de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo al consumo de recursos próximos, a la reducción del modelo disperso, de la huella ecológica y de las emisiones de dióxido de carbono, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible debe llevar aparejada la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor, compatibilizando cualquier propuesta con la infraestructura verde del territorio.

g. Se buscará una gestión eficaz de los recursos paisajísticos existentes, a través de la promoción de los valores que ofrecen, facilitando su accesibilidad.

ARTÍCULO 49. CRITERIOS TERRITORIALES Y PAISAJÍSTICOS PARA EL USO PÚBLICO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

1. En relación con el uso público de la Infraestructura Verde, se establecen las siguientes normas de aplicación:

   a. Los usos terciarios y recreativos que estén vinculados a los espacios naturales y que puedan afectar a los valores objeto de la protección, deberán integrarse paisajísticamente, emplazarse preferentemente en la zona de amortiguación de impactos o zonificación equivalente y ser compatible, en su caso, con el plan de uso público del espacio natural protegido permitiendo el disfrute de la naturaleza por el público en general sin amenazar las características del sistema.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

b. Son elementos estructurantes del uso público de la infraestructura verde, entre otros, las vías pecuarias principales y los caminos del agua.

c. Se crearán conexiones blandas que permitan integrar los espacios verdes urbanos con los paisajes de valor en el entorno del casco urbano, facilitando su recorrido por sistemas de transporte no motorizado.

d. Las edificaciones, instalaciones e infraestructuras que se autoricen en la infraestructura verde del territorio deberán ser calificadoras del medio natural, cultural o económico donde se ubiquen o de conformidad con lo establecido en la estrategia territorial y la legislación vigente.

e. Se procurará que los itinerarios conecten edificios de interés, miradores, centros de interpretación, parques periurbanos y áreas recreativas, organizándose en forma de red.

f. En los miradores e itinerarios se fomentarán las actuaciones necesarias de acondicionamiento, señalización, mantenimiento y difusión a fin de facilitar la percepción de los valores del paisaje, y se evitará una artificialización excesiva.

g. Para la mejora de la percepción del paisaje se procurará evitar la presencia de elementos situados en primera línea que irrumpan negativamente en el campo visual de los miradores e itinerarios.

h. Con el fin de mejorar la percepción de los recursos paisajísticos se adoptarán estrategias de armonización, mímesis, ocultación o, incluso, supresión de los elementos de mayor impacto.

i. Se fomentará la restauración de los caminos e itinerarios paisajísticos con técnicas de revegetación, utilizando especies representativas de los ecosistemas donde se ubiquen. Dichas actuaciones de revegetación deberán tener en cuenta no sólo la fase de construcción sino también la posterior de mantenimiento necesario hasta que haya un desarrollo autónomo.

ARTÍCULO 50. CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN DE USOS EN LOS CONECTORES BIOLÓGICOS Y TERRITORIALES

1. Al objeto de permitir la implantación de conectores biológicos y territoriales, se establecen las normas específicas de aplicación siguientes:

   a. En espacios identificados como conectores biológicos y territoriales, se dará prioridad al aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, paisajísticos y agrícolas y a los usos del suelo compatibles con la conservación de las funciones ecológicas y territoriales de los conectores.

   b. Los desarrollos urbanísticos en estos espacios serán excepcionales, y convenientemente justificados en ser la mejor alternativa, en la realidad territorial existente y en no generar un impacto significativo en las funciones de conectividad que realizan estos espacios. En tales casos se deberán observar los siguientes criterios de ordenación:

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Las zonas verdes y espacios abiertos se situarán preferentemente en los conectores biológicos y territoriales, limitándose las edificaciones y los crecimientos del suelo impermeabilizado.
- Las infraestructuras lineales que se instalen en los corredores territoriales minimizarán el efecto barrera, procurando la continuidad de la red de caminos y sendas, ejecutando medidas correctoras de permeabilidad con diseño adecuado a su finalidad, adoptando criterios de mantenimiento de la conectividad ecológica y territorial en todas las fases de planificación, construcción y gestión de dichas infraestructuras.

ARTÍCULO 51. CRITERIOS DE CRECIMIENTO PARA EL USO RESIDENCIAL

1. El Plan General, a partir del Estudio de Paisaje, establece los siguientes criterios o normas de aplicación:

   a. Se deberá compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.

   b. Se deberá integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen. Para ello, los planes y proyectos de desarrollo incluirán en Estudio de Integración Paisajística.

   c. Se procurará la creación de cinturones verdes alrededor de los núcleos urbanos, que pueden estar formados por los paisajes agrícolas habituales de cada zona, favoreciendo su singularidad física y visual.

   d. Se favorecerá la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional. Se combinarán por zonas la tipología de edificación de adosadas y unifamiliares, en las nuevas áreas de desarrollo, no creando una zona homogénea y con el carácter de edificación unifamiliar en una zona de baja densidad.

      Su tipología será la que permita la continuidad de fachada, similar a las construcciones propias de la zona.

   e. Se limitarán los crecimientos y generación de nuevas piezas urbanas en el territorio, en tanto no se cumplan los criterios de programación contenidos en el plan, priorizando la consolidación de los tejidos urbanos existentes.

   f. Se garantizará la correcta integración en el paisaje de los nuevos desarrollos preservando la silueta tradicional y característica y el paisaje del entorno. Las nuevas construcciones en suelo urbanizable serán de un número de alturas tal que en función de su ubicación, permitan y no perturben la visibilidad de la silueta urbana.

   g. Se extenderá la infraestructura verde del territorio a los tejidos urbanos, conectando e integrando paisajísticamente los espacios verdes urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos. Las zonas verdes tendrán

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

suficiente entidad para que puedan ser polos de centralidad dentro de la trama urbana.

h. Se desarrollarán itinerarios peatonales y carriles bici para comunicar los núcleos urbanos entre sí y de estos con otras implantaciones en el territorio. Se utilizarán preferentemente la red de caminos rurales, aplicando medidas de pacificación y compatibilización del tráfico rodado con peatones y ciclistas. Se optará prioritariamente por separación física entre tráfico rodado y peatones/ciclistas, si bien se podrá optar por plataforma única sin separación física sin separación cuando sea compatible por la baja la intensidad del tráfico

i. Se preservarán las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativos evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.

   La morfología del nuevo tejido se organizará de forma que las calles principales se dirijan a los recursos visuales principales, facilitando las visuales y perspectivas más identificativas para la población.

   La disposición de las calles mantendrá las vistas abiertas hacia el paisaje, montes y cordilleras próximos.

   La morfología del nuevo tejido seguirá la estructura de parcelas, caminos, acequias que caracteriza el medio físico.

j. Se fomentará la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación.

k. Se mantendrán o reincorporarán elementos tradicionales como los márgenes de piedra en las nuevas edificaciones, así como en la construcción de carreteras y caminos, de manera que interacciones con el medio.

l. Quedan prohibidas las vallas y anuncios publicitarios que alteren la imagen de la zona así como la secuencia visual del acceso.

m. Ubicación de zonas de comercio de diario y servicios privados distribuidos aleatoriamente por los nuevos crecimientos de manera que se fomente la mezcla de usos.

n. El aparcamiento en las nuevas zonas de desarrollo será blando, incorporando arbolado en toda su extensión.

o. Quedarán prohibidos los usos y actividades molestas que perturben la calidad de vida en la zona por contaminación atmosférica, lumínica acústica, por olores…

ARTÍCULO 52. CRITERIOS DE CRECIMIENTO DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. Conforme al contenido del Estudio de Paisaje, se establece los siguientes criterios o normas de aplicación a los crecimientos de suelo previstos para actividades económicas:

   a. Se compatibilizará el crecimiento del suelo para actividades económicas con el mantenimiento de la integridad de la infraestructura verde del territorio.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

b. Se minimizará la ocupación del suelo y la fragmentación paisajística por polígonos industriales.

c. Se compatibilizarán, cuando sea posible, los usos residenciales con los del suelo para actividades económicas, siempre que sea compatibles y se generen sinergias positivas entre ellos.

d. Se fomentará la integración paisajística de los desarrollos del suelo para actividades económicas preservando en lo posible los elementos propios y de valor singular del paisaje donde se ubican, así como los accesos a los mismos.

e. Se procurará condiciones de urbanización y diseños arquitectónicos de calidad en las áreas de actividad económica con especial incidencia en los frentes visibles desde las carreteras, para lo cual los planes y proyectos de desarrollo incluirán un Estudio de Integración Paisajística.

f. Se facilitará la conexión de estos suelos con las zonas residenciales mediante sistemas de transporte público y modos no motorizados.

g. Se buscarán fórmulas que permitan la reubicación de los tejidos industriales y terciarios obsoletos o de localización inadecuada, en especial aquellos que generen molestias a viviendas, centros asistenciales y/o centros educativos.

h. Se fomentará la rehabilitación y la integración paisajística de las edificaciones existentes en el casco urbano destinado a industrias o usos terciarios que queden en desuso, orientándolos hacia funciones acordes con la nueva realidad económica.

i. Quedan prohibidas las vallas y anuncios publicitarios que alteren la imagen de la zona así como la secuencia visual del acceso.

j. Quedarán prohibidos los usos y actividades molestas que perturben la calidad de vida en la zona por contaminación atmosférica, lumínica acústica, por olores…

ARTÍCULO 53. GENERALIDADES PARA UNIDADES DE PAISAJE RURAL

1. En general, para todo el Suelo Rural, cualquier tipo de obra o construcción deberá:

   a. Integrarse en el entorno mediante un diseño adecuado. Para ello, todos los proyectos deberán incorporar un estudio de integración paisajística donde se describan y justifiquen las medidas propuestas.

   b. Optar por soluciones de diseño que minimicen el consumo de suelo.

   c. Justificar que no generan afecciones negativas a la integridad de los hábitats, ni los fragmentan ni afectan.

   d. Establecer medidas para evitar la fragmentación del paisaje o la afección a su integridad.

   e. Mantener los elementos patrimoniales, bien sean estos elementos del inventario del patrimonio cultural así reconocidos, o simplemente elementos de carácter tradicional como senderos, cierres, etcétera.

   f. Evitar efectos pantalla de construcciones y edificaciones, mediante un diseño adecuado, así como la incorporación de vegetación a modo de pantalla.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

g. Todos los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos. No se autorizará su aterramiento o reducción sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el Organismo de Cuenca competente, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación en materia de aguas.

h. Los cambios de cultivo deberán preservar el paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales, debido a la tradición agrícola del municipio, así como por su contribución a la calidad del paisaje actual. Las infraestructuras agrarias deberán diseñarse y establecer medidas correctoras del impacto paisajístico.

ARTÍCULO 54. TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES

1. Sin renunciar a nuevos diseños arquitectónicos, las edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato.
2. Deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística.
3. En el diseño de construcciones se tendrán en cuenta los siguientes aspectos, para su máxima integración paisajística:
   - nº de plantas.
   - inclinación de la cubierta.
   - color de las fachadas.
   - huecos en las fachadas.
   - materiales de las fachadas.
   - carpinterías de las fachadas.
   - materiales de las cubiertas.
   - color de las cubiertas.
   - diseño de plantas.
   - anuncios y carteles publicitarios exteriores.
   - colocación de los contadores eléctricos en las fachadas.
   - Zonas verdes
   - Piscinas

ARTÍCULO 55. GENERALIDADES PARA UNIDADES DE PAISAJE URBANO

1. En el caso de las Unidad de Paisaje Urbana, el planeamiento de desarrollo propiciará una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo rodea, definiendo sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación. Se fomentará la implantación de vegetación viaria en todos los viales que por diseño sea compatible, en especial en los viales de borde.
2. Los proyectos de edificación definirán unas condiciones tipológicas determinadas, justificándolas en las características morfológicas existentes en el municipio.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3. El planeamiento de desarrollo contendrá normas aplicables a los espacios públicos y al viario, para mantener las principales vistas y perspectivas del núcleo urbano. Se prestará especial atención a la inclusión de los elementos caracterizadores del entorno, así como a las posibilidades de visualización desde los espacios construidos.
4. Cualquier actuación urbanística que afecte a masas arbóreas, arbustivas o a formaciones vegetales de interés, deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo pretendido, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes. En caso de no ser posible, deberán ser repuestas en su ámbito de influencia en idéntica proporción, con las mismas especies o con especies análogas, y con portes adecuados al tipo de plantación y posterior mantenimiento. El planeamiento de desarrollo deberá contemplar estas medidas en las fichas de gestión de los sectores y unidades de ejecución o, cuando sea preciso, en las fichas de los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas.
5. Se evitará el apantallamiento de las perspectivas más representativas, manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno
6. No se permitirá la ocultación o degradación de vistas singulares del conjunto urbano ni de elementos específicos como Recursos Paisajísticos u otros hitos como campanarios, torres, cúpulas, edificaciones singulares u otros de análoga naturaleza que, además de contar con algún tipo de reconocimiento institucional o local por sus valores patrimoniales o simbólicos, destaquen visualmente dentro de la imagen del conjunto.
7. Aquellos proyectos que desarrollen sectores de Suelo Urbano o Urbanizable deberán incorporar criterios de integración paisajística que eviten el apantallamiento de las perspectivas o líneas visuales más representativas de la zona, manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a la imagen de la localidad y a los elementos más significativos de su entorno.
8. Junto con las medidas específicas de protección del paisaje ya contempladas, la ordenación pormenorizada de cada sector de suelo urbanizable deberá de incluir un estudio de integración paisajística de todos los elementos a introducir en el ámbito.
9. Las alturas de las futuras construcciones deberán ser tal que se garantice la preservación de las líneas de visibilidad, en concreto el casco antiguo, manteniendo una coherencia con la tipología constructiva del entorno inmediato a los sectores en su parte de contacto con el casco antiguo.
10. Los planes y/o programas que desarrollen estos sectores adoptarán criterios que permitan la integración paisajística de los futuros elementos. Las plantaciones de vegetación y arbolado en estos sectores deberán recuperar el espacio tradicional favoreciendo la continuidad con el paisaje agrícola o rural de los sectores colindantes, y cualquier caso se deberá de evitar:
    a. Los efectos degradativos del paisaje.
    b. La banalización de los espacios periurbanos a través de la utilización indiscriminada y repetitiva de tipologías edificatorias escasamente relacionadas con el ambiente paisajístico general.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

c. La ocultación o apantallamiento de las líneas visuales principales al conjunto del casco urbano y a las laderas cercanas.

11. Establecer un tratamiento adecuado de los espacios exteriores de cada solar. Favorecer el mantenimiento y la gestión de estos espacios mediante la creación de jardines y espacios de calidad estética, natural y funcional adecuada.

12. Conservar y poner en valor los espacios de mayor calidad ambiental, convirtiéndolos en los espacios públicos del ámbito y haciéndolos partícipes de la ordenación.

ARTÍCULO 56. MEDIDAS ANTE EFECTOS PRODUCIDOS POR AMPLIACIONES DE CASCO URBANO

1. Estos sectores, deberán respetar en la medida de lo posible las áreas incluidas en la Infraestructura Verde, garantizando su continuidad e interconexión.

2. Con carácter general, deberá limitarse el impacto producido por una excesiva altura de las edificaciones a fin de no interferir en el perfil urbano característico del casco histórico, ni sobrepasar la altura de las cornisas que delimitan las elevaciones incluidas en estos nuevos desarrollos.

3. Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico.

4. A tal efecto, y siguiendo las directrices de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición, haciendo especial hincapié en el desarrollo de normativas que eviten la distorsión del skyline característico de Cheste, compuesto por la iglesia y la loma sobre la que se instala, ya que estos nuevos desarrollos incluyen áreas que en la actualidad poseen un alto potencial de espectadores como las principales vías de acceso al núcleo urbano .

5. Deberá generarse un espacio de amortiguación (por ejemplo, zona verde) que permita la compatibilidad de los nuevos desarrollos residenciales en su contacto con el suelo industrial existente Pino Blay.

6. En cuanto a las construcciones, éstas habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen, sin renunciar a nuevas expresiones arquitectónicas. Limitando los impactos de las actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural y urbano tradicionales, o desfiguren su visión. Deberá regularse el control de la escena urbana, especialmente sobre aquellos elementos que la puedan distorsionar como medianeras, retranqueos, vallados, publicidad, toldos y otros de naturaleza análoga.

7. La ordenación pormenorizada de estos crecimientos se adecuará a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

red de caminos y de las infraestructuras lineales. Deberán limitarse los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes crestas de las elevaciones o cúspides del terreno.

8. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultaren afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.
9. La zona de protección del viario correspondiente a las CV-50, CV-383 y CV-384, se plantará y ajardinará creando una pantalla visual, dirigiendo las visuales hacia la entrada al casco urbano.
10. Respecto a las zonas verdes, estas integrarán, en la medida de lo posible, la vegetación y el arbolado preexistente y, en caso de desaparición, por ser posible conforme a su regulación sectorial, establecerá las medidas compensatorias que permitan conservar la textura y la cantidad de masa forestal de los terrenos. Se utilizarán especies adecuadas a las condiciones edafoclimáticas de la zona y en general, que requieran un bajo mantenimiento.
11. Deberá, por último, asegurarse una correcta transición entre el espacio urbano y el espacio rural-natural colindante, adoptando una ordenación lo más acorde posible a la topografía existente, intercalando áreas verdes de transición entre las zonas, propiciando una estructura urbana adecuada para lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje que lo ordena, definiendo adecuadamente sus bordes urbanos, silueta y accesos desde las principales vías de comunicación.

ARTÍCULO 57. DISPOSICIONES DE APLICACIÓN EN ACTUACIONES DE SUELO INDUSTRIAL - TERCIARIO

1. Se establecerán conexiones del sector con la unidad Paisaje Urbano, que tendrán en cuenta el carácter de las mismas. La localización de zonas verdes y viales peatonales de transición con el entorno tendrá en cuenta el carácter tradicional y de su memoria histórica.
2. La zona de protección del viario correspondiente a las CV-378, se plantará y ajardinará creando una pantalla visual, dirigiendo las visuales hacia la entrada al casco urbano.
3. Las naves industriales se diseñarán con tipologías que minimicen el impacto visual en la carretera de entrada a la población, incorporando soluciones de ocultación (al menos parcial) con vegetación cercana (en la parcela propia o en el viario colindante).
4. En el diseño de las zonas verdes del suelo industrial se pondrá especial atención a:
   a. La creación de barreras vegetales que amortigüen el impacto visual desde el exterior del polígono.
   b. Creación de barreras vegetales que amortigüen el sonido en aquellas zonas donde se prevea la ubicación de las industrias más ruidosas.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

c. Proyectar la plantación del arbolado suficiente para crear espacios atractivos.

d. Además, será obligatorio para todas las industrias dentro de esta unidad de paisaje la adopción de las medidas correctoras necesarias para que los niveles de perturbación por ruidos y vibraciones no exceda de los niveles permitidos por la legislación vigente.

5. Al objeto de minimizar el consumo de suelo, se establecen las disposiciones siguientes:

   a. Minimizar el consumo innecesario de suelo y compactar en la medida de lo posible la instalación, liberando la mayor cantidad posible para espacios libres.

   b. Tener en cuenta los estudios previos y la demanda real de suelo industrial.

   c. Crear espacios de transición entre las zonas residenciales del casco urbano y las actividades industriales, implantando zonas verdes de amortiguación.

6. El sector tiene que presentar una relación armónica con su entorno, mediante la mimetización, la fusión, la naturalización, o en último caso la ocultación.

7. En la ordenación pormenorizada, disponer las instalaciones en función de la visibilidad evitando la localización de los puntos más visibles que normalmente coinciden con los puntos más elevados.

8. Al objeto de mejorar la integración en el paisaje, la ordenación pormenorizada establecerá las normas y ordenanzas que regulen los aspectos siguientes:

   a. El diseño, la volumetría y el cromatismo de las instalaciones acorde con el contorno de un modo integral.

   b. La ordenación de los elementos publicitarios, determinando la gama de colores, tamaños y diseño de la cartelería tanto pública como privada, y evitando la publicidad ajena a la instalación o al polígono industrial.

   c. Regular la tipología y características del vallado, al objeto de obtener una imagen de cierres homogénea y coherente con las edificaciones y con su entorno.

9. En la ordenación de los espacios libres (viarios y aparcamientos), se tendrán en consideración los criterios siguientes:

   a. Dimensionar los espacios según las necesidades.

   b. Emplear pavimentos permeables en la medida de lo posible.

   c. Reducir la visibilidad de las líneas eléctricas, enterrándolas en la medida de lo posible.

   d. Favorecer una utilización eficaz de las infraestructuras de transporte existentes en el entorno.

   e. Establecer los espacios verdes como elementos vertebradores.

   f. Plantear la vegetación de manera estratégica para reducir el grado de visibilidad de las instalaciones que más alteren el paisaje natural.

   g. Utilizar preferentemente vegetación autóctona.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

10. En el diseño de la iluminación, se tendrán en consideración los criterios siguientes:
    a. Adaptar la iluminación a las necesidades e integrarla en el proyecto empresarial.
    b. Tener presente la vegetación.
    c. Empleo de Lámparas LED y luminarias con valores de flujo hemisférico superior lo más cercano a 0 posible.
    d. Restringir el horario de la iluminación ornamental.
    e. Limitar la iluminación de vallas y postes publicitarios y establecer un horario de apagado.
    f. Reducir el consumo en horas de menor actividad mediante reducción de flujo en la red pública o el apagado selectivo de luminarias
11. La correcta gestión de la movilidad a pesar de no ser un aspecto propiamente paisajístico, permite un mejor disfrute del paisaje, por lo que en la ordenación pormenorizada se deberá tener en cuenta el incremento del tráfico, incorporando recorridos alternativos al motorizado como rutas peatonales o carriles bici.
12. Una correcta gestión de recursos además de mejorar la competitividad de la instalación, aporta una mejor calidad a la instalación y a su entorno, para lo que se promoverá la gestión eficiente de los residuos sólidos mediante la previsión en la ordenación pormenorizada de los puntos de recogida (puntos limpios).
13. Se establecerá una ordenanza en la que se establezca la periodicidad en la recogida puntos limpios, estableciendo las medidas tendentes a la reducción de la generación de residuos, mediante la gestión selectiva de residuos.
14. El planeamiento de desarrollo, deberá promover el uso eficaz y eficiente de los recursos hídricos, estableciendo las limitaciones al consumo conforme a los criterios contenidos en el presente plan.
15. Se creará una red separativa de pluviales.
16. Se fomentará el ahorro energético, mediante la implementación de utilización de energías renovables.
17. Se recomienda limitar el almacenamiento en el exterior de las fábricas o almacenes, que pueda perturbar visualmente la imagen y la calidad de esta zona.
18. Se mantendrán las extensiones agrarias del entrono de la industria que servan para reducir el impacto visual desde la carretera.

ARTÍCULO 58. DISPOSICIONES DE APLICACIÓN EN ACTUACIONES GENERALES EN LA ZONA RURAL COMÚN ZRC-AG

1. Se trata de áreas en cierto modo homogéneas en cuanto a las características físicas y paisajísticas. Por ello, se establecen las siguientes medidas:
    a. En cualquier tipo de obra o construcción serán de aplicación las condiciones de integración paisajística generales establecidas para todo el Suelo Rural.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

b. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional y fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no presente un impacto paisajístico.

c. Las nuevas edificaciones armonizarán con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico/arquitectónico que existan en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

d. Se propiciará que las nuevas construcciones, redes de caminos o nuevas infraestructuras lineales se adecúen a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible.

e. No se autoriza la construcción sobre elementos dominantes o en la cresta de montañas, y cúspide del terreno, salvo obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar estas localizaciones, siempre que sea adecuadamente justificado.

f. Los elementos topográficos significativos como laderas, resaltes del relieve, cauces naturales, muros, bancales o caminos tradicionales deberán incorporarse como condicionantes de proyecto, integrándolos de manera que no se deteriore su calidad paisajística siempre y cuando el objetivo de calidad definido para las unidades y/o recursos lo permita.

g. Se deberá integrar la vegetación natural existente o establecer medidas compensatorias que conserven la textura y escala de compartimentación original de los terrenos, en el caso de desaparición.

h. Se deben preservar los hitos y elevaciones topográficas, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio.

i. El paisaje agrícola debe mantenerse en la medida de lo posible, y de acuerdo a las valoraciones realizadas en los diferentes ámbitos, por su contribución a la variedad del paisaje.

j. Se debe mantener el paisaje abierto y natural, las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos y tradicionales y el entorno de carreteras y caminos pintorescos.

k. En el caso particular de "obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales, se tendrá en cuenta las condiciones de integración paisajística que resulten de aplicación, imponiendo la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 59. DISPOSICIONES DE APLICACIÓN EN ACTUACIONES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN LA ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA ZRC-AG

1. Se definen disposiciones especiales para las actuaciones de viviendas unifamiliares en la zona rural común agropecuaria. Se concreta la siguiente normativa de aplicación:

   a. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de las viviendas situadas en las cercanías. Se utilizarán materiales y recubrimientos cuyos colores y texturas favorezcan su integración con el fondo escénico de la Unidad Paisajística en la que se encuentra.

   b. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales, o desfiguren su visión.

   c. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con el ambiente rural y su entorno natural, con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

   d. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.

   e. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no represente un impacto paisajístico.

   f. Se reducirá al máximo la altura de las viviendas, ajustándola al mínimo imprescindible.

   g. Será obligatoria la plantación de arbolado en el perímetro de la actuación y en la parte de parcela libre de actividad. Para el perímetro de la parcela, se propone arbolado de porte alto, como palmeras o pinos, a fin de ocultar en parte la nave de nueva construcción. Para el resto de parcela, se propone la plantación de especies agrícolas, acordes con el uso agrícola de las parcelas del entorno.

   h. En cualquier tipo de obra o construcción serán de aplicación las condiciones de integración paisajística generales establecidas para todo el Suelo Rural.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 60. DISPOSICIONES DE APLICACIÓN EN LA ZONA RURAL COMÚN EXPLOTACIÓN CANTERA (ZRC-EX)

1. En cualquier tipo de obra o construcción serán de aplicación las condiciones de integración paisajística generales establecidas para todo el Suelo Rural
2. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional y fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no presente un impacto paisajístico.
3. Las nuevas edificaciones auxiliares necesarias para el desarrollo de dichas actividades armonizarán con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico/arquitectónico que existan en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.
4. La actividad contará en su Estudio de Integración Paisajística las medidas de integración paisajística a adoptar en cada caso concreto, donde se incluirán las acciones a desarrollar en la fase de desmantelamiento la misma, a fin de devolver los espacios a su estado original en la medida de lo posible.

ARTÍCULO 61. DISPOSICIONES DE LOS PROGRAMAS DE PAISAJE.

1. Se ha previsto la elaboración de ocho Programas de Paisaje, cuyas fichas pueden ver Estudio de Paisaje que acompaña a la documentación del Plan General Estructural
2. Las disposiciones de los cuales una vez desarrollados habrán de ser tenidas en cuenta en las actuaciones que se lleven a cabo.
3. Los Programas de Paisaje que habrán de desarrollarse son:
   - Nº 1 Programas de Imagen Urbana.
     - Nº 1.1. Mejora de la estructura urbana.
       - Puesta en valor del Núcleo Histórico.
     - Nº 1.2. Mejora dotacional del casco Urbano
       - Mejora dotacional del entorno urbano
     - Nº 1.3. Tratamiento de los bordes urbanos.
       - Condicionantes urbanísticos para nuevas construcciones en zonas de transición entre suelo urbano/ urbanizable y suelo rústico/agrario.
       - Creación de un nuevo paisaje en los bordes del núcleo urbano, que sirva de mejora de la movilidad/accesibilidad entre el suelo rústico/agrario y su entorno natural.
     - Nº 1.4. Mejora de movilidad en el casco urbano y zonas colindantes.
       - Mejora de la movilidad/accesibilidad.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Nº 2 Programas de Restauración Paisajística.
  - Nº 2.1 Puesta en valor de los cauces del entorno urbano: Rambla Río Gallo, Barranco Hondo y El Barranquet, y las zonas de huerta tradicional vinculadas.
    - Implantar un sistema de gestión y mantenimiento de la huerta y del estado de los barrancos próximos al núcleo de Cheste.
  - Nº 2.2 Propuesta de recuperación del entorno de las vías pecuarias: Cordel de Castilla y Colada de Bugarra.
    - Adecuar y mejorar el estado de las vías pecuarias Cordel de Aragón y Colada de Bugarra.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO II: DISPOSICIONES NORMATIVAS REFERENTES A LA MOVILIDAD.

ARTÍCULO 62. DISPOSICIONES NORMATIVAS CONTENIDAS EN EL ESTUDIO DE MOVILIDAD Y TRÁFICO

1. En el Estudio Movilidad, Tráfico y Transporte elaborado como documento complementario del Plan General Estructural. El Estudio de Trafico analiza la incidencia de los desarrollos urbanísticos previstos en el nivel de servicio e incluye el análisis del ámbito analizado para atender la demanda en la hora de diseño.

   En el apartado 14 del Estudio de Tráfico se establecen las medidas de mejora propuestas sobre la red viaria existente, cuya carga deberá asumirla el Sector Industrial "La Ceja". Consisten en la generación de un carril de trenzado en la autovía A-3 en sentido Madrid que una la entrada del enlace del Circuito de Velocidad (P.K. 334) con la salida del enlace de acceso a Cheste por la CV-378 (P.K. 332), en la remodelación del enlace del P.K. 332, y en otras actuaciones menores (divergencias y ramal directo en la glorieta norte del enlace del P.K. 344).

2. Las determinaciones del Plan de Movilidad Urbana Sostenible se tendrán en consideración y cumplimiento en el desarrollo de la Ordenación Pormenorizada, especialmente en los sectores de nuevo desarrollo.

ARTÍCULO 63. PREVISIÓN DE ESTACIONAMIENTO

1. Los planes de ordenación pormenorizada deberán delimitar las nuevas plazas de aparcamiento que resulten exigibles por aplicación de los valores establecidos en la legislación urbanística de aplicación según los usos previstos.

2. Las zonas de nuevo desarrollo, así como los equipamientos públicos, deberán tener en cuenta la creación de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, de modo que se faciliten sus condiciones de acceso.

3. Además, procede integrar dentro del Área de Reparto del Sector ZND-RE-2, en el Suelo incluido dentro del límite de edificación de la normativa sectorial del ferrocarril, para dotar de aparcamientos en el entorno del casco urbano y de la estación de cercanías, de modo que se facilite la movilidad sostenible.

ARTÍCULO 64. ACCESIBILIDAD PEATONAL

1. Se establece un mínimo de 2 metros de ancho para las nuevas aceras adaptándose a la normativa vigente y permitiendo a las personas de movilidad reducida una accesibilidad adecuada, así como para las necesidades cotidianas, atendiendo especialmente a los desplazamientos de la vida reproductiva y de cuidados.

2. Los nuevos itinerarios peatonales deberán configurarse y ejecutarse de forma que se garantice la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

3. A fin de obtener “la pacificación del tráfico” en las zonas centrales, se limitará la velocidad a 30 km/h., disponiendo para ello zonas de aparcamiento disuasorios, que se emplazarán en los sectores periféricos de nuevo desarrollo.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 65. CARRIL BICI

1. Se incluirá en los viarios principales de las zonas de nuevo desarrollo del plan, un carril bici que configure un cinturón perimetral del casco urbano.

CAPÍTULO III: DISPOSICIONES NORMATIVAS DEL ESTUDIO ACÚSTICO.

ARTÍCULO 66. CONCLUSIONES DERIVADAS DEL ESTUDIO ACÚSTICO

1. Se estará a las conclusiones del Estudio Acústico elaborado como documento complementario al presente Plan General estructural.

CAPÍTULO IV: DISPOSICIONES NORMATIVAS DEL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

ARTÍCULO 67. GENERALIDADES

1. El presente Plan General Estructural se acompaña del preceptivo estudio de inundabilidad, como documento complementario preceptivo, elaborado conforme lo dispuesto en el Decreto 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).
2. Conforme se determina en el Art. 16 del PATRICOVA, referente al "Análisis del riesgo de inundación en el planeamiento urbanístico", los Planes de Acción Territorial y el planeamiento urbanístico que afecte a la ordenación estructural, deberán analizar las condiciones de drenaje superficial del territorio, tanto de las aguas caídas en su ámbito de actuación como las de las cuencas vertientes que le afecten, y, en su caso, la peligrosidad de inundación de origen marino. También será exigible dicho análisis en los instrumentos de desarrollo modificativos de dichos planes, cuando la modificación afecte, de manera significativa, al riesgo de inundación.
3. Para ello, reflejan en la memoria informativa, las siguientes determinaciones:
   a. La red fluvial, incluyendo el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía, allí donde hayan sido delimitados por el Organismo de Cuenca, en base a la zona de flujo preferente cartográfica.
   b. Las zonas de peligrosidad de inundación definidas de acuerdo con el artículo 10 de esta normativa.
   c. Las zonas de flujo preferente de todos los cauces del municipio, o, al menos, de aquellos incluidos en el suelo urbano y urbanizable por el planeamiento urbanístico de ordenación estructural o por un Plan de Acción Territorial.

ARTÍCULO 68. ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO A LOS RIESGOS DE INUNDABILIDAD.

1. En respuesta a lo exigido por el PATRICOVA, en el Estudio de Inundabilidad redactado, se identifican las zonas del término municipal con riesgo de inundación, a fin de concretar la ordenación y determinar los usos permitidos en razón a los niveles de riesgo concreto que afectan a cada parte del territorio.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

2. Se incorporan las zonas con riesgo de inundación, considerados en su máxima extensión por todas las zonas con peligrosidad de inundación tanto del SCNZI como del PATRICOVA, de conformidad con la alternativa planteada en el Informe del Servicio PATRICOVA de 04.02.2016.
3. En el municipio de Cheste, se identifica la Rambla del Rio Gallo o Barranco de Chiva, como cauce principal; existiendo además los barrancos y/o cauces de menor entidad siguientes:
    a. Barranco Hondo.
    b. Barranco del Civil,
    c. Barranco de la Cueva del Terrero.
    d. Barranco de la Cañada Enza.
    e. Barranco del Cuchilla.
    f. Barranco Grande.
    g. Barranco de Urrea.
    h. Barranco de la Cueva Morica.
    i. El Barranquet,
    j. Barranco de la Sechara.
    k. Barranco del Pozalet o Cañada Fría.
    l. Arroyo de Peñarroya.
4. Para el territorio donde el PATRICOVA identifica zonas afectadas por riesgo de inundación, en las que se asignan niveles de peligrosidad, se establecen por el planeamiento las limitaciones y afecciones que se indican a continuación:
    a. Las zonas de peligrosidad de inundación identificadas, y las de peligrosidad geomorfológica donde se producen afecciones de carácter significativo, forman parte de la Infraestructura Verde del territorio.
    b. Será exigible un estudio detallado de inundabilidad en los instrumentos de desarrollo modificativos del plan general estructural, cuando la modificación afecte, de manera significativa, al riesgo de inundación, así como en la implantación de determinados usos en suelo no urbanizable que estuvieran afectados por alguna zona de "peligrosidad".
    c. Para su adecuado cumplimiento y control, se reflejan en el planeamiento las siguientes determinaciones:
        - La red fluvial, incluyendo el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía.
        - Las zonas de peligrosidad de inundación definidas de acuerdo con el artículo 10 del PATRICOVA.
        - Las zonas de flujo preferente de todos los cauces del municipio.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

5. En base a las condiciones concretas de los suelos afectados por riesgo de inundación, el plan general estructural clasifica como el suelo no urbanizable de especial protección el Dominio Público Hidráulico, las zonas con peligrosidad de inundación del PATRICOVA, así como todas las zonas de peligrosidad de inundación del término municipal, concretados a mayor nivel por el Sistema Nacional Cartográfico de Zonas de Inundación (SNCZI) de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
6. El suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación no se ha clasificado ni podrá ser objeto de reclasificación como suelo urbano o suelo urbanizable.

ARTÍCULO 69. LIMITACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE AFECTADO POR PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN.

1. En el suelo no urbanizable afectado por peligrosidad riesgos de nivel 1, 2, 3, 4 o 5, y peligrosidad geomorfológica, se prohíben los siguientes usos y actividades:
   - viviendas;
   - establos, granjas y criaderos de animales;
   - estaciones de suministro de carburantes;
   - actividades industriales;
   - establecimientos hoteleros y campamentos de turismo;
   - centros hípicos y parques zoológicos;
   - servicios funerarios y cementerios;
   - depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos, a excepción de los destinados a residuos de la construcción y demolición (RCD);
   - plantas de valorización;
   - equipamientos estratégicos, como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios, y pabellones deportivos cubiertos.
   - Las infraestructuras puntuales estratégicas, como plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía, quedan prohibidas, salvo que, por requerimientos de funcionamiento, queden avaladas por la administración competente para su autorización, garantizándose la adopción de medidas que disminuyan o eliminen el riesgo por inundación.
   - La relación de actividades indicada no es cerrada, de modo que se consideran incluidas en este apartado las actividades similares a las expresamente indicadas y, con carácter general, las que supongan una elevada concentración de personas".
2. No obstante, se puede eximir justificadamente de la prohibición de alguno de los usos regulados en el apartado anterior, siempre que, mediante un estudio específico y detallado de la zona, se justifique la escasa incidencia del riesgo de inundación en relación con la actividad a implantar.
3. En suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación de nivel 6, se prohíben los mismos usos y actividades señalados en el apartado anterior, excepto las viviendas y los establecimientos hoteleros, que sí son autorizables, previa adopción de las medidas de adecuación de la edificación que se impongan, dándose cumplimiento, como mínimo, a los condicionantes generales de adecuación de las edificaciones incluidos en el anexo I del PATRICOVA.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

4. Cualquier otro uso o actividad que no quede encuadrado en los apartados anteriores, y se pretenda implantar en suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación nivel 6, o por peligrosidad geomorfológica, solo podrá autorizarse si se justifica adecuadamente que, por razones de funcionalidad de la actividad, debe implantarse necesariamente en el emplazamiento propuesto, y siempre que no existan otras zonas de menor peligrosidad

5. Las industrias a que se refiere el anejo I de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación, que puedan ocasionar contaminación accidental en caso de inundación, así como las estaciones depuradoras de aguas residuales que excedan del tratamiento primario, deberán ser evaluadas individualmente, en el procedimiento que corresponda según la normativa sectorial, a los efectos de determinar la viabilidad o no de autorizar su instalación en suelos sometidos a peligrosidad de inundación.

ARTÍCULO 70. CONDICIONES GENERALES DE ADECUACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

1. Las infraestructuras que se sitúen en la superficie del terreno, los apoyos de infraestructuras aéreas, los elementos superficiales de las infraestructuras subterráneas o cualquier elemento que discurra, se sitúe o cruce una zona inundable a una cota superior en treinta centímetros (30 cm) a la del terreno circundante, no deberán provocar un incremento del riesgo de inundación en los usos urbanos actuales o planificados.

2. Los periodos de retorno de diseño del drenaje transversal y de protección de las infraestructuras de todo tipo serán de:

   a. 500 años en las infraestructuras estratégicas de alta vulnerabilidad, tales como carreteras de intensidad media diaria mayor de dos mil (2.000) vehículos/día, líneas de ferrocarril, grandes conducciones de abastecimiento, potabilizadoras, depuradoras, gaseoductos, líneas eléctricas que tengan una tensión nominal superior a 30 kV, subestaciones eléctricas, grandes depósitos de agua, de líquidos y gases inflamables o tóxicos y centrales de telecomunicaciones. Este nivel de protección podrá reducirse hasta un mínimo de 100 años si se justifica la inviabilidad técnica o económica de cualquier otra solución de protección superior, determinándose el riesgo de inundación remanente para un periodo de retorno de 500 años.

   b. 100 años en las infraestructuras de vulnerabilidad media, como el resto de carreteras de las redes nacional y autonómica, resto de carreteras con intensidad media diaria mayor de quinientos (500) vehículos/día, líneas eléctricas que tengan una tensión nominal entre 30 kV y 1 kV, centros de transformación, paseos marítimos y redes de acequias o azarbes de cualquier tipo. Este nivel de protección podrá reducirse hasta un mínimo de 25 años si se justifica la inviabilidad técnica o económica de cualquier otra solución de protección superior, determinándose el riesgo de inundación remanente para los periodos de retorno de 100 y 500 años.

3. Los drenajes transversales de las infraestructuras lineales, con el fin de evitar su obstrucción, tendrán una dimensión mínima libre de obstáculos de un metro (1 m). En los casos en que parte de la sección libre del drenaje se encontrará por debajo del nivel del terreno

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

circundante, la superficie transversal de la sección libre del mismo será de un metro y medio cuadrados (1,5 m²). Estas prescripciones se establecen sin perjuicio de la sección que resulte de la comprobación de las condiciones de desagüe y de los resguardos exigidos por el riesgo de obstrucción.

4. Los proyectos de urbanización contemplarán los colectores de aguas residuales siempre por debajo de las conducciones del resto de las redes de distribución de los otros servicios básicos. El trazado en planta de los colectores principales de pluviales deberá discurrir por las calles más bajas, mientras que el resto de conducciones y servicios lo harán por las calles más altas. A su vez, en las calles abiertas al tráfico rodado, el punto más alto de la calzada se situará al menos diez centímetros (10 cm) por debajo de las aceras, siendo la profundidad del caz respecto de éstas al menos de veinticinco centímetros (25 cm).
5. Con el fin de no disminuir la capacidad de desagüe de las zonas agrícolas afectadas por peligrosidad de inundación, se evitará la sobreelevación o cubrimiento de las redes de acequias y azarbes.

ARTÍCULO 71. MEDIDAS CORRECTORAS A ADOPTAR PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS

1. La ordenación propuesta por el planeamiento no da lugar a un incremento significativo del riesgo de inundación en su término municipal o en el de otros municipios potencialmente afectados, estando emplazadas las zonas previstas para el nuevo desarrollo, en lugares no afectados por riesgos de inundabilidad.
2. No obstante, si en el proceso de desarrollo de los sectores previstos, se advirtiera un previsible incremento del riesgo de inundación o si se produjera un incremento significativo de la peligrosidad de inundación (en los términos del artículo 9 del PATRICOVA), o se incrementara significativamente la vulnerabilidad, frente a la inundación, del uso del suelo en una zona inundable, se adoptarán las medidas correctoras que, en cada caso se estimen necesarias para eliminar el riesgo de inundabilidad, sin que ello comporte el incremento o desviación del riesgo previsible a otras zonas colindantes.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO V: DISPOSICIONES NORMATIVAS DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

SECCIÓN 1.- GENERALIDADES

ARTÍCULO 72. DISPOSICIONES GENERALES CONTENIDAS EN EL CATÁLOGO.

1. Conforme lo dispuesto en el Anexo VI del DL 1/2021 [TRLOTUP], serán de directa aplicación respecto al Catálogo de protecciones, delimitación de zonas de vigilancia arqueológica y entornos de protección de los bienes incluidos, la regulación de los niveles de protección de los bienes o espacios Catalogados y las Normas particulares contenidas en el Catálogo para todos los inmuebles, elementos y espacios catalogados.
2. El Catálogo de Protecciones, como instrumento de ordenación de ámbito municipal, determina aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, adopta las medidas cautelares de protección, fomento y puesta en valor.
3. Las presentes Normas son las que se imponen y complementan a las que con carácter específico puedan definirse en las fichas individuales de los elementos catalogados.
4. Las Normas de Aplicación a los Elementos Catalogados se supeditan a las dictadas por cualquiera de los órganos de la Comunidad Autónoma directamente aplicables a elementos catalogados, complementándolas y especificando con mayor concreción los aspectos por ellas regulados.
5. Las Normas del Catálogo de Protecciones prevalecen frente al resto de Normas del Plan General Estructural o de los instrumentos pormenorizados. Cuando sobre un elemento catalogado recaigan otras normas derivadas de planeamiento especial o de legislación sectorial, se estará a la suma y, en su caso, a las mayores restricciones siempre que estas restricciones no supongan un deterioro o minusvaloración del elemento catalogado.
6. Forman parte de la Ordenación Estructural los siguientes elementos:
   - Delimitación de uno o varios Núcleos Históricos tradicionales con la categoría BRL (NHT-BRL)
   - Bienes de Interés cultural (BIC)
   - Entornos de protección de los BIC
   - Instrumentos de regulación urbanística de los entornos de BIC
   - Bienes de Relevancia Local (BRL)
   - Entornos de protección de los BRL
   - Normativa de protección de los BRL
   - Áreas de vigilancia Arqueológica (AVA) y Paleontológica (AVP)
7. Los estudios de impacto ambiental relativos a toda clase de proyectos, públicos o privados, que puedan incidir sobre bienes integrantes del patrimonio cultural valenciano deberán incorporar el informe de la conselleria competente en materia de cultura acerca de la conformidad del proyecto con la normativa de protección del patrimonio cultural. Aquellos proyectos de planificación o transformación del territorio que por la legislación específica no estén sujetos a trámites de evaluación ambiental pero que

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

comprendan en su ámbito bienes inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano o bienes de naturaleza arqueológica o paleontológica, deberán someterse a informe previo y vinculante de la conselleria competente en materia de cultura. Se estará a lo establecido en el Decreto 208/2010, de 10 de diciembre del Consell.

Todo proyecto de planificación o transformación del término que afecta a suelo no urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación.

8. Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

ARTÍCULO 73. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Las presentes Normas tienen por objeto regular la protección, conservación, gestión y ejecución de obras o cualquier tipo de actuación y uso de los elementos incluidos en el presente Catálogo.
2. El ámbito de aplicación de las presentes normas abarca el término municipal Cheste en su integridad, con independencia de la clasificación y zonificación del suelo sobre el que se sitúe el Elemento Catalogado.
3. Salvo disposición en contra expresada en la ficha correspondiente, el ámbito de aplicación de las normas concretas aplicables a un elemento catalogado afectará a todas las parcelas Catastrales, Registrales y Físicas sobre las que se ubique.
4. La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento de Cheste, quien podrá recabar informes no vinculantes de las Consellerias de Cultura, Medio Ambiente o con competencia en el ámbito del elemento catalogado.
5. En caso de discordancia entre las distintas informaciones referidas a un mismo elemento que se incluyen en este Catálogo, el orden de prevalencia será:
   - Información fotográfica.
   - Situación en planos, prevaleciendo los de escala mayor sobre los de escala más reducida.
   - Denominación.

ARTÍCULO 74. INTERÉS PÚBLICO, SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

1. Las actuaciones en el patrimonio Catalogado tendrán la consideración de interés público.
2. Para los elementos que no formen parte del Patrimonio Cultural Valenciano se tendrá en cuenta la proporcionalidad de las actuaciones necesarias para la salvaguarda del elemento catalogado en aquellos casos en los que el elemento decaiga en su uso, valorando la conveniencia de su adscripción al patrimonio municipal.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3. Siendo que el interés en la conservación del Patrimonio Catalogado debe considerarse superior al particular de los titulares de los elementos catalogados, corresponde a la Administración colaborar en su recuperación en todo aquello que exceda del normal deber de conservación del elemento.
4. El Ayuntamiento de Cheste contemplará en sus presupuestos las cuantías económicas necesarias para cumplir con su deber de colaboración en el mantenimiento de los Bienes catalogados, así como, en su caso, para la compensación monetaria de los aprovechamientos que no puedan materializarse como consecuencia de la catalogación realizada.

SECCIÓN 2.- PATRIMONIO CULTURAL

ARTÍCULO 75. CRITERIO GENERAL DE PROTECCIÓN.

1. Cualquiera intervención en un elemento catalogado tendrá la consideración de obra mayor salvo que expresamente se manifieste lo contrario por el órgano competente.
2. Cualquier modificación de la sección de Patrimonio Cultural del presente Catálogo de Protecciones deberá ser informado por la consellería competente en materia de cultura.

ARTÍCULO 76. DEBER DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. Los titulares de elementos catalogados tienen el deber de custodiarlos y conservarlos adecuadamente a fin de asegurar el mantenimiento de sus valores culturales y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.
2. Cualquier deterioro que se produzca en el elemento catalogado deberá ser comunicado al Ayuntamiento de Cheste junto con una propuesta de actuación que deberá ser aprobada por este.
3. Cuando el titular de un elemento catalogado considere que las actuaciones a realizar para la conservación excedan en su coste del límite establecido en la legislación vigente, deberán advertirlo al Ayuntamiento de Cheste, a quien corresponde recabar los informes oportunos donde se concreten las actuaciones a realizar por los titulares del elemento catalogado.
4. El Ayuntamiento de Cheste podrá dictar las órdenes de ejecución de obras de conservación que corresponda realizar a los titulares de los elementos catalogados para su conservación y buen estado conforme la legislación urbanística vigente, pudiendo optar en su caso por el procedimiento de ejecución sustitutoria.

ARTÍCULO 77. INSPECCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. Los propietarios de todo elemento catalogado deberán promover, al menos cada diez años y siempre que se produzca una compraventa que incluya al elemento catalogado ya sea en todo o en parte, la realización de un informe de evaluación conforme a lo indicado en la legislación urbanística vigente, y en su caso, con diferenciación,

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

justificación y valoración de aquellas actuaciones que por sus características excedan del deber normal de conservación.

ARTÍCULO 78. FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Al objeto de salvaguardar la integridad y fomentar la reutilización de los Elementos incluidos en el Catálogo, la facultad de realizar obras de Mantenimiento, Restauración y Rehabilitación prevalecerá sobre la calificación como fuera de ordenación derivada del régimen urbanístico de la zona en que se sitúen los referidos elementos catalogados.

ARTÍCULO 79. USOS ADMITIDOS EN ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. Los titulares de Elementos Catalogados podrán destinarlos a los usos que tengan por convenientes, siempre que dicho uso sea compatible con el normal mantenimiento del elemento.
2. Cualquier cambio de uso de un elemento catalogado deberá ser comunicado a la administración competente, acompañada de una justificación en la necesidad del cambio, y requerirá la conformidad de la misma.

ARTÍCULO 80. SITUACIÓN LEGAL DE RUINA Y PÉRDIDA DE ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. El régimen de la situación legal de ruina y la amenaza de ruina inminente de los BIC y BRL es el contemplado en el Régimen General de protección de los bienes inventariados y en la legislación de patrimonio cultural y urbanística. Para el resto de bienes y espacios protegidos, rige lo dispuesto en la legislación urbanística y en el presente catálogo.
2. Cuando por cualquier circunstancia resulte destruido un bien protegido, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la edificación precedente. En este supuesto se procederá a la restitución, en lo posible, de los valores del inmueble conforme a su caracterización original. No podrá suponer, en ningún caso, incremento del volumen preexistente.
3. La eliminación de elementos impropios no da derecho a la restitución de la edificabilidad desaparecida.

ARTÍCULO 81. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE TERRENOS CON ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. Cuando la conservación de un Elemento Catalogado no permita materializar la totalidad del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela sobre la que se sitúa, corresponderá a la Administración determinar la fórmula de compensación ya sea mediante reserva de aprovechamiento, garantizando su materialización en otras parcelas, u otro tipo de compensación con los titulares afectados.

ARTÍCULO 82. CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. A los efectos de aplicación de las presentes normas se establece la siguiente clasificación:
   a. Bienes de Interés Cultural, (B.I.C.) constituido por aquellos elementos, inmuebles, espacios y conjuntos de interés histórico-artístico que por sus características han sido declarados por el órgano competente de la Generalitat Valenciana.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

b. Bienes de Relevancia Local (B.R.L.) constituido por aquellos elementos, inmuebles, espacios y conjuntos de interés histórico-artístico que por sus características cuentan con valores significativos ya sea arquitectónicos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, o de cualquier naturaleza cultural de relevancia local que les haga merecedores de su integración en la ordenación estructural.

c. Otros bienes merecedores de estar catalogados (B.C.) que sin estar inventariados en el patrimonio Cultural Valenciano cuentan con valores que deben ser preservados ya sea por su propia naturaleza o por su incidencia territorial y urbanística.

ARTÍCULO 83. NIVELES DE PROTECCIÓN.

1. A los efectos de aplicación de las Normas de Carácter Específico en los Elementos Catalogados, y en concordancia con el Anexo VI del TRLOTUP, se establecen cuatro niveles de protección.

   a. Protección general Integral: Incluye las construcciones, recintos o elementos que deban ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características originarias.

   b. Protección general Parcial: Incluye las construcciones elementos o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente las fachadas y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.

   c. Protección general Ambiental: Incluye a las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

   d. Protección general Tipológica: Incluye a las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, cuentan con algunas características tipológicas de interés como el tipo de parcelación, la utilización de determinada técnica constructiva, la situación de los patios de luces o programa funcional que contribuyen a definir un entorno valioso por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

ARTÍCULO 84. COMPONENTES DE UN ELEMENTO CATALOGADO.

1. Se consideran componentes de un elemento o conjunto protegido aquellas partes o características del mismo que tienen funciones reconocibles y diferenciadas y que presentan una cierta homogeneidad en cuanto a los valores que justifican, bien su conservación o bien su consideración como irrelevante o impropio.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

2. Salvo especificaciones referidas a componentes concretos indicados en la ficha correspondiente, las actuaciones a realizar en un elemento o conjunto catalogado lo son sobre todos sus componentes.

ARTÍCULO 85. TIPOS DE ACTUACIONES.

1. Se establecen los siguientes tipos de actuaciones en orden creciente en función del nivel de intervención transformadora del elemento original en su conjunto o referido a alguno de sus componentes:

   a. Mantenimiento:

   - Incluye obras normales de conservación, reparación o consolidación de los elementos, necesarios para satisfacer la obligación de los propietarios de mantenerlos en condiciones de uso, seguridad, salubridad y ornato público, conforme al artículo 189 del TRLOTUP.
   - Son obras de mantenimiento:
     - Limpieza y pintura del edificio, así como el repaso de carpinterías.
     - Reparación de daños locales menores en cubierta, revestimientos, y acabados.
     - Eliminación de humedades.
     - Reposición de instalaciones.
     - Reparación y refuerzo de estructuras y fábricas.
     - Reposición de elementos parcialmente desaparecidos.

   b. Rehabilitación.

   - Incluye, además de las obras del tipo anterior, las tendentes a la mejora del elemento para sus usos actuales que le sean compatibles, así como su adecuación a las Normas de Habitabilidad vigentes.
   - Deberá garantizarse:
     - Mantenimiento del esquema tipológico característico del edificio, de su definición volumétrica, de sus fachadas representativas y sus detalles ornamentales.
     - Mantenimiento, de forma visible e inalterada, de los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental, reduciendo a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original.
     - La no alteración de la fisonomía exterior del edificio en la implantación de nuevas instalaciones.
   - Son obras de Rehabilitación:
     - Redistribución, modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación interior.
     - Sustitución, supresión o ejecución de nuevos forjados a distinta cota.
     - Sustitución interior y exterior de carpinterías cerrajerías, revestimientos o acabados.
     - Sustitución de cubiertas, con variación del material de cubrición.
     - Implantación de nuevas instalaciones y la sustitución de las existentes.

   c. Restauración.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Incluye, las obras tendentes a recuperar la configuración original del elemento o parte del mismo, compatibilizando las distintas actuaciones históricas que sobre él se hayan realizado, suprimiendo los elementos perturbadores o espurios que impidan su correcta lectura.

- Son obras de Restauración:
  - Reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, destruidos o desaparecidos.
  - Supresión de elementos impropios.
- Dentro de este apartado se incluyen las obras de consolidación, las cuales tiene por objeto la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio. Las obras deberán realizarse con los mismos materiales, sistemas constructivos y diseños utilizados originariamente salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

d. Acondicionamiento.

- Incluye todo tipo de obras que suponen cambios en el aspecto o funcionalidad sin que supongan merma de los elementos catalogados protegidos específicamente, siempre y cuando garanticen la integración coherente y la satisfacción de las servidumbres tipológicas que estas imponen.
- Se admite la demolición de las partes o elementos no protegidos del elemento y la construcción en su lugar de otros nuevos, según los parámetros definidos por el Plan y una altura máxima definida por los propios elementos homónimos de las partes o cuerpos a preservar de la demolición.

e. Reconstrucción.

- Conjunto de actuaciones tendentes a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un elemento anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso también en su organización espacial.
- Las obras de Reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que justificaron el señalamiento de un determinado nivel de protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachadas siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan en sus características tipológicas los elementos arquitectónicos de fachadas tales como aleros, cornisas, cierres de balcones, miradores, recercados de puertas y ventanas y elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.

f. Eliminación y Nueva planta.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Conjunto de actuaciones tendentes a sustituir el edificio completo por otro de nueva planta, o bien la construcción de edificios a partir de suelo exento de persistencias arquitectónicas de interés.

ARTÍCULO 86. ELEMENTOS ESPURIOS Y AÑADIDOS.

1. Se incluyen bajo esta denominación todos los elementos volumétricos o arquitectónicos construidos con posterioridad a la edificación original, sin interés para el carácter tipológico inicial o para sus posteriores desarrollos y que no puedan ser considerados como de interés histórico, arquitectónico o estructural o que producen distorsiones en el carácter de la edificación, afectando a sus características de estética o volumétricas o de integración ambiental en el espacio en que se insertan.
2. Se justificará adecuadamente el mantenimiento de estos elementos.

ARTÍCULO 87. ACTUACIONES PERMITIDAS EN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. Las obras e intervenciones que puedan o deban ser realizadas en un elemento catalogado, dependerán del nivel de protección asignado y de las concreciones establecidas para el mismo en su ficha correspondiente.
2. Las reformas parciales de plantas bajas y la instalación de rótulos deberá justificar su adecuación al conjunto de la fachada donde se sitúe, debiendo justificarse su autorización en base a la imagen gráfica del conjunto de la fachada.

ARTÍCULO 88. OBRAS EN ELEMENTOS DE PROTECCIÓN GENERAL INTEGRAL.

1. Los tipos de actuaciones posibles sobre el elemento catalogado serán el de mantenimiento y restauración y excepcionalmente la rehabilitación del espacio interior.
2. Las obras tendrán por objeto el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora del estado general o instalaciones del inmueble o elemento protegido. No obstante, puede autorizarse:
   a. La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales.
   b. Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.
   c. La demolición de elementos añadidos y cuerpos anexos que desvirtúen el bien catalogado.
3. Si la ficha correspondiente del Catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante, aunque no exhaustiva.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 89. OBRAS EN ELEMENTOS DE PROTECCIÓN GENERAL PARCIAL.

1. El tipo de actuación máxima posible, entendido sobre la globalidad del bien, será el de acondicionamiento.
2. En los cuerpos o partes sobre los que recae la protección, el nivel máximo de las obras posibles será el de rehabilitación, pudiéndoles imponer las obras de restauración que se estimen necesarias.
3. En caso de protección general parcial pueden autorizarse:
   a. Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.
   b. La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.
   c. La restitución tipológica total o parcial del bien catalogado atendiendo a sus referencias sintácticas.

ARTÍCULO 90. OBRAS EN ELEMENTOS DE PROTECCIÓN GENERAL AMBIENTAL.

1. El nivel máximo de las obras posibles sobre el bien catalogado será el de acondicionamiento con conservación de elementos básicos.
2. Se permite cualquier tipo de actuación de sustitución total o parcial, siempre que se integre la obra nueva con el resto del conjunto y se mantengan las características del ambiente. Concretamente se puede autorizar:
   a. La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
   b. La reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.
3. Las edificaciones de nueva planta en solares enclavados en áreas de protección general ambiental propondrán soluciones adecuadas al espacio y ambiente dominante.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

4. Cuando la protección se extienda a los espacios abiertos y zonas ajardinadas, dicha protección conllevará la conservación del uso, estructura territorial y paisaje, recuperando los elementos característicos del mismo, especialmente el arbolado y elementos singulares.

ARTÍCULO 91. OBRAS EN ELEMENTOS DE PROTECCIÓN GENERAL TIPOLÓGICA.

1. Se permite cualquier tipo de obra siempre que sea compatible con el mantenimiento de las características tipológicas que pretenden conservarse.

ARTÍCULO 92. OBRAS EN ENTORNOS DE PROTECCIÓN.

1. Se permite cualquier tipo de obra siempre que se garanticen las especificaciones ambientales recogidas en el Bien que lo delimita y se justifique la adecuación de tipologías, cromatismo, materiales y disposición de huecos, evitándose en todo caso que la situación o dimensiones de las edificaciones, instalaciones, carteles, luminosos, etc. perturben la contemplación del Bien que lo delimita.

ARTÍCULO 93. DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE EN EL PROCEDIMIENTO PREVIO A LA SOLICITUD DE LICENCIA DE INTERVENCIÓN.

1. Cualquiera que sea el grado o envergadura de la intervención que se realice, la documentación constará de:
   1) Planos de información del estado actual:
      a) Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala 1/50
      b) Alzados exteriores e interiores a escala 1/50.
      c) Secciones longitudinales y transversales a escala 1/50
      d) Planos de las zonas libres, jardines, o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica y vegetales a escala 1/100
      e) Sección Constructiva y detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, carpinterías, barandillas, escaleras, etc. a escala 1/20 o 1/50
      f) Señalamiento de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.
   2) Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etc., así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana o entorno y perspectivas de la calle o zona en que se encuentre.
   3) A los planos y documentos técnicos preceptivos de la actuación propuesta se acompañarán las fotografías y fotomontajes, dibujos o estudios ambientales del conjunto urbano, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta, que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente en que se sitúa.
2. En el caso de Solares y en función del grado de protección del bien catalogado, podrá reducirse, a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, la documentación citada en el punto anterior.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 94. PROCEDIMIENTO PREVIO A LA SOLICITUD DE LICENCIA DE INTERVENCIÓN:

1. Presentación de la documentación del inmueble señalada en el artículo anterior, así como destino y obras o actuaciones propuestas.
2. Examinada la Documentación e inspeccionado el edificio o solar en cuestión por los Servicios Técnicos, la Administración Municipal emitirá informe sobre las obras admisibles o bien, con carácter previo si el caso lo requiere, recabar del peticionario informes técnicos de especialistas, o la realización de las labores de inspección y excavación necesarias e imprescindibles, para que se pueda valorar su interés histórico o tipológico y proponer, en su caso, las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan.
3. El proyecto de las obras o cualquier otro tipo de actuación a realizar que sirva de base para la solicitud de licencia de intervención, deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en el informe de obras admisibles del apartado anterior.

ARTÍCULO 95. PROYECTO TÉCNICO.

1. Cualquier obra a realizar en el Patrimonio Catalogado, incluso las obras menores, deberán ser dirigidas por facultativo competente y requerirán proyecto de intervención.
2. En el caso de obras de intervención de rehabilitación integral en Bienes de Relevancia Local, el proyecto de intervención contendrá un estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, el estado actual de éste y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de la misma sobre los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del mismo. El estudio será redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las materias afectadas.
3. En el caso de obras de intervención en Bienes de Interés Cultural, el proyecto de intervención se ajustará a los criterios regulados en la legislación de patrimonio cultural valenciano y al régimen de intervención regulado en la ficha de este catálogo, y en su caso, en el Plan Especial de Protección. Contendrán, de acuerdo con la correspondiente ficha, un estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, el estado actual de conservación de éste y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de la misma sobre dichos valores. El estudio será redactado por un equipo técnico competente en cada una de las materias afectadas.

ARTÍCULO 96. LICENCIA DE INTERVENCIÓN.

1. Las licencias contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas, inclusive la demolición de edificios, solo si fuese imposible su conservación o si la catalogación no obedeciese al valor intrínseco de la construcción, sino a una mera importancia ambiental. En este caso, la licencia podrá autorizar la sustitución del edificio, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 97. DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRA.

1. Cualquier obra realizada en un elemento catalogado deberá contar, entre la documentación a aportar al ayuntamiento de una memoria descriptiva de la obra realizada y de los tratamientos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención elaborada por la dirección facultativa.

SECCIÓN 3.- NORMAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO PARA LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL

ARTÍCULO 98. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES POR LA CONSELLERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE CULTURA.

1. Cualquier intervención en Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumentos, Espacios Etnológicos o Jardines Históricos, requiere autorización de la Consellería competente en materia de cultura.
2. Las intervenciones en Bienes de Interés Cultural incluidos en la categoría de Conjunto Histórico, Sitio Histórico, Zona Arqueológica, Zona Paleontológica y Parque Cultural requerirán autorización de la Consellería competente en materia de cultura mientras no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección, en los términos previstos en la legislación de patrimonio cultural valenciano.
3. El Ayuntamiento deberá comunicar a la consellería competente en materia de cultura, las licencias y permisos urbanísticos y de actividad que afecten a bienes sujetos a tutela patrimonial, en los términos previstos en la legislación de patrimonio cultural.

ARTÍCULO 99. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIONES ADMISIBLES.

1. Con carácter general, las actuaciones admisibles en los inmuebles clasificados como Bien de Interés Cultural se corresponden con las que en la legislación y en este catálogo se permiten en los inmuebles a los que se asigna el nivel de Protección General Integral.
2. Con independencia de lo previsto en la ficha, los proyectos de intervención en Bienes de Interés Cultural, justificarán la elección de la forma de intervención y la procedencia de las obras propuestas.
3. Cuando, excepcionalmente, de acuerdo con la ficha, el proyecto de intervención contemple la reforma y la redistribución del espacio interior, no está permitido alterar las características estructurales o exteriores del edificio, debiendo mantener los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y los demás elementos propios.
4. En cualquier caso, el proyecto de intervención debe llevarse a cabo y justificarse en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de su anterior situación. En el caso de no existir datos fiables, las soluciones de proyecto se sustentarán siempre en una labor previa de investigación y en hipótesis razonadas de distribución, volumen, tratamiento de materiales, oficios, ornamentación, etc., en referencia a bienes

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

coetáneos de similares características, y procurando la utilización de procedimientos y materiales originarios.

ARTÍCULO 100. ENTORNOS DE PROTECCIÓN.

1. La delimitación de un entorno de protección no supone la protección específica del ámbito ni restricciones sobre el aprovechamiento que otorga el Plan, sino la tutela patrimonial y urbanística de las intervenciones que deban llevarse a cabo en dicho entorno.

2. El régimen de los entornos de protección es el previsto en los correspondientes Planes Especiales. Mientras no se aprueben los Planes Especiales correspondientes, todas las actuaciones que puedan tener incidencia sobre la correcta percepción y la dignidad en el aprecio de la escena o paisaje urbano del Monumento y su entorno, como sería el caso de la afección de los espacios libres por actuaciones de reurbanización, ajardinamiento o arbolado, provisión de mobiliario urbano, asignación de uso y ocupaciones de la vía pública, etc., o como podría serlo también la afección de la imagen arquitectónica de las edificaciones por tratamiento de color, implantación de rótulos, marquesinas, toldos, instalaciones vistas (salvo instalaciones de radiocomunicación),etc., o cualesquiera otros de similar corte y consecuencias, deberán someterse a la autorización de la Conselleria competente en materia de cultura, que resolverá con arreglo a las determinaciones de la Ley y los criterios de percepción y dignidad antes aludidos.

3. Las redes públicas de comunicaciones electrónicas que se vayan a situar en las edificaciones de patrimonio histórico-artístico (BIC) deberán someterse a la autorización de la Conselleria competente en materia de cultura.

   Los despliegues aéreos por fachadas no podrán realizarse en casos justificados de edificaciones protegidas o que puedan afectar a la seguridad pública.

   En el entorno de protección las instalaciones de comunicación preferentemente se canalizarán subterráneamente. En caso de inviabilidad técnica o económica para estas canalizaciones los operadores podrán efectuar despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes debidamente integrados, minimizando el impacto visual de las instalaciones.

   Las antenas de reducidas dimensiones también deberán integrarse minimizando su impacto visual.

   Para la integración de las instalaciones de comunicación se podrá seguir el Código de Buenas Prácticas adoptado entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y los operadores de telefonía móvil fomentando las técnicas de mimetismo, que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico.

4. En relación con el subsuelo y en ausencia de Plan Especial que lo regule, deberá tenerse en cuenta lo especificado en el apartado 4.1 de las Normas del Catálogo.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

SECCIÓN 4.- NORMAS DE CARÁCTER ESPECÍFICO PARA LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

ARTÍCULO 101. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES.

1. Será de competencia municipal la aprobación de las obras u otras actuaciones que afecten a los Bienes de Relevancia Local, previstas en las fichas del Catálogo o en sus Normas, así como los proyectos de urbanización en el ámbito de sus entornos de protección.
2. El Ayuntamiento deberá comunicar a la Conselleria competente en materia de cultura, las licencias y permisos, urbanísticos y ambientales, que afecten a bienes de relevancia local, simultáneamente a la notificación al interesado.

ARTÍCULO 102. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIONES ADMISIBLES.

1. Con carácter general, las actuaciones admisibles en los inmuebles clasificados como Bien de Relevancia Local se corresponden con las que en la legislación y en este catálogo se permiten en los inmuebles a los que se asigna el nivel de Protección General Integral.
2. Con independencia de lo previsto en la ficha, los proyectos de intervención en los Bienes de Relevancia Local, justificarán la elección de la forma de intervención y la procedencia de las obras propuestas.
3. Cuando, excepcionalmente, de acuerdo con la ficha, el proyecto de intervención contemple la reforma y la redistribución del espacio interior, no está permitido alterar las características estructurales o exteriores del edificio, debiendo mantener los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y los demás elementos propios.
4. En cualquier caso, el proyecto de intervención debe llevarse a cabo y justificarse en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de su anterior situación. En el caso de no existir datos fiables, las soluciones de proyecto se sustentarán siempre en una labor previa de investigación y en hipótesis razonadas de distribución, volumen, tratamiento de materiales, oficios, ornamentación, etc., en referencia a bienes coetáneos de similares características, y procurando la utilización de procedimientos y materiales originarios.

ARTÍCULO 103. ENTORNOS DE PROTECCIÓN.

1. La delimitación de un entorno de protección de BRL no supone restricciones sobre el aprovechamiento que otorga el plan ni la protección específica del ámbito, sino la tutela patrimonial y urbanística de las intervenciones que deban llevarse a cabo en dicho entorno.
2. En estos entornos de protección, no será necesario, salvo requerimiento expreso, comunicar las licencias a la Consellería competente en materia de cultura.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

SECCIÓN 5.- BIENES CATALOGADOS NO INCLUIDOS EN EL INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO

ARTÍCULO 104. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES.

1. Será de competencia municipal la aprobación de las obras u otras actuaciones que afecten a los Bienes Catalogados, previstas en las fichas del Catálogo o en sus Normas.

ARTÍCULO 105. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN E INTERVENCIONES ADMISIBLES.

1. Los bienes y espacios catalogados no incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano pueden tener asignado el nivel de Protección general: Integral, Parcial, Ambiental o Tipológico.
2. Solamente se permitirán en dichos inmuebles las intervenciones indicadas en las respectivas fichas, y en todo caso, compatibles con las obras admitidas por la presente normativa y en la legislación aplicable para cada nivel de protección.

SECCIÓN 6.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

ARTÍCULO 106. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. Forman parte del patrimonio arqueológico y paleontológico del término de Cheste todos aquellos bienes inmuebles, objetos, vestigios y cualesquiera otras señales de manifestaciones humanas que tengan valores propios del patrimonio cultural y cuyo conocimiento requiera la aplicación de métodos arqueológicos, tanto si se encuentran en superficie o en el subsuelo y hayan sido o no extraídos, independientemente de que sean conocidos y catalogados o no se disponga de conocimientos sobre ellos.

ARTÍCULO 107. ACTUACIONES EN ZONAS CATALOGADAS.

1. Todas las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que impliquen remoción o excavación de tierras están sujetas a licencia. Para lo que deberá acreditarse por el promotor la obtención de la autorización de la Consellería competente en cultura.

ARTÍCULO 108. ACTUACIONES EN ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE B.I.C.

1. Para la realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, sean públicas o privadas, en Entornos de Protección de Bienes de Interés Cultural, el promotor deberá aportar ante la Consellería competente en materia de cultura un estudio previo suscrito por técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de esta naturaleza o en su caso de la ausencia de este tipo de restos.

ARTÍCULO 109. ACTUACIONES EN ZONAS NO CATALOGADAS.

1. Cuando aparezcan restos arqueológicos o existan indicios de su existencia en zonas no catalogadas, producto del desarrollo de cualesquiera tipo de obra, el promotor, constructor y el técnico director estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

y a comunicar el hallazgo en el plazo máximo de 48 horas a la Conselleria competente en materia de cultura, o al Ayuntamiento, en este caso en el plazo de dos días hábiles dará cuenta a dicha Conselleria, quedando bajo el procedimiento legal que para estos casos establecen los artículos 63 y 65 de la ley de patrimonio cultural valenciano.

2. En aquellos proyectos que se realicen en el término municipal de Cheste sujetos a evaluación ambiental estratégica o de proyectos sujetos a estudio de impacto ambiental y en general de todos aquellos proyectos, planes o programas que requieran del informe contemplado en el artículo 11 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, deberán realizar una memoria de impacto patrimonial sobre los bienes integrantes del patrimonio cultural valenciano, que contemplará el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, etnológico, arqueológico y paleontológico.

ARTÍCULO 110. ACTUACIONES EN ÁREAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA.

1. En las Áreas de Vigilancia Arqueológica, y sin menoscabo del régimen de protección de este catálogo, cualquier licencia referida a una actuación urbanística requerirá de estudio arqueológico o paleontológico del área afectada.

SECCIÓN 7.- PATRIMONIO NATURAL

ARTÍCULO 111. GENERALIDADES.

1. La incorporación a la sección de Patrimonio Natural del Catálogo de Protecciones de Cheste condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, mediante la incorporación en los instrumentos de ordenación del territorio y en los proyectos con incidencia en los espacios protegidos, de criterios y medidas que garanticen su conservación.
2. Estos espacios, con regulación específica, forman parte de la infraestructura verde con su declaración, catalogación o aprobación del instrumento que los regule.
3. En el Plan General están clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido, Zona Rural Protegida de carácter Natural ZRP-NA, los ámbitos de los elementos y conjuntos incluidos en la sección de Patrimonio Natural del Catálogo de Protecciones.
4. La normativa aplicable al Patrimonio Natural es la que corresponde conforme a la Normativa Urbanística de aplicación.

SECCIÓN 8.- PAISAJE

ARTÍCULO 112. GENERALIDADES.

1. La incorporación a la sección de Paisaje del Catálogo de Protecciones de Cheste condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, mediante la incorporación en los instrumentos de ordenación del territorio y en los proyectos con

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

incidencia en los espacios protegidos, de criterios y medidas que garanticen su conservación.

2. Las Unidades de Paisaje recogidas en el presente Catálogo se corresponde con las definidas como tales en los documentos del Plan General.
3. La normativa aplicable a las Unidades de Paisaje es la que corresponde conforme a la Normativa Urbanística de aplicación.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

TÍTULO IV.- BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

CAPÍTULO I: CRITERIOS GENERALES

ARTÍCULO 113. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

1. El Plan General, en todas las clases de suelo, refleja la existencia o las previsiones de bienes y obras de dominio público no Municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les son propias conforme a su legislación reguladora.
2. El tratamiento de los bienes de dominio público no municipal, se realizará conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad.

CAPÍTULO II: REDES DE COMUNICACIÓN

ARTÍCULO 114. REGULACIÓN ESTATAL EN MATERIA DE CARRETERAS

1. La legislación sectorial de aplicación para las carreteras del Estado corresponde a la Ley 37/2.015, de 29 de septiembre, LEY DE CARRETERAS (B.O.E. nº 234, de 30.09.2015) y el Real decreto 1812/1.994, de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE CARRETERAS (B.O.E. Nº 228, de 23.09.1994), y la tramitación establecida en la Orden FOM 2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes, así como la legislación complementaria respecto a iluminación o acústico, o la normativa que le sustituya.

ARTÍCULO 115. REGULACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA EN MATERIA DE CARRETERAS

1. La legislación sectorial de aplicación para las carreteras de la Comunidad valenciana, está integrada por la Ley 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 05.04.1991). Desarrollada o complementada por:
2. Esta disposición está afectada por:
   A) Desarrollada o Complementada por:
   - DECRETO 23/1995, de 6 de febrero, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el II Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana y el Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana.
   - DECRETO 111/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se transfieren a diversos municipios los tramos de carreteras indicados en el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana.
   - Decreto 257/2021, de 23 de abril, del Consell, de transposición de la Directiva (UE) 2019/1936, por la que se modifica la Directiva 2008/96/CE, sobre gestión de la seguridad de las infraestructuras viarias.

   B) Modificada por:
   - Ley 11/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana.
   - LEY 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- LEY 10/2006, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.
- LEY 5/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.
- LEY 13/2016, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat.
- LEY 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.
- Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.

3. O la normativa legal que le sustituya o desarrolle.
4. El Catálogo del sistema viario vigente es el aprobado por DECRETO 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del Sistema Viario de la Comunitat Valenciana.

ARTÍCULO 116. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES DE CARRETERAS

1. A los terrenos correspondientes al suelo de dominio público y afecciones, de las carreteras de carácter estatal o metropolitano dependientes de la Generalitat Valenciana, se aplicarán las normas correspondientes de carácter sectorial que resulten de aplicación.
2. Para los viarios identificados como redes primarias viarios, serán de aplicación la normativa específica de carácter sectorial, aplicable en función del titular del viario.
3. Los sectores que se delimiten lindantes con las zonas de protección referidas podrán incluir las áreas de servidumbre y afección definidas en la correspondiente ley de Carreteras.
   Para las carreteras Estatales será de aplicación la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (art. 29, 31, 32 y 33). Las zonas serán:
   - Zona de dominio público: son los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación, definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén, y perpendicularmente a dicha arista.
     Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.
   - Zona de servidumbre: está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.
     En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Zona de afección: está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas
- Zona de limitación a la edificabilidad: la línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Para las carreteras Autonómicas será de aplicación la Ley 6/1991, de 27 de marzo de 1991 de carreteras de la Comunidad Valenciana. Las zonas establecidas por esta legislación son (art. 32 y 33):

- Zona de dominio público: vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: 8 metros en autopistas, 5 en autovías y vías rápidas, y 3 en las restantes carreteras, siendo la arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
  Esta zona está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de las vías. No está permitida la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción conservación o explotación de la vía.
- Zona de protección: abarca un espacio limitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas; cincuenta metros en carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la red básica, y veinticinco metros en las restantes carreteras.
  En las zonas de protección no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

4. Las edificaciones, instalaciones y talas o, plantaciones arbóreas, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas más delante de conformidad con la Ley de Carreteras y su Reglamento.
5. Precisarán previa a la obtención de la Licencia Municipal, la autorización o informe de la Jefatura Regional de Carreteras u Organismo competente.
6. En el caso que la Zona Protegida por Afecciones de Carreteras se superpongan con otras zonas protegidas que prevalezcan sobre la Afección de Carreteras, los suelos situados dentro de la protección de carreteras quedarán además sujetos a la legislación sectoriales de carreteras y las limitaciones impuestas por esta.
7. Para las nuevas construcciones próximas a carretas del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o disponer de los

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003 y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre, y en su caso en la normativa autonómico local. El Estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

8. Se deberá garantizar el cumplimiento del articulado de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y a los Reales Decretos que la desarrollan y en especial su artículo 20:

   1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.

   2. El ayuntamiento, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

9. Se estará a las limitaciones establecidas para las zonas de protección del viario estatal en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y su Reglamento General.

10. Se prohibirá cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes desde la línea límite de la edificación hasta la carretera (art 33 Ley de carreteras y 54 a 87 del Reglamento de Carreteras).

11. Se prohibirá realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera, y en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por las mismas (art. 37 de la Ley de Carreteras).

12. La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteas del estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismo no afecta, con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del estado. Si fuera necesario se instalarán medidas antideslumbrantes que serán ejecutadas con cargo a los promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento conservación a cargo de dichos promotores.

13. Estarán exentas de licencia municipal las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, las cuales no estar sometida, por construir obras públicas de intereses general a los actos de control preventivo municipal ni el abono de ningún tipo de tasas de licencias de obras actividades o similares (art. 18 Ley 35/2015 de carreteras).

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 117. REGULACIÓN EN MATERIA DE FERROCARRILES (ZRP-AF-FC)

1. Son de aplicación la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, Ley del Sector Ferroviario (B.O.E. nº 234, de 30.09.2015) y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre (B.O.E nº 315, de 31 de diciembre 2004), por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
2. Respecto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación se estará a lo establecido en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, Ley del Sector Ferroviario en sus artículos 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18 o ley o norma de igual o superior rango que la sustituya.
3. A pesar de que la competencia en materia de ferrocarriles es compartida por el Estado y las Comunidades Autónomas en función de que transcurran por el territorio de más de una Comunidad o bien se desarrolle íntegramente en el territorio de alguna de etas (artículos 149.1, 21ª y 145-5ª CE), la Generalitat Valenciana no ha promulgado hasta el momento, legislación específica que regule con carácter general las afecciones en esta materia, a excepción de las referencias incluidas dentro de la Ley 6/2011 de Movilidad de la Comunidad Valenciana (DOCV 05.04.2011), en sus artículos 75, 76 y 78.
4. Por ello, de acuerdo con la Disposición Adicional Tercera del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, son de aplicación a FEVE y, en su caso a las empresas públicas a las que se atribuya la gestión de transportes públicos ferroviarios (en la Comunidad Valenciana a FGV), las disposiciones que se refieren a la relación de esta última empresa con la Red Nacional Integrado del Transporte Ferroviario, no definidos en los artículos de la Ley 6/2011, o normativa legal que le sustituya o desarrolle.

ARTÍCULO 118. REGULACIÓN EN MATERIA AERONAÚTICA (ZRP-AF-TR)

1. La legislación sectorial aplicable en materia aeronáutica es:
   - Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).
   - Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E nº 162, de 8 de julio).
   - Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).
   - Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción.
   - Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) en su actual redacción.
   - Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia (B.O.E. nº 129, de 28 de mayo de 2008).
   - Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010, por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Valencia (B.O.E. nº 2, de 3 de enero de 2011).
2. En cuanto a las servidumbres aeronáuticas, la normativa aplicable y criterios de referencia serán los siguientes:

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 98 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.
- Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Valencia (B.O.E. nº 129, de 28 de mayo de 2008).
- Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010 (B.O.E. nº 2, de 3 de enero de 2011), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

3. La totalidad del término municipal de Cheste se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Valencia. En los planos del Plan General Estructural OE.08.1 y OE.08.2, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a Cheste, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

4. Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Cheste, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, que vienen representadas en los planos OE.08.1 y OE.08.2 de servidumbres aeronáuticas del Plan General Estructural (PGE) salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.

5. En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

6. En las zonas y espacios afectados por las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares))

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

o plantación requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, en su actual redacción.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, podrán ser autorizadas las construcciones, edificaciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un Estudio Aeronáutico de Seguridad.

7. En las zonas afectadas por la Superficie de Aproximación Frustrada de la maniobra ILS, debería hacerse constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el Real Decreto 1093/1997 o norma de igual o superior rango que la sustituya.

8. La superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

    a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
    b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
    c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
    d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
    e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
    f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
    g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

9. El Plan Director del Aeropuerto de Valencia, dispone de aprobación mediante Orden OM/3417/2010, de 29 de noviembre, (BOE nº 2 de 3.01.2011).

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

10. En los Planos nº 5.1, 5.2, y 5.3, del Plan Director se encuentran recogidas las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, tanto las establecidas en el Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, como las servidumbres a establecer hasta el desarrollo previsible del aeropuerto.
11. Las Servidumbres Aeronáuticas de Aeródromo y Radioeléctricas (Plano 5.1), no afecta al término municipal de Cheste.
12. Las Servidumbres Aeronáuticas de la Operación de Aeronaves (Plano 5.2), afecta al término municipal de Cheste, en las siguientes zonas:
    - Límite de Aproximación Final ILS 12, Altitud 521 m.
    - Límite de Aproximación Intermedia ILS 12, Altitud 1.071 m.
    - Límite de Aproximación Final VOR 12, Altitud 584 m.
    - Límite de Aproximación Final VOR 12 Z, Altitud 584 m.
    - Límite de Aproximación Intermedia VOR 12, Altitud 442 m.
13. La Propuesta de Servidumbres Aeronáuticas de la Operación de Aeronaves (Plano 5.3), afecta al término municipal de Cheste, en las siguientes zonas:
    - Límite de Aproximación Final ILS RWY 12, Altitud 521 m.
    - Límite de Aproximación Intermedia ILS RWY 12, Altitud 909 m.
    - Límite de Aproximación Final VOR Z RWY 12, Altitud 558 m.
    - Límite de Aproximación Final VOR 12 Z, Altitud 584 m.
    - Límite de Aproximación Intermedia VOR Z RWY 12, Altitud 558 m.
14. El suelo natural del término municipal dispone de cotas que van entre las 120 m en el límite este del término municipal a los 569,80 m, del relieve Alto del Baste, en el extremo oeste, que queda fuera de los límites de aproximación. Los suelos incluidos dentro de dichos límites, disponen de una cota máxima de 340 m. Ello supone una horquilla de 521 – 340 = 181 m, entre el suelo natural y el límite de aproximación menor.
15. El resultado entre las diferencias de las alturas máximas permitidas por las Normas Urbanísticas para la edificación en cada zona de suelo urbano y urbanizable y el límite inferior a la zona de aproximación de menor cota (251 m), suponen distancias que van desde un mínimo de 189 m en la Urbanización Ampliación Los Visos (que se encuentra a mayor cota del terreno natural) y los 383,25 m de la Urbanización Altamar (que se encuentra a la menor cota del terreno natural (130,76 m).
16. En todo el término municipal se cumple con las condiciones de afección a las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, con el cumplimiento de las Normas Urbanísticas de cada zona, que con el correspondiente Informe Favorable expreso de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (en adelante AESA), quedarán autorizados conforme a la normativa urbanística con la aprobación del presente Plan General de Cheste.
17. En este sentido, será de aplicación el artículo 32. Procedimiento aplicable para actuaciones en zonas de servidumbre incluidas en planeas informados previamente, del

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Real Decreto 297/2013 de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE número 118 de 17 de mayo de 2013).

18. El citado procedimiento considera actuaciones en zonas de servidumbre incluidas en planes informados previamente con carácter favorable:

    a.) Las actuaciones contempladas en planes urbanísticos o territoriales que hayan sido informados favorablemente por el Ministerio de Fomento y, en su caso, por el Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus respectivas competencias, conforme lo dispuesto en este real decreto o en el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre.

    b.) Las actuaciones previstas en instrumentos de desarrollo de los planes urbanísticos o territoriales siempre que se haya previsto expresamente dicha posibilidad en los informes a que se refiere el apartado a) anterior y el desarrollo se realice conforme a las condiciones establecidas en dichos informes.

19. El Ayuntamiento ejercerá exclusivamente la función de peticionario en favor del interesado que solicite licencia o autorización para realizar construcciones, instalaciones o plantaciones en terrenos que estén afectados por servidumbres aeronáuticas, y como consecuencia, será competencia del mismo, como administración competente en materia de urbanismo y obras públicas, llevar a cabo la tramitación de la solicitud de acuerdo previo, y a obtener el Acuerdo favorable de AESA.

20. Los plazos que la Agencia AESA dispone para la emisión del Acuerdo previo para la realización de actuaciones en zonas de servidumbre aeronáuticas o que constituyan un obstáculo (supere los 100 metros de altura respecto al nivel del terreno o agua circundante), serán los siguientes:

    - Según el artículo 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, el plazo para la emisión de los Acuerdos será de seis meses a contar desde la entrada en registro en AESA, de la solicitud cursada por el Ayuntamiento. Transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido desfavorable.
    - El plazo de emisión de los Acuerdos será de tres meses según el Artículo 32 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, en el caso de actuaciones contempladas en planes urbanísticos o territoriales que hayan sido informados previamente con carácter favorable por la Dirección General de Aviación Civil (en adelante DGAC) del Ministerio de Fomento, y se haya incluido en dicho informe esta posibilidad de forma expresa. Transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido favorable.
    - Para actuaciones no afectadas por servidumbres aeronáuticas, pero que constituyan un obstáculo (elemento que supere los 100 metros de altura respecto del nivel del terreno o agua circundante), esta Agencia tiene la obligación de resolver en un plazo máximo de tres meses, según los dispuesto en el artículo 42 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido desfavorable.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

21. Una vez implantado el procedimiento abreviado en el término municipal de Cheste, será de aplicación a los informes que ha de evacuar la DGAC en relación a:
    - Los planeamientos que desarrollen el planeamiento general vigente del municipio de Cheste (Valencia) y cumplan los requisitos establecidos para la aplicación del procedimiento abreviado.
    - Las modificaciones de planeamiento de carácter puntual o que no afecten a la totalidad del término municipal y cumplan con los requisitos establecidos para la aplicación del procedimiento abreviado.
22. En relación con el acuerdo previo que ha de emitir la AESA para las actuaciones, como construcciones, instalaciones o plantaciones, que se desarrollen en los espacios y zona afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia, una vez implantado el procedimiento abreviado en el término municipal de Cheste, éste será de aplicación a dichas actuaciones en las zonas delimitadas en el plano OE.08.3.

    En caso de solicitud por parte de la DGAC de información adicional o aclaraciones al Ayuntamiento o a la Administración competente, supondrá la interrupción del plazo de emisión de los mismos.

    Por otro lado, no se podrán tramitar mediante el procedimiento abreviado instrumentos de planeamiento o acuerdos previos que contemplen construcciones o instalaciones de más de 100 metros sobre el terreno, los cuales habrán de tramitarse mediante el procedimiento ordinario.

    El plazo máximo para la emisión de informe o de acuerdo previo se reduce de seis a tres meses, transcurridos los cuales, sin pronunciamiento expreso, se entenderá emitido en sentido favorable.

CAPÍTULO III: REDES ELÉCTRICAS, TELECOMUNICACIONES, ALUMBRADO Y GAS.

ARTÍCULO 119. LÍNEAS ELÉCTRICAS

1. Las afecciones en materia de transporte de energía eléctrica, se regulan en:
    a. Ley 24/2013, de 26.12.2013, Ley del Sector Eléctrico (B.O.E. nº 310, de 27.12.2013), junto al desarrollo reglamentario de la misma.
    b. Real Decreto 1074/2015, de 27.11.2015, (BOE 04.12.2015), por el que modifican distintas disposiciones en el sector eléctrico.
    c. Real Decreto 1073/2015, de 17.11.2015, (BOE 28.11.2015), por el que modifican distintas disposiciones en los reales decretos de retribución de redes eléctricas.
    d. Real Decreto 337/2014, de 09.05.2014, (BOE 09.06.2014), por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23.
    e. Real Decreto 223/ 2008, de 15.02.2008, (BOE 19.03.2008), Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-LAT 01 a 09.
    f. Real Decreto 1454/2005, de 02.12.2005 (BOE 23.12.2006), que modifica determinadas disposiciones relativas al sector eléctrico.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 103 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

g. Real Decreto 842/2002, de 02.08.2002, (BOE 18.09.2002), que aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT).
h. Real Decreto 1955/2000, de 01.12.200, (BOE 27.12.2000), que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, relativos a la servidumbre de paso de energía eléctrica.
i. Decreto Ley 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la urgente reactivación económica.

2. Además, requiere el cumplimiento del procedimiento autorizatorio previsto en el Decreto 88/2005, de 29 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se establecen los procedimientos de autorización de instalaciones de producción transporte y distribución de energía eléctrica que son competencia de la Generalitat y resto de normas concordantes, debiéndose tener en cuenta el cálculo de la demanda existente previsible que asegure la dotación del suministro de electricidad.
3. En aplicación de los artículos 157 y siguientes del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, relativos a la servidumbre de paso de energía eléctrica, y en concreto lo dispuesto en el artículo 162 del citado texto legal, queda limitada para el caso de líneas eléctrica aéreas, la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.
4. Así mismo, es de aplicación lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero del Ministerio de Industria, y sus instrucciones ITC-LAT 01 a 09.
5. Además, requiere el cumplimiento del procedimiento autorizatorio previsto en el Decreto 88/2005, de 29 de abril, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se establecen los procedimientos de autorización de instalaciones de producción transporte y distribución de energía eléctrica que son competencia de la Generalitat y resto de normas concordantes, debiéndose tener en cuenta el cálculo de la demanda existente previsible que asegure la dotación del suministro de electricidad.
6. Conforme se establece en el Art. 57 y la disposición cuarta de la Ley del Sector Eléctrico, la servidumbre de paso de energía eléctrica tendrá la consideración de servidumbre legal, gravará los bienes ajenos en la forma y con el alcance que se determinan en la Ley y se regirá por lo dispuesto en la misma.
   Las afecciones de la servidumbre de paso serán concordantes con las prescripciones técnicas y de seguridad reglamentarias recogidas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, junto al Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, aplicando esas según la configuración física que corresponda respecto a líneas de alta y baja tensión.
7. Las servidumbres serán del tipo:

   - AÉREA: comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía existentes, todo ello incrementado en las distancias de seguridad.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 104 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- SUBTERRÁNEA: comprende la ocupación del subsuelo por los cables conductores, a la profundidad y con las demás características que señale la legislación urbanística aplicable, incrementado en las distancias de seguridad.

8. Se efectúan las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones entre la A-7 y el límite este del término municipal.

ARTÍCULO 120. ALUMBRADO PÚBLICO (ZRP-AF-TR)

1. Las instalaciones de alumbrado público cumplirán las previsiones técnicas previstas en el Real Decreto 1890/2008, de 14.11.2008 (BOE 19.11.2008), por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, o normativa legal que le sustituya o desarrolle.

ARTÍCULO 121. INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

1. Las instalaciones de telecomunicaciones que se implanten en el término municipal de Cheste, se regirán por la siguiente normativa legal de carácter estatal de aplicación, o norma que la sustituya:
    a. Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en especial artículos 29, 30, 31, 32.1, 32.2, 34.2, 34.3, 34.4, 34.6, 34.7, 35.1,
    b. Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, en especial artículos 3.1, 3.2, 3.3, y 34.
    c. Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.
    d. Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.
    a. Normas Técnicas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones), de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR): UNE 133100:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones, partes 1, 2, 3, 4, y 5.

ARTÍCULO 122. INSTALACIONES DE GAS

1. Las instalaciones de transporte y distribución de gas natural en el ámbito del término municipal de Cheste, se regirán por la siguiente normativa legal de carácter estatal de aplicación, o norma que la sustituya:
    a. Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos. (BOE nº 241 de 08.10.1998).

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 105 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

b. Real Decreto 949/2001, de 3 de agosto, por el que se regula el acceso de terceros a las instalaciones gasistas y se establece un sistema económico integrado del sector de gas natural. (BOE nº 215 de 07.09.2001).
c. Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural. (BOE nº 313 de 31.12.2002).
d. Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueban el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y susinstrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
e. Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos, aprobado mediante Orden del Ministerio de Industria, de 18 de noviembre de 1974.
f. Real Decreto 1085/1992, de 11 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad de distribución de gases licuados del petróleo.
g. Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP 01 a 04 de desarrollo del mismo.

2. Las infraestructuras de gas, en aplicación del artículo 107 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, de Hidrocarburos, están sujetas a la servidumbre legal de paso, además de las prescripciones técnicas y de seguridad recogidas en el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueban el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11, y en el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos, mediante Orden del Ministerio de Industria, de 18 de noviembre de 1974, de acuerdo con el punto 1 de la Disposición derogatoria única del Real Decreto 919/2006 concordado con su artículo 2, vigente para ciertas instalaciones no incluidas en este. Todo ello, sin perjuicio de las previsiones legales contenidas en el Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural y el resto de normativa concordante.

CAPÍTULO IV: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

ARTÍCULO 123. AFECCIONES EN MATERIA DE AGUAS

1. El dominio público hidráulico de los cauces existentes se regula por el Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (B.O.E. 16-1-08), modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, o normativa legal que le sustituya o desarrolle.
2. En el término municipal de Cheste, se identifican cauces públicos con DPH cartográfico, por lo que se requiere la delimitación de los ámbitos de Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía, reflejados en los planos del Plan General.
3. En los cauces de dominio privado, por los que ocasionalmente discurren aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular, no se autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 106 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

4. El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (B.O.E. 16.01.08), modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
5. A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas. Dichas zonas de dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y policía, se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.

1. Las citadas zonas, quedan sujetas a las normas específicas de la legislación sectorial, con independencia de la clasificación y calificación que el Plan General determina para las zonas de policía, para las que se podrán desarrollar los usos previstos en la normativa urbanística del Plan General, siguiendo el procedimiento de autorización fijado en la citada normativa sectorial.
2. Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras que afecten a los cauces existentes en el término municipal y que no estén promovidos o autorizados por los organismos competentes en la materia.

ARTÍCULO 124. AFECCIONES POZOS

1. Se identifican todos los pozos existentes en el término municipal de Cheste, estando dos pozos para el consumo humano, situado en la partida "Rincón del Viejo", inscrito en el Registro de Aguas en la Sección A, Tomo 52, Folio 56 (Expediente 2009cp0297); que permite a la Consellería de Educación la extracción de un volumen máximo anual de 288.646 m³/año, con destino al abastecimiento del Complejo Educativo de Cheste, y el situado en la partida "Urrea", inscrito en el Registro de Aguas en la Sección C, Tomo 52, Folio 56 (Expediente 2009cp0297); que permite al Ayuntamiento de Cheste la extracción de un volumen máximo anual de 477.125 m³/año, con destino al abastecimiento de la población.
2. En las nuevas captaciones se establecerá el perímetro de protección que corresponda en cada caso, como parte de la documentación técnica a aportar en la tramitación de la concesión de agua. En las existentes o que se encuentran en tramitación, si fuera necesario y así lo determinarse al ordenación estructural o pormenorizada, se implementarán medidas de protección como las de regulación de usos, la prohibición de uso de fertilizantes, y otros contaminantes de uso agrícola o la previsión de medidas de impermeabilización del terreno. En el caso del pozo situado en el casco urbano no se delimita ningún entorno de protección al encontrarse consolidad por la edificación.

ARTÍCULO 125. CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS

1. Los desarrollos urbanísticos y la implantación de usos sobre el territorio deberán adoptar las medidas para eliminar los vertidos de sustancias contaminantes a los cauces, y garantizar la calidad de las aguas subterráneas evitando su contaminación. A estos

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

efectos, los instrumentos de planificación urbanística deberán prever que todos los sectores de suelo urbanizable dispongan en su desarrollo de sistemas de saneamiento que impidan fugas de aguas residuales, y de depuración, con condiciones de reutilización, del agua o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público o al medio marino con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998.

2. La implantación de usos del suelo en el medio rural que puedan tener incidencia en la contaminación de las aguas subterráneas deberá tener en cuenta la relación de las zonas vulnerables a la contaminación y exigirá la realización de estudios que acrediten la ausencia de incidencia de la implantación de dichos usos en la calidad de las aguas subterráneas.
3. De conformidad con el artículo 43.2 del TRLA, aquellas zonas de protección especial que hayan sido declaradas de acuerdo con la legislación ambiental y de protección de la naturaleza, se incorporarán al Registro de Zonas Protegidas de la demarcación, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 24 del RPH.
4. Las solicitudes de concesión de caudales subterráneos con destino al abastecimiento de población deberán aportar estudios con el perímetro de protección de sus captaciones. De no aportarse un estudio justificativo, o de no considerarse éste adecuado, el Organismo de cuenca podrá definir dicho perímetro con un círculo de radio 300 metros alrededor de la captación.
5. Cualquier nueva solicitud de concesión o de autorización de vertido dentro del perímetro de protección requerirá que el solicitante aporte un estudio de no afección.

CAPÍTULO V: VÍAS PECUARIAS

ARTÍCULO 126. AFECCIONES SOBRE LAS VÍAS PECUARIAS

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Generalitat y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.
2. Las afecciones en materia de vías pecuarias se encuentran reguladas por la legislación siguiente:
    a. Ley 3/2014, de 11 de julio, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana (D.O.G.V. núm. 7.319, de 17.07.2014).
    b. Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, LEY DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. núm. 2.423, de 9 de enero de 1995).
    c. INSTRUCCIÓN de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre vías pecuarias.
    d. Ley 3/95 de 23 de marzo sobre Vías Pecuarias.
3. Las vías pecuarias identificada en el término municipal, queda grafiada en los documentos del Plan General Estructural y estarán sujetas a lo dispuesto por dicha legislación en todo lo concerniente a usos y aprovechamientos de las mismas.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

4. Cheste dispone del Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias, de 12 de mayo de 1973, en con las siguientes descripciones de las vías pecuarias:
    - *"Cordel de Castilla: La anchura legal de esta vía pecuaria es de treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37'61 m) y su anchura necesaria de quince metros (15,00 m). La longitud aproximada del Cordel es de quince mil setecientos metros (15.700 m) y el ramal del Cordel que une a la Cañada de Chiva tiene de recorrido aproximado mil metros (1.000 m).*
      Procedente del término municipal de Pedralba penetra en Cheste después de Cañada Vensa, por el paraje conocido como Cañada Larga, sigue llevando consigo la carretera de Pedralba a Chiva, deja a la izquierda unos corrales que están junto al camino que se dirige a los Visos, para por el Corral de Juan Vicente, Monte Blanco, se separa del camino Viejo de Chiva a Pedralba, que deja a su izquierda, vuelve a unirse de nuevo al citado camino y atraviesa el Camino del Barranco Hondo, pasa por la Cárcama, deja a la derecha el camino de Urrea y sigue llevando consigo el Camino de Gestalgar, deja a la izquierda el camino del Corral de la Viuda y al Alto de Clocha Perlita a la derecha se le separa un ramal de Cordel por la Cañada de la Pelada que va a unirse a la Cañada de Cuenca en término de Chiva al atravesar el Barranco Grande, sigue el Cordel por el camino de Gestalgar dejando Campillo a la derecha y Cuesta Blanca a la izquierda, atraviesa Pino Blay y el núcleo urbano de Cheste, sale de él por el camino de Valencia, al llegar a la Rambla la bordea por su izquierda llevando consigo el camino de Ribarroja, pasa por la Cañada Fría deja a la izquierda el camino de la Horquera y a la derecha el de la Vaquera, sigue por Peñarroya, atraviesa el camino de Pedralba a Valencia, y abandona este término, continuando por el de Ribarroja, al sur del paraje de Pino Negro.
    - *Colada de Bugarra: La anchura legal de esta vía pecuaria es de catorce metros (14,00 m) y su longitud dentro del término de dos mil trescientos metros (2.300 m). Procedente del término municipal de Bugarra entra esta Colada en Cheste llevando consigo el camino de Cheste a Bugarra, atraviesa la Manga, deja a la izquierda el camino de Chiva, sigue por el citado camino de Bugarra a Cheste y tuerce a la derecha hacia el término de Chiva donde hay un abrevadero saliendo al término de Chiva."*
5. Éstas podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, el paisaje y el patrimonio natural y cultural.
6. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos siguientes:
    - Los tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.
    - Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, que deberán respetar la prioridad de paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
    - Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 109 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

7. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica de senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten las prioridades del tránsito ganadero.
8. En el suelo no urbanizable, el Plan General Estructural, mantiene el trazado de la vía pecuaria íntegramente, teniendo la condición de suelo no urbanizable protegido, con la anchura legal que figura en la clasificación, aun cuando su trazado lineal discurra o atraviese diversas zonas de suelo rural integradas en suelo no urbanizable común.
9. La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento, así como la reivindicación de las mismas y cuantas variaciones, desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenamientos que hayan de realizarse requerirá autorización previa del Órgano competente en la materia ajustándose en todo caso a la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana, y la INSTRUCCIÓN de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre vías pecuarias, y Ley 3/95 de 23 de marzo sobre Vías Pecuarias.
10. Se respetará la anchura mayor de las vías pecuarias en los casos donde exista diferencia entre la anchura existente y la legal.
11. Con el objetivo de poder conseguir el acceso a vehículos de protección civil: bomberos o ambulancias, se establecen a los vallados de las parcelas colindantes, los siguientes condicionados:

    a. Se establecen dos franjas de protección de la circulación por las vías pecuarias, con un ancho de 5'00 metros desde el borde del ancho legal del camino de manera que posibiliten radios de giro superiores a 10 metros de radio en el eje del camino.

    b. En las franjas de protección se prohíben las construcciones y cerramientos permanentes, permitiéndose la utilización agrícola y los cierres mediante vegetación con arbustos de porte menor. Los cerramientos permanentes, retirados la distancia mínima expuesta de 5'00 metros, (más el espacio ocupado en cambios de dirección del camino que permitan los radios de giro mínimos), se practicarán con vallas o cercos cuya altura máxima no sobrepasará en ningún caso los 3'00 m. medidos desde la rasante del terreno.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 110 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

TÍTULO V.- DISPOSICIONES NORMATIVAS APLICABLES A LA INFRAESTRUCTURA VERDE

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

ARTÍCULO 127. DEFINICIÓN.

1. Según lo dispuesto en el artículo 4 del TRLOTUP, la infraestructura verde es el sistema territorial básico compuesto por los siguientes espacios: los ámbitos y lugares de más relevante valor ambiental, cultural, agrícola y paisajístico; las áreas críticas del territorio cuya transformación implique riesgos o costes ambientales para la comunidad; y el entramado territorial de corredores ecológicos y conexiones funcionales que pongan en relación todos los elementos anteriores, la misma se extiende a los suelos urbanos y urbanizables, comprendiendo, los espacios libres y las zonas verdes públicas más relevantes, así como los itinerarios que permiten su conexión.
2. La identificación y caracterización de los espacios que componen la infraestructura verde se realiza en el presente plan a escala municipal, siendo la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y paisaje la encargada de supervisar su coherencia y funcionalidad.
3. A escala territorial municipal, la infraestructura verde se define y caracteriza mediante el Plan General Estructural con carácter previo a la ordenación de usos y actividades en el territorio.

ARTÍCULO 128. ESPACIOS QUE INTEGRAN LA INFRAESTRUCTURA VERDE

1. En la Directriz 38 de la ETCV, se definen los elementos que integran la Infraestructura Verde de la Comunitat Valenciana siguientes:
   a. Los espacios que constituyen la Red Natura 2000 en la Comunitat Valencia, designados o declarados de conformidad con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad.
   b. La red que comprende los espacios naturales protegidos declarados como tales de conformidad con la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana, incluyendo, en su caso, sus áreas de amortiguación de impactos.
   c. Las áreas protegidas formalmente designadas por instrumentos internacionales, señaladas en el artículo 49 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.
   d. Las zonas húmedas catalogadas y las cavidades subterráneas incluidas en el correspondiente catálogo, tal y como se prevé en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunitat Valenciana.
   e. Los montes de dominio público y de utilidad pública o protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, así como los terrenos que sean clasificados como áreas de suelo forestal de protección en el Plan General de

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 111 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Ordenación Forestal de la Comunitat Valenciana formulado en desarrollo de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunitat Valenciana, o instrumento de ordenación que le sustituya.

f. Los espacios litorales de interés ambiental y cultural que no se encuentren incluidos en ninguno de los supuestos anteriores.

g. Los espacios de interés cultural a los que se refiere el artículo 21.3, de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje, según redacción dada por la Ley 12/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat.

h. Las zonas que se encuentren sometidas a riesgo de inundación, de acuerdo con lo establecido al respecto en el Plan de Acción Territorial de carácter sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana y sus modificaciones y revisiones.

i. Las zonas que presenten un riesgo significativo de erosión o contaminación de acuíferos, definidas y delimitadas de acuerdo con los criterios y normas establecidas en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y, en su caso, por un Plan de Acción Territorial confeccionado a tal efecto.

j. Las zonas críticas respecto a cualquier riesgo natural e inducido significativo, definidas y delimitadas de acuerdo con los criterios y normas establecidas en la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y, en su caso, por un Plan de Acción Territorial confeccionado al efecto.

k. Las áreas en las que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas para su incorporación a la mencionada infraestructura verde, por su interés para la conservación y disfrute del paisaje, para la protección de terrenos que presenten especiales valores agrarios cuya preservación sea conveniente para el medio rural o para la protección de espacios naturales que, sin haber sido declarados expresamente como protegidos, reúnan valores naturales merecedores de protección o se hallen profundamente transformados y en los que sea necesario establecer medidas de rehabilitación destinadas a disminuir los impactos paisajísticos existentes.

l. Los espacios de la zona marina, teniendo en cuenta que la delimitación, ordenación y gestión de los mismos deberá hacerse de forma conjunta con los terrenos litorales a los que se encuentren asociados.

m. Las áreas, espacios y elementos que garanticen la adecuada conectividad territorial y funcional entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a las áreas fluviales y los conectores ecológicos y territoriales.

2. El artículo 5 de la Ley 5/2014 LOTUP, establece los espacios que integran la Infraestructura Verde.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3. En el término municipal de Cheste la infraestructura verde está configurada por los siguientes espacios.

   - Los Hábitats de Interés Prioritario Códigos 433317 (Código EU 5330 para los hábitats que están dentro de la Directiva); 52207B (Código 6220 UE); 43346E y 522224 (sin código UE).
   - Cueva del Barranco Hondo y Cueva de Guarela (no incluida en el Catálogo de Cuevas de la Comunidad Valenciana).
   - Suelo calificado como Forestal por el Inventario Forestal de la Comunidad Valenciana, y el Plan de Acción Territorial Forestal, (PATFOR), aunque no dispone de la condición de Terreno Forestal Estratégico.
   - El área del término municipal que pertenece a la cuenca de la Rambla del Poyo (Rio Gallo), está incluida en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural de la Albufera.
   - La Rambla del Poyo (río Gallo) y el entorno forestal de ribera del río.
   - Áreas de suelo de muy alta capacidad agrológica.
   - Los espacios de interés cultural, incluyendo en este caso los bienes incluidos en el Catálogo de Protecciones (BIC, BRL, yacimientos arqueológicos, cuevas, etc).
   - Las Unidades de Paisaje y los Recursos Paisajísticos con valor ambiental alto omuy alto.
   - Los cauces de río y barrancos, como conectores biológicos, existentes en el término municipal de Cheste:
     - Rambla el Rio Gallo o Barranco de Chiva.
     - Barranco Hondo.
     - Barranco del Civil,
     - Barranco de la Cueva del Terrero.
     - Barranco de la Cañada Enza.
     - Barranco del Cuchilla.
     - Barranco Grande.
     - Barranco de Urrea.
     - Barranco de la Cueva Morica.
     - El Barranquet,
     - Barranco de la Sechara.
     - Barranco del Pozalet o Cañada Fría.
     - Arroyo de Peñarroya.
   - Las zonas donde conforme al Estudio de Inundabilidad, el PATRICOVA y la Cartografía del SNCZI, se identifican con peligrosidad de inundación.
   - Los terrenos que han sufrido los efectos de un incendio.
   - Las vías pecuarias: Cordel de Castilla o Aragón y la Colada de Bugarra
   - Las áreas de afección visual de las carreteras: CV-50, CV-380 y CV-384

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Corredor territorial de carácter fluvial.
- Los senderos principales SL-CV-77 y SL-CV-78.
- Las áreas, espacios y elementos que garantizan la adecuada conectividad territorial y funcional entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde.

CAPÍTULO II: FUNCIONES Y DETERMINACIONES NORMATIVAS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE

ARTÍCULO 129. FUNCIONES

1. Son funciones de la infraestructura verde las siguientes:
   a. Preservar los principales elementos y procesos del patrimonio natural y cultural, y de sus bienes y servicios ambientales y culturales.
   b. Asegurar la conectividad ecológica y territorial necesaria para la mejora de la biodiversidad, la salud de los ecosistemas y la calidad del paisaje.
   c. Proporcionar una metodología para el diseño eficiente del territorio y una gradación de preferencias en cuanto a las alternativas de los desarrollos urbanísticos y de la edificación.
   d. Orientar de manera preferente las posibles alternativas de los desarrollos urbanísticos hacia los suelos de menor valor ambiental, paisajístico, cultural y productivo.
   e. Evitar los procesos de implantación urbana en los suelos sometidos a riesgos naturales e inducidos, de carácter significativo.
   f. Favorecer la continuidad territorial y visual de los espacios abiertos.
   g. Vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de la imagen e identidad urbana, mediante itinerarios que propicien la mejora de la calidad de vida de las personas y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio.
   h. Mejorar la calidad de vida de las personas en las áreas urbanas y en el medio rural, y fomentar una ordenación sostenible del medio ambiente urbano.

ARTÍCULO 130. DETERMINACIONES NORMATIVAS ESPECÍFICAS DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE.

1. La infraestructura verde no constituye en sí misma una zona de ordenación, sino que sus distintos elementos se encuentran incluidos en diferentes zonas de ordenación estando regulado por las mismas de forma adecuada a sus características, a su legislación aplicable, a su función territorial y a la interconexión entre dichos elementos.
2. La Infraestructura Verde se estructura fundamentalmente a través de los cauces, y las vías pecuarias Cordel de Castilla y Colada de Bugarra, que además de su condición propia para el tránsito del ganado, actuará como como conector ecológico y elemento de interrelación entre los espacios naturales protegidos y otros ámbitos de gran valor ambiental y paisajístico. Su trazado y configuración quedarán sujetos a las condiciones

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 114 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

impuestas por su legislación sectorial y específica, siendo bienes de dominio público de la Generalitat y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

3. Conjuntamente con las vías pecuarias, los caminos y senderos más representativos del municipio, configuran una red de itinerarios que realizan asimismo una función de conectividad muy importante entre los elementos de la Infraestructura Verde por ello, se deberá proteger con carácter general el trazado actual de los mismos, impidiendo su ocupación total o parcial, mejorando sus condiciones de tránsito y su conservación.

4. Se debe garantizar la visibilidad desde los itinerarios de la Infraestructura Verde por lo que queda prohibida la colocación de carteles o de cualquier barrera visual en los márgenes de los caminos que impida la visión del paisaje o recurso paisajístico existente en sus inmediaciones.

5. Las vías pecuarias, y los senderos, incluidos como itinerarios de interconexión entre los elementos paisajísticos y de mayor valor ambiental, son poseedores en muchos casos de una tradición secular, constituyéndose por sí mismas en verdaderos activos de interrelación social. Se requiere por ello impedir su transformación en vías de comunicación de tráfico rodado, estableciéndose las medidas protectoras necesarias para evitar la pérdida de su condición primigenia, debiendo destinarse a paseos o alamedas de tránsito peatonal, y en algún caso como ruta de carácter "ciclo-turística".

6. Todos los elementos pertenecientes a la Infraestructura Verde deberán contar con un nivel mínimo practicable de accesibilidad según la normativa vigente.

7. El ajardinamiento de los elementos del espacio público incluidos en la Infraestructura Verde deberá diseñarse bajo los criterios de sostenibilidad, utilizando preferentemente especies autóctonas o propias de la xerojardinería basadas en el uso eficiente del agua.

8. En los Estudios de Integración Paisajística que se redacten, se establecerá la condición de implementar las medidas de integración paisajística necesarias para que no se produzca ningún tipo de alteración de la Infraestructura Verde, o bien se desarrollará un Programa de Paisaje para la actuación que implique la mejor gestión del ámbito siempre en relación con la dinámica de la Infraestructura Verde.

9. Los planes parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada y los planes especiales de minimización de impacto, establecerán una adecuada ordenación y regulación de los usos del suelo y actividades que garanticen la permeabilidad y la conectividad de los corredores biológicos y territoriales, a tales efectos:

   a. Concretarán los trazados de los corredores biológicos y territoriales, ajustándolos a límites reconocibles del territorio e identificando los puntos conflictivos que precisen acciones para su permeabilización.

   b. Definirán los corredores biológicos y territoriales de menor escala territorial que completen la red de ámbito regional propuesta por la estrategia territorial y la local definida en este plan, y en cualquier caso por la legislación ambiental.

   c. Identificará los instrumentos de gestión que deban desarrollarse para el necesario mantenimiento de esta función de conexión, especialmente en las zonas críticas de interacción del corredor biológico y territorial con el tejido urbano.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

d. Establecerán la calificación de los terrenos teniendo en cuenta la función concreta que desarrollen dentro de la finalidad conectora atribuida al corredor, y los usos y características de los mismos.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 116 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

TÍTULO VI.- LA RED PRIMARIA, CRITERIOS DE DEFINICIÓN Y DISPOSICIONES NORMATIVAS

CAPÍTULO I: CRITERIOS GENERALES DE DEFINICIÓN DE LA RED PRIMARIA

ARTÍCULO 131. CONFIGURACIÓN DE LA RED PRIMARIA

1. La red primaria es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal, estando interconectados y distribuidos de manera equilibrada en el territorio.
2. Constituyen la Red Primaria el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal, estando configurada por los elementos siguientes:
    a. La red interurbana de comunicaciones viarias.
    b. La red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.
    c. El parque público configurado para satisfacer las condiciones y exigencias establecidas en la legislación urbanística vigente (5 m²/habitante).
    d. La red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.
    e. Las dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato
3. La previsión total de reservas de suelo para la implantación de los elementos de la red primaria se establece para todo el territorio en su ámbito municipal, cualquiera que sea su clasificación urbanística, y cubre las necesidades previsibles por la planificación, conforme a los parámetros establecidos por la legislación urbanística vigente [TRLOTUP].

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 117 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO II: LA RED DE COMUNICACIONES.

ARTÍCULO 132. RED INTERURBANA DE COMUNICACIONES VIARIAS.

1. La red interurbana de comunicaciones viarias en el término municipal, está configurada por los viarios que se indican a continuación, estando su trazado definido en los planos de ordenación y las superficies, excluyendo las zonas de afección/protección, contenidas en la memoria justificativa:
   a. A-3: viario de titularidad estatal, atraviesa el término de este a oeste por su parte sur.
   b. Enlace A-3 A-7: viario de titularidad estatal, que atraviesa el término de noreste a sur.
   c. CV-50 de Tavernes de Valldigna a Lliria: viario de titularidad Autonómica, atraviesa el término de norte a sur, por su parte central.
   d. CV-378 de Godelleta a Cheste, supone el acceso principal a los suelos industriales, y casco urbano de Cheste, titularidad de la Diputación Provincial de Valencia.
   e. CV-380 de la CV-50 a Pedralba, titularidad de la Diputación Provincial de Valencia.
   f. CV-381 de Urrea a Pedralba, titularidad de la Diputación Provincial de Valencia.
   g. CV-382 de Urrea a CV-384, titularidad de la Diputación Provincial de Valencia.
   h. CV-383 de Cheste a Loriguilla, titularidad de la Diputación Provincial de Valencia.
   i. CV-384 de Cheste a Gestalgar, titularidad de la Diputación Provincial de Valencia.
   j. CV-386, vial de acceso al circuito de Cheste entre la A-3 y la glorieta de conexión con las instalaciones, titularidad de la Diputación Provincial de Valencia.
2. Para los viarios identificados como redes primarias viarios, serán de aplicación la normativa específica de carácter sectorial, aplicable en función del titular del viario.

ARTÍCULO 133. RED VIARIA FERROVIARIA.

1. Línea de Alta Velocidad Madrid – Valencia, AVE. Trazado definitivo, ya ejecutado y en funcionamiento, al sur de la A3 y del polígono industrial Castilla. Ocupa muy poca superficie del término municipal de Cheste.
2. RENFE. Trazado de la línea férrea de la red convencional Cuenca-Valencia, convertida en la línea C-3 de Cercanías entre Valencia y Utiel, con proyecto aprobado de electrificación y desdoblamiento en paralelo al trazado actual, que constituye el límite sur del casco urbano, coartando el crecimiento del mismo al otro lado de la misma.

ARTÍCULO 134. RED VIARIA ESTRUCTURANTE DE PRIMER RANGO.

1. Formada por las calles, plazas o avenidas de primer rango que estructuran el territorio. Se incluye en este rango los tramos viarios siguientes:
   a. Plazas configuradoras de los espacios centrales y significativos: Plaza del Dr. Cajal y Plaza de la Iglesia en el Casco urbano de Cheste.
   b. Viales municipales, procedentes de carreteras transferidas al municipio de Cheste:

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 118 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- CV-3781, Travesía de Cheste de la CV-378 desde la Ronda Norte hasta la CV-3860. Carretera transferida por parte de la Diputación de Valencia al municipio de Cheste.
- CV-3831, Tramo de la antigua CV-383 por Cheste como consecuencia de la nueva Ronda Norte. Carretera transferida por parte de la Diputación de Valencia al municipio de Cheste.
- CV-3841, Travesía de Cheste de la CV-384 desde la ronda CV-50 hasta la CV-3860. Carretera transferida por parte de la Diputación de Valencia al municipio de Cheste.
- CV-5006, Tramo de la antigua CV-50 fuera de uso por nuevo trazado. Carretera transferida por parte de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente al municipio de Cheste.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 119 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO III: LAS ZONAS VERDES DE CARÁCTER PRIMARIO.

ARTÍCULO 135. PARQUES PÚBLICOS

1. El artículo 25.3 del TRLOTUP establece que el estándar global de zonas verdes y parque públicos incluidos en la ordenación estructural y en la ordenación pormenorizada, en cada municipio, no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan. Este estándar se cumplirá de modo global para todo el municipio, pero no es exigible que se cumpla en cada uno de los sectores o ámbitos de planeamiento
2. Por su parte, el artículo 25.1.c) del TRLOTUP establece la obligatoriedad de prever suelo destinado a Parque Público en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.
3. La red primaria de zonas verdes prevista por el Plan General Estructural con la categoría de "parques públicos" está configurada por una parcela que dispone de una superficie mayor o igual a 2,5 hectáreas, en la que se no se requiere inscribir un círculo de 150 metros de diámetro, puesto que el municipio dispone de población menor de 5.000 habitantes, Parque Loquimia, emplazada en la zona situada al norte del casco urbano, y de la carretera CV-383, siendo su superficie total de 70.284,79 m², y en el Área de Reparto del Polígono del Parque Empresarial Circuito, con una superficie total de 119.225,07 m².
4. Dicho suelo ya fue ejecutado en el Parque Loquimia, y pendiente de su reforestación a costa de la urbanización del Parque Empresarial Circuito, siendo suficiente para la población actual y prevista de colmatación del Plan General.

ARTÍCULO 136. OTRAS ZONAS VERDES PRIMARIAS

1. El Plan General Estructural califica asimismo suelo destinado a zonas verdes que no tienen la consideración Parque Público al no disponer de dimensiones y superficie apropiadas para el adecuado cumplimiento de las exigencias contenidas en el apartado "3. Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas", relativo al punto III Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas del ANEXO IV "ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS", aun cuando poseen unas condiciones y características por las que el plan considera necesaria su incorporación formando parte de la red primaria, bien por su condición de suelo forestal de carácter estructural, como es el caso del emplazado entre los sectores ZND-RE-1 y ZND-IN-2, de uso general para todo el núcleo nuevo, por su situación, o por su condición de enlace de conexión del núcleo residencial; y que en cualquier caso se considera necesaria su inclusión y delimitación en el modelo de ordenación que se propone.

ARTÍCULO 137. NORMAS APLICABLES A LAS ZONAS VERDES PRIMARIAS

1. Además de las condiciones establecidas en la normativa urbanística vigente relativas a las condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas, contenidas en el ANEXO IV "ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS" del TRLOTUP, serán de aplicación las reglas siguientes:

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 120 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

a. Cualquier modificación puntual de plan de ámbito superior a una manzana completa y todo plan modificativo, que incrementen la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria.

b. Cuando el suplemento de parque público exigido no tenga unas dimensiones suficientes para cumplir las condiciones dimensionales exigidas en el apartado III.3.2 del anexo IV del TRLOTUP, al no ser posible en este caso ampliar la superficie del parque público calificada, se admite que el suplemento de zona verde se consiga con jardines.

c. Como norma general se permitirá la construcción de edificaciones cuyos usos serán los relacionados con las actividades directas que se prevean en su desarrollo, admitiéndose los de hostelería y restauración en concesión administrativa, cuyas condiciones se regularán en las bases del concurso de adjudicación, estableciendo un plazo mínimo de 30 años.

d. Las edificaciones y construcciones, serán de carácter aislado, de dos plantas de altura máxima, siendo la ocupación máxima de suelo del 5% de su superficie (considerando en dicho valor las edificaciones existentes que se integran en el mismo).

e. Serán de aplicación asimismo, las Normas de integración paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje, así como las Ordenanzas que se desarrollen necesariamente para la ordenación pormenorizada del suelo destinado a zonas verdes públicas, donde se regularán los criterios de plantación de especies, sistemas de riego, y demás requisitos que se estimen necesarios para la definición concreta de estos, que en cualquier caso atenderán a las directrices contenidas en estas normas relativas a las condiciones de sostenibilidad e integración en el paisaje

ARTÍCULO 138. NORMATIVA APLICABLE A LAS ZONAS VERDES SECUNDARIAS.

1. Para los terrenos que con motivo del desarrollo de la ordenación pormenorizada se califiquen como zonas verdes de carácter secundario, tanto en el suelo Urbano como en el Urbanizable, serán de aplicación además de las normas contenidas en el ANEXO IV "ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS" del TRLOTUP o legislación que la modifique, complemente o sustituya, las que se contengan en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

2. Serán de aplicación asimismo, las Normas contenidas en los Estudios de Integración Paisajística que desarrollen en cada sector o área integrada las contenidas en el Estudio de Paisaje, así como las normas y ordenanzas contenidas en los planes de desarrollo de la ordenación pormenorizada para el suelo destinado a zonas verdes públicas de carácter secundario, donde se regularán los usos e intensidades concretos previstos, así como los criterios de plantación de especies, sistemas de riego, y demás requisitos que se estimen necesarios para la definición concreta de estos, que en cualquier caso atenderán a las directrices contenidas en estas normas relativas a las condiciones de sostenibilidad e integración en el paisaje

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 121 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO IV: LOS EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER PRIMARIO.

ARTÍCULO 139. CONCEPTO DE EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER PRIMARIO

1. Son equipamientos de carácter primario o estructural, aquellos elementos dotacionales de particular relevancia cuya ubicación y dimensión se realizan mediante un análisis global del municipio y cuyo ámbito de servicio supera su entorno inmediato.
2. Atendiendo al uso al que se destinan, se clasifican en:
   - Deportivo-recreativo (pQD)
   - Educativo-cultural (pQE)
   - Sanitario-asistencial (pQS)
   - Administrativo-institucional (pQA)
   - Infraestructura-servicio urbano (pQI)
   - Residencial dotacional (pQR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años).
   - Dotacional múltiple (pQM): reserva de suelo dotacional cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.
3. Las dotaciones privadas se señalan con un asterisco (*) situado a continuación de la sigla.

ARTÍCULO 140. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS EN SUELO URBANO

1. Los equipamientos primarios de carácter público en el suelo urbano, están configurados por las instalaciones y edificaciones siguientes:
   - Instalaciones Deportivas Municipales (pQD-DEP) emplazadas al sur del núcleo principal.
   - Casa de la Cultura (pQE-CUL) emplazada en el núcleo principal.
   - Centro de Salud (pQS-ASI) emplazado en el núcleo principal.
   - Casa Consistorial (pQA) emplazada en el núcleo principal.
   - Depósito regulador de agua (pQI) emplazado en el núcleo principal.
   - Cuartel de la Guardia Civil (pQA).
   - Mercado Municipal (pQI-SUD).
   - Estación FFCC (pQI-TRA)
2. La normativa de aplicación para cada uno de ellos, será la establecida para cada zona donde se emplazan.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 122 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 141. EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE

1. En suelo urbanizable, no se han previsto por el Plan General Estructural la reserva de suelo para la implantación de los equipamientos primarios de carácter público.

ARTÍCULO 142. EQUIPAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

1. En suelo no urbanizable, se han previsto por el Plan General Estructural los equipamientos primarios de carácter público siguientes:
   - Circuito Permanente de Velocidad (pQD-DEP), al este del casco urbano de Cheste.
   - Universidad Laboral de Cheste (pQE-DOC), al norte de la CV-378, este del casco urbano de Cheste
   - Cementerio (pQI) emplazado en suelo rural, al oeste del núcleo urbano de Cheste.
   - E.D.A.R. de Cheste (pQI) emplazado en suelo rural, en la periferia próxima al este del núcleo principal, junto al cauce del Barranco Hondo, antes de verter a la Rambla del Gallo.
   - Nueva E.D.A.R. de Cheste (pQI) emplazado en suelo rural, al este del núcleo principal, junto al cauce de la Rambla del Gallo.
   - Depósitos de agua (pQI) emplazado en suelo rural, en la periferia próxima al núcleo principal.
   - Residencia y Centro de Día "La Humanitat" (pQS) emplazada al oeste del sector Industrial Pino Blay.
2. La normativa de aplicación para cada uno de ellos, será la establecida para cada zona donde se emplazan.

ARTÍCULO 143. EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

1. En suelo urbano, se consideran por el Plan General Estructural los equipamientos primarios de carácter primario siguientes:
   - Iglesia Parroquial San Lucas Evangelista (pQS*) emplazada en el casco urbano de Cheste.
2. La normativa de aplicación para cada uno de ellos, será la establecida para cada zona donde se emplazan.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 123 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

TÍTULO VII.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I: CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE USOS PREVISTOS EN EL PLAN

ARTÍCULO 144. USOS GLOBALES

1. De conformidad con los artículos 74 a 77 del Capítulo III, del Título III. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística, del Reglamento de Zonas, se considera como uso global al predominante de las edificaciones de un área determinada, diferenciándose en las categorías residencial, industrial y terciario.
   - Uso **residencial** (**RE**)**:** Se incluyen en el uso *residencial* las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:
     - Residencial *unitario* (REu): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
     - Residencial *múltiple* (REm): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.
   - Uso **terciario** (**TR**): Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.
2. Dentro de los usos terciarios se establecen distintas categorías, que pueden ser objeto de diferenciación para su implantación en algunas zonas, especialmente lo "comerciales", estableciéndose las condiciones de aplicación de la normativa concreta conforme a la clasificación de actividades y formatos comerciales admisible para cada zona
   - Uso **industrial** (**IN**): Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.
3. Dentro de los usos y actividades industriales, se establecen asimismo distintos niveles y categorías, fundadas en el régimen de autorización ambiental establecida por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, relacionadas en los anexos contenidos en esta ley.

ARTÍCULO 145. COMPATIBILIDAD DE LOS USOS

1. En función del nivel de compatibilidad, los usos se estructuran en:
   a. Uso Dominante o global: es el uso prioritario que da carácter a la zona.
   b. Uso obligatorio: es aquel que caracteriza cada zona de nuevo desarrollo.
   c. Uso compatible: es aquel cuya implantación es admitida para cada una de las zonas establecidas.
   d. Uso incompatible: es aquel cuya implantación no está permitida en las zonas establecidas.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 124 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO II: ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: FUNCIÓN Y CONTENIDOS

ARTÍCULO 146. CRITERIOS BÁSICOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS ZONAS URBANÍSTICAS.

1. El Plan General Estructural divide el territorio municipal en zonas diferenciadas en función de las características del territorio, de sus valores y de los usos a implantar, caracterizadas por su uso global o dominante, diferenciando la correspondiente al Núcleo Histórico Tradicional.
2. Las diferentes zonas de ordenación estructural se establecen para todo el término municipal, diferenciándose, en tres grupos conforme a los criterios que se expresan a continuación:
   a. Las zonas rurales (**ZR**): Configuradas por aquellos suelos que están 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 (**ZUR**): Configuradas por los suelos que cuentan con los servicios urbanísticos, incluyendo también tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comportan más de una línea de manzanas edificables, así como los que presentan déficit de urbanización o dotaciones.
   c. Las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana: Configuradas por el suelo que se requiere para satisfacer, conjuntamente con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras, las necesidades de crecimiento establecidas en el plan, tanto de carácter residencial como para actividades económicas.
3. Para cada zona se establecen:
   a. Los usos dominantes, que pueden ser residencial, industrial o terciario
   b. Las intensidades, para el uso residencial, son alta, media o baja, entendiéndose por alta densidad aquella que resulta superior a 60 viviendas por hectárea, por media densidad la que resulte entre 35 viviendas por hectárea y 60 viviendas por hectárea, y por baja densidad aquella que prevea menos de 35 viviendas por hectárea
   c. Los grados de protección, conforme a los criterios de integración paisajística, y de acuerdo con las características zonales y los objetivos del plan.
4. Se acompañan como anexo de estas Normas Urbanísticas las fichas correspondientes de acuerdo con el diseño y la información que se establece en el anexo V del TRLOTUP, donde se regulan las condiciones de carácter estructural para cada una de ellas.

ARTÍCULO 147. ZONIFICACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS ZONAS RURALES

1. Para las zonas rurales, se diferencia entre el suelo rural común y el de protección especial, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística.
2. En el suelo rural común se establecen las normas básicas que regulan los usos, intensidades, grados de protección, e integración paisajística y que prevengan la

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

parcelación urbanística y la edificación incontrolada, estableciendo las superficies mínimas indivisibles, alturas máximas, ocupación máxima de parcela y otras determinaciones análogas.

3. En este tipo de suelo se delimitan "zonas de ordenación estructural", a partir de criterios ambientales y paisajísticos, que reflejan su vocación territorial futura y se regulan los usos que puedan acoger; a tal efecto, se está a lo dispuesto en el título IV del libro II del TRLOTUP.

4. En el suelo rural de protección especial, por valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos, o por la presencia de riesgos naturales e inducidos, se aplicará la legislación sectorial correspondiente a las materias afectadas, sin perjuicio de establecer disposiciones normativas y zonificaciones que mejoren su protección y gestión.

5. Las zonas de suelo rural se clasifican como suelo no urbanizable y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

F. ZONA RURAL COMÚN. ZRC

- Zona rural común agropecuaria (**ZRC-AG**). En esta zona, con uso actual común agropecuario, se establecen distintas subzonas, correspondientes a las previsiones del Modelo Territorial del Plan General:
  - Zona rural común agropecuaria general (**ZRC-AG.1**), en la que se posibilitan las usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable del artículo 211 del TRLOTUP.
  - Zona rural común agrícola tolerancia viviendas (**ZRC-AG.2**), en la que se posibilitan las edificaciones y construcciones vinculados a la actividad agrícola y forestal, y la vivienda unifamiliar aislada.
  - Zona rural común agrícola tolerancia actividades, (**ZRC-AG.3**), en la que se posibilitan las edificaciones y construcciones vinculados a la actividad agrícola y forestal, y las actividades industriales y productivas, y terciarias o de servicios.
- Zona rural común de explotación de recursos naturales (**ZRC-EX**). Terrenos donde el uso principal se destina a explotaciones minerales.
- Zona rural común de protección municipal (**ZRC-MU**). Terrenos sin valores ambientales y paisajísticos, y que se protege por la continuidad con los suelos urbanos o urbanizables, a los efectos de prevenir cualquier edificación, DIC, etc, que configure una edificación permanente, que pueda comprometer futuros crecimientos del casco urbano de Cheste, y del suelo de oportunidad dentro del Clúster Recreativo Deportivo – Sanitario - Asistencial.
- Zona rural común núcleos de vivienda **(ZRC-NV).** Son suelos susceptibles de minimización de impactos, conforme a lo previsto en los artículos 228 y siguientes del del TRLOTUP mediante un Plan Especial. En este suelo queda prohibida la construcción de nuevas viviendas unifamiliares aisladas.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS8Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 126 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

G. ZONA RURAL PROTEGIDA. –

- Zona rural protegida natural (**ZRP-NA**). Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo establece el plan general estructural o los derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior. Se distingue entre:
  - Zona rural protegida natural Hábitats (**ZRP-NA-LG**) **(ZRP-FO).** Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior, correspondiente con zonas clasificadas como forestal ordinario por el PATFOR y que en ocasiones superpone con los Hábitats Códigos UE 5330, 1520 y 6220.
  - Zona rural protegida agrícola (**ZRP-NA-AG**). Terrenos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola.
  - Zona rural protegida municipal de carácter natural (**ZRP-NA-MU**). Terrenos que se ubican en intersticios agrícolas del suelo clasificado como Forestal por el PATFOR, y que contienen los Hábitats Códigos UE 5330, 1520 y 6220, de modo que sirvan de conectores biológicos entre las otras zonas protegidas, como consecuencia de sus valores ambientales y paisajísticos.
- Zona rural protegida por afecciones (**ZRP-AF**). Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas, y afecciones lineales sobre suelos cuyo uso principal lo determina la zona, y suponen exclusivamente afecciones sectoriales, configurando una subzona.

VÍAS PECUARIAS	ZRP-AF-DP
CAUCES: RAMBLA RIO GALLO Y BARRANCOS	ZRP-AF-CA
CARRETERAS	ZRP-AF-CR
FERROCARRILES	ZRP-AF-TR-FC
CUEVAS	ZRP-AF-OT-CU
INCENDIOS	ZRP-AF-INCENDIOS
PATRIMONIO	ZRP-AF-PC
CANTERAS	ZRP-AF-OT-EX
LÍNEAS ELÉCTRICAS	ZRP-AF-LE
POZOS	ZRP-AF-OT-PO

- Zona rural protegida por riesgos (**ZRP-RI**). Terrenos en los que está acreditada la presencia de un importante riesgo de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgos naturales o inducidos que desaconsejan su transformación. Se configuran como variante de la clasificación conforme a su uso predominante rural, añadiendo la identificación .IN, sobre los que se limitan las actividades y construcciones conforme al PATRICOVA.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 127 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 148. ZONIFICACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS ZONAS URBANIZADAS ZUR

1. Las zonas urbanizadas, están configuradas por los suelos que cuentan con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permiten la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presentan déficit de urbanización o dotaciones.
2. Las zonas urbanizadas se clasifican como suelo urbano.
3. Para las ZONAS URBANIZADAS se establecen:
   a. Los usos dominantes en cada zona, que podrán ser residencial, industrial o terciario.
   b. Las Normas, para cada zona, sobre los usos, intensidades, grados de protección y criterios de integración paisajística, de acuerdo con las características zonales y los objetivos del plan, de forma que:
      - **Los núcleos históricos**, se distinguen como zonas diferenciadas sujetas a ordenaciones tendentes a preservar sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas.
      - En las zonas de **uso dominante residencial existentes**, se diferencia entre **zonas de alta, media o baja densidad**, indicando la población máxima que pueden acoger, fijando la edificabilidad y criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada.
      - En **las zonas industriales y terciarias existentes**, el plan diferencia, entre zonas según los usos y las características de las actividades en función de su compatibilidad con otros usos, fijando la edificabilidad, los criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada y los usos dominantes.
4. En base a lo expuesto, el suelo urbanizado se estructura en las zonas y subzonas siguientes:
   - Zona urbanizada residencial (**ZUR-RE**): Terrenos ocupados por edificaciones destinadas principalmente a uso residencial, aun cuando existen con carácter puntual o complementario usos terciarios, industriales o dotacionales compatibles con el principal residencial que caracteriza la zona.
   - Zona urbanizada industrial (**ZUR-IN**): Terrenos ocupados por edificaciones destinadas principalmente a uso residencial, aun cuando existen con carácter puntual o complementario usos terciarios o dotacionales compatibles con el principal industrial que caracteriza la zona.
   - Zona urbanizada terciario (**ZUR-TR**): Terrenos ocupados por edificaciones destinadas principalmente a uso terciario, aun cuando existen con carácter puntual o complementario usos industriales o dotacionales compatibles con el principal terciario que caracteriza la zona.
5. La zona genérica RESIDENCIAL, se estructura en subzonas, cuya diferenciación se establece en base a su intensidad y a la tipología que las caracteriza:
   - Zona urbanizada núcleo histórico (**ZUR-NH**). Comprende la zona fundacional de la población y está formado básicamente por una trama irregular de calles, con anchos variables y mayoritariamente reducidos. (Zona de Ordenanzas de la ordenación pormenorizada: Residencial I.1).

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS8Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 128 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Zona urbanizada Residencial Alta Densidad Ensanche (**ZUR-RE-AD**): Se caracteriza por la alta densidad y la tipología de alineación de vial, corresponde con las zonas de:
  - Casco Antiguo (ZUR-RE-AD.1), (Zona de Ordenanzas de la ordenación pormenorizada: Residencial I.2).
  - Zonas de Ensanche del casco urbano dentro las Unidades UE-6 (ZUR-RE-AD.2), UE-7(ZUR-RE-AD.3), UE-9(ZUR-RE-AD.4), así como la Manzana Catastral 91932 (ZUR-RE-AD.5). (Zona de Ordenanzas de la ordenación pormenorizada: Residencial I.3).
- Zona urbanizada Residencial Media Densidad Ensanche (**ZUR-RE-MD**): Se caracteriza por la media densidad y la tipología de alineación de vial, corresponde con las zonas de:
  - Se corresponde con el ámbito del Ensanche (ZUR-RE-MD.1), del Casco Antiguo de Cheste, con configuración de manzana compacta, (Zona de Ordenanzas de la ordenación pormenorizada: Residencial I.3).
  - El Sector La Imes I (ZUR-RE-MD.2), con Edificación Adosada, y retiros a fachada. (Zona de Ordenanzas de la ordenación pormenorizada: Residencial IV.1, IV.2).
- Zona urbanizada Residencial Baja Densidad (**ZUR-RE-BD**): Se caracteriza por la baja densidad y la tipología de edificación aislada, corresponde con las zonas de:
  - Se corresponde con los sectores 3,4,5 (ZUR-RE-BD.1), del núcleo urbano de Cheste, (Zonas de Ordenanzas de la ordenación pormenorizada: Residencial III.1, III.2 y III.3).
  - Las Urbanizaciones Los Visos (ZUR-RE-BD.2), Ampliación de Los Visos (ZUR-RE-BD.3) Agua Perdida (ZUR-RE-BD.4) y Cañada Fría (ZUR-RE-BD.5). (Zona de Ordenanzas de la ordenación pormenorizada: Residencial II.1, II.2 y II.3 respectivamente).

6. La zona genérica INDUSTRIAL, se estructura en subzonas, cuya diferenciación se establece en base a su intensidad, tipología y usos permitidos:
   - Zona Industrial de Casco Urbano (ZUR-IN.1): (Zonas de Ordenanzas de la ordenación pormenorizada: Industrial I.1).
   - Zona Industrial de UE-11 (ZUR-IN.2): (Zonas de Ordenanzas de la ordenación pormenorizada: Industrial I.2 y I.3).
   - Zona Industrial Polígono Castilla (ZUR-IN.3): (Zonas de Ordenanzas de la ordenación pormenorizada: Industrial II.1 y II.2).
   - Zona Industrial de Tabach (ZUR-IN.4): (Zonas de Ordenanzas de la ordenación pormenorizada: Industrial III).
   - Zona Industrial Pino Blay (ZUR-IN.5): (Zonas de Ordenanzas de la ordenación pormenorizada: Industrial IV).
   - Zona Industrial I-1 Sáez Merino DIC (ZUR-IN.6): (Zonas de Ordenanzas de la ordenación pormenorizada: Industrial VI.1).
7. La zona genérica TERCIARIA, corresponde a una única zona correspondiente a Parque Empresarial Circuito. (ZUR-TR.1).

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 129 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 149. ZONIFICACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS ZONAS DE NUEVO DESARROLLO

1. Integran las zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana, los terrenos que el plan estima necesarios para albergar el crecimiento previsto.
2. Las zonas de nuevo desarrollo se clasifican como suelo urbanizable, y atendiendo al uso predominante se diferencia entre el residencial, el terciario y el industrial:
   - Zona de nuevo desarrollo residencial 1 (**ZND-RE-1**): Se mantiene, al oeste el Sector Urbanizable Imes II, que carece de ordenación pormenorizada por la anulación del Plan Parcial aprobado, con Declaración de Impacto Ambiental.
   - Zona de nuevo desarrollo residencial 2 (**ZND-RE-2**): Se configura un nuevo Sector Urbanizable Residencial al suroeste del núcleo urbano de Cheste, que es colindante con el suelo residencial, engloba distintos servicios asistenciales de la tercera edad, y posibilita el cierre exterior de la conexión al polígono Industrial Pino Blay, configurando el suelo que se estima necesario para la ampliación del Casco.
   - Zona de nuevo desarrollo de actividades económicas. La configuran dos sectores:
     - Sector **ZND-IN-1**: Para cubrir las necesidades de suelo industrial y logístico del municipio, se mantiene el Sector La Ceja, de suelo urbanizable industrial al sur del término municipal de Cheste, en colindancia y como crecimiento compacto del suelo urbano industrial, con frente a la CV-378, que carece de ordenación pormenorizada por la anulación del Plan Parcial aprobado, con Declaración de Impacto Ambiental.
3. En las zonas de nuevo desarrollo, los suelos incluidos dentro de la zona de edificación se preservarán de usos distintos a los de reserva viaria con obras de ligero ajardinamiento. Estos suelos no computarán a efectos del cumplimiento de estándares.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 130 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

TÍTULO VIII.-CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

CAPÍTULO I: RÉGIMEN DEL SUELO. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 150. CLASIFICACIÓN DEL SUELO CONTENIDA EN EL PLAN GENERAL.

1. Al amparo de lo dispuesto en los artículos 7, 19, 21, y 25 al 28 del DL 1/2021 (TRLOTUP), y atendiendo a la realidad física del suelo y al destino previsto por el Plan General, la totalidad del suelo del término municipal de Cheste, se clasifica en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, identificándose en los Planos de Ordenación dicha clasificación, siendo los criterios aplicados para cada tipo de suelo, los contenidos en la Memoria Justificativa.

ARTÍCULO 151. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS.

1. Integran el suelo urbano los solares y los terrenos incluidos en las zonas urbanizadas, caracterizadas por contar con los servicios urbanísticos, incluyendo también tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permiten la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comportan más de una línea de manzanas edificable, así como los que presentan déficit de urbanización o dotaciones.

ARTÍCULO 152. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES.

1. Integran el suelo clasificado como urbanizable por el Plan General el configurado por las zonas establecidas por el planeamiento para el nuevo desarrollo o de expansión urbana, que se acreditan como necesarias para satisfacer las necesidades de crecimiento poblacional o para la implantación de actividades económicas que impulsen las condiciones socioeconómicas del municipio.
2. El Plan General clasifica como suelo urbanizable, a los terrenos que pretende incorporar al proceso de urbanización, a medida que el desarrollo de la red primaria de dotaciones y el grado de definición de la ordenación estructural permita integrarlos en dicho proceso dentro de un modelo territorial sostenible y coherente.
3. El suelo urbanizable, está conformado por las Zonas de Nuevo Desarrollo ZND, determinadas en función de las previsiones de crecimiento previstas para los distintos usos, adaptadas a las condiciones físicas y al entorno próximo, así como a la situación y delimitación de las infraestructuras básicas de carácter primario existentes o previstas por el nuevo planeamiento, cumpliendo éstas una función vertebradora junto a la reguladora de la clasificación de suelo.
4. La clasificación como suelo urbanizable por el plan supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 131 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 153. SUELOS CLASIFICADOS COMO NO URBANIZABLES

1. El Plan General clasifica y ordena como suelo no urbanizable los terrenos incluidos en las zonas de carácter rural establecidas en el plan, caracterizados por estar en situación básica rural y que, de acuerdo con el plan, mantendrán los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.
2. Dentro del plan y conforme a la zonificación establecida, se diferencia entre el suelo rural común y el de protección especial, atendiendo este último a las normativas sectoriales específicas y a los valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística.
3. El suelo rural se estructura en orden a su protección y usos diferenciados, conforme a las categorías que de forma justificada se establecen en la "memoria justificativa" del plan, y cuya delimitación concreta se contiene en los planos de ordenación.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 132 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO II: EL SUELO URBANO.

ARTÍCULO 154. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

1. La ejecución del suelo urbano, se realizará preferentemente mediante actuaciones aisladas, excepto en las Unidades de Ejecución delimitadas para la más adecuada programación de las obras de urbanización; sin embargo, se podrán realizar por actuaciones aisladas si se justifica la viabilidad y coherencia de la urbanización.
2. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que para cada caso establece esta Ley, el planeamiento aplicable y las normas sobre protección del patrimonio cultural valenciano.
3. Los propietarios de suelo urbano tendrán los deberes impuestos por la legislación estatal que, conforme a la legislación urbanística vigente y las previsiones específicas de la ordenación urbanística, se cumplirán, según proceda, en régimen de Actuación Aislada, o Integrada y mediante la programación cuando ésta sea precisa.
4. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los propietarios deberán ceder, libres de cargas de urbanización, a la administración actuante las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del incremento del aprovechamiento tipo. Quedan comprendidas en este supuesto:
   a. Las que se desarrollen en régimen de actuación integrada, salvo el supuesto previsto en el apartado 9c) del presente artículo.
   b. Las que se desarrollen en régimen de actuación aislada mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico. En este caso, la cesión podrá sustituirse por una compensación económica de valor equivalente cuantificada sobre la base de un estudio de mercado actualizado.
5. Cuando se trate de áreas de reforma interior o del supuesto referido en el apartado b) anterior, la cesión se aplicará al incremento de aprovechamiento que se produzca, en los términos siguientes:
   a. En caso de incremento como consecuencia de una modificación del planeamiento verificada al margen de la revisión del Plan General, el incremento se calculará respecto al establecido por el planeamiento urbanístico y territorial anteriormente vigente o del preexistente, lícitamente realizado, en el caso de que fuera superior.
   b. En caso de actuación de desarrollo sin innovación de planeamiento, el incremento se calculará respecto al preexistente, lícitamente realizado, y caso de no existir respecto a la media de las edificabilidades existentes en el sector o en la manzana o unidad urbana equivalente en que se desarrolle la actuación.
   c. En el caso de edificaciones consolidadas reguladas en la legislación urbanística, la cesión se verificará igualmente respecto al incremento de aprovechamiento que les atribuya el planeamiento, caso de existir, y podrá sustituirse por su equivalente económico en los términos del apartado b) anterior.
6. Excepcionalmente, por Resolución del Conseller competente en urbanismo, dictada previa audiencia del Ayuntamiento, se podrá minorar dicho porcentaje si el objeto de la transformación se declara de especial relevancia territorial o social, o cuando las cargas que deba soportar el desarrollo de la actuación sean desproporcionadamente elevadas

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 133 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

en relación con el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento y no sea posible proceder a su equidistribución con otras actuaciones.

7. Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.
8. En suelo urbano con urbanización consolidada, el cumplimiento de los deberes de la propiedad se sujetará a Programas de Actuación Aislada en los supuestos específicos previstos por la Ley.
9. Excepcionalmente, en suelo urbano con urbanización consolidada, la programación de Actuaciones Integradas podrá acordarse:
   a. Mediante Plan de Reforma Interior cuando decaiga la utilidad de la urbanización existente para los nuevos usos, tipos edificatorios, aprovechamientos o la remodelación de la estructura urbana que imponga el nuevo planeamiento. Se considera tal posibilidad en el Núcleo Nuevo de Cheste, donde se posibiliten nuevos tipos edificatorios, posibilitando la vivienda plurifamiliar.
   b. Del mismo modo que el previsto en el apartado anterior cuando se ponga de manifiesto la insuficiencia de las previsiones del Plan por no poderse realizar la urbanización mediante Actuaciones Aisladas sin detrimento de su calidad y homogeneidad.
   c. Con motivo de una apertura de calle u otra obra pública similar impulsada por la administración o por los particulares y que venga a convertir en solares las parcelas colindantes vacantes o con edificación ruinosa o manifiestamente inadecuada. En este caso se cumplirán por cuenta de la propiedad del suelo beneficiada por las nuevas posibilidades de edificación, los mismos deberes urbanísticos que le serían exigibles para el otorgamiento de la correspondiente licencia, como la cesión y equidistribución del suelo viario que proporcionadamente le corresponda y su parte estrictamente alícuota del coste total que soporte la administración al urbanizarlo, sin que proceda la alteración del aprovechamiento objetivo que corresponda a cada propietario.
10. El Plan General Estructural plantea la posibilidad de establecer un Plan de Reforma Interior total o parcial del Núcleo Nuevo de Cheste, para la modificación de usos y tipos edificatorios. En ausencia del cual, se mantienen vigentes las ordenanzas del suelo urbano, manteniendo su actual gestión.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 134 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO III: EL SUELO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 155. SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLES EN EL PLAN GENERAL.

1. La clasificación del suelo urbanizable SUZ, comprende los terrenos de naturaleza rural (definidos en el artículo 12 del R.D. Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana), que habrán de urbanizarse en desarrollo de las previsiones del Plan, así como aquellos que, estando ya clasificados por el planeamiento anterior, se encuentran en tramitación o pendientes de desarrollo.
2. Además, se clasifican conforme al artículo 28.4 Clasificación del suelo del DL 1/2021, TRLOTUP, los terrenos que el Plan General zonifica como Zonas de Nuevo Desarrollo o Expansión Urbana ZND, lo que supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.
3. Se incluyen en este tipo de suelo, los sectores destinados específicamente a usos residenciales ZND-RE, e industriales – Terciarios ZND-IN, que se desarrollarán mediante planes parciales de desarrollo, y los suelos dotacionales e infraestructuras de la red primaria que se integran en los diferentes sectores o que no estando integrados en ellos el plan les otorga esta clasificación a fin de su integración en las diferentes áreas de reparto a efectos de su obtención.

A. SECTORES DE NUEVO DESARROLLO:

1. Corresponde a los nuevos sectores definidos por el Plan General, a todos ellos se les atribuyen la totalidad de los sistemas primarios no adscritos a los planes anteriores, ejerciendo una función compensatoria en los déficits dotacionales del conjunto del territorio.

ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
AR-SUZ-1	RE-MD.1	ZND- RE-1 LA IMES II	110.000'00 m²	Corresponde al ámbito del sector colindante a los suelos urbanos de Imes I de Cheste. El Sector Imes II (R-4) que abarca una superficie de 110.000 m². Dispone de Plan Parcial, con Texto refundido, con fecha de aprobación por la C.T.U. del 31.03.2009. El sector residencial la Imes II que tenía todo el desarrollo se quedó sin programa porque el agente urbanizador entro en concurso de acreedores y en liquidación. Recurrida judicialmente su aprobación, queda anulado. Planteada la solución de disponibilidad de abastecimiento de agua potable, que dio lugar a la anulación del Plan Parcial, se mantiene como Suelo Urbanizable (Zona de Nuevo Desarrollo de Uso Residencial ZND-RE).
AR-SUZ-2	RE-MD.2	ZND- RE-2	225.463'76 m²	Corresponde al ámbito entre Casco Urbano de Cheste, el Polígono Pino Blay y el trazado del ferrocarril de la línea de cercanías C-3. Se configura un nuevo Sector Urbanizable Residencial al sureste de Cheste, ZND-RE-2, que es colindante con el suelo residencial, engloba distintos servicios asistenciales de la tercera edad, y posibilita el cierre exterior de la conexión al polígono Industrial Pino Blay Supone la ampliación del casco urbano por el oeste. Su ubicación responde al suelo vacante sin afecciones. Requiere su ordenación pormenorizada mediante un Plan Parcial. Deberá ubicar las zonas verdes de cesión obligatoria, junto al Polígono Pino Blay e integrar dentro del Área de

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 135 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
				Reparto el Suelo incluido dentro del límite de edificación del ferrocarril, para dotar de aparcamientos en el entorno del casco urbano y de la estación de cercanías, de modo que se facilite la movilidad sostenible.
AR-SUZ-3	IN.1	ZND- IN-1 LA CEJA	1.465.086,98 m²	Corresponde al Plan Parcial de Mejora Sector Industrial La Ceja. El expediente de evaluación ambiental es el 263/2006-AIA, resuelto mediante formulación de Declaración de Impacto Ambiental favorable el 3 de septiembre de 2007. Aprobado definitivamente en la Comisión territorial de urbanismo de 25.4.2008, (BOP 16.6.2011) y Resolución del Director General de Urbanismo de 01.06.2011. y Comisión Territorial de Urbanismo de 28.10.2011. Recurrida judicialmente su aprobación, queda anulado por Sentencia número 227/2015, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, (TSJCV) de 10.03.2015, como consecuencia de la ausencia de Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Recurrido en Casación al Tribunal Supremo, este dicta Sentencia 4244/2016, de 28.09.2016 de desestimación de los recursos. Planteada la solución de disponibilidad de abastecimiento de agua potable, que dio lugar a la anulación del Plan Parcial, se mantiene como Suelo Urbanizable (Zona de Nuevo Desarrollo de Uso Logístico e Industrial ZND-IN).

B. ZONAS DE SUELO ADSCRITO PARA SU DESARROLLO FUTURO:

1. Conforman los diferentes **SISTEMAS PRIMARIOS** clasificados como Suelo Urbanizable, los adscritos a las distintas Áreas de Reparto, de los suelos urbanizables, descritos en el apartado correspondiente:

   - RED PRIMARIA VIARIO: Ampliación de 31.674,65 m², en la ampliación, del viario estructural CV-378, para la conexión del viario sostenible alrededor del Casco Urbano de Cheste, con los Sectores Industriales. (duplicación de calzada, y disposición de acera y carril bici). Se adscribe al Sector ZND-IN-1 "La Ceja".
   - RED PRIMARIA RESERVA VIARIA: corresponde a la zona de protección del actual trazado de la CV-50, de 10.468'42 m², configurando un espacio de reserva viaria con posibilidad de convertirse en un espacio de esparcimiento y amortiguación entre los distintos usos programado. Se adscribe al Sector ZND-RE-2.
   - RED PRIMARIA LÍMITE EDIFICACIÓN DEL FERROCARRIL CERCANÍAS C-3: corresponde a la zona de limitación de edificación del actual trazado de la línea del ferrocarril de cercanías C-3, e 20.539'18 m², configurando un espacio de reserva con posibilidad de convertirse en un espacio de aparcamiento y amortiguación de la afección acústica del trazado del ferrocarril. Se adscribe al Sector ZND-RE-2.

ARTÍCULO 156. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

1. La ejecución del suelo urbanizable, se realizará mediante actuaciones integradas, excepto las parcelas vinculadas urbanísticamente a las edificaciones previamente consolidadas que por su tipo, ubicación y uso sean compatibles con la ejecución de la urbanización, y donde a las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas se aplicará el régimen de actuaciones aisladas, siendo su clasificación como suelo urbano.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS8Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 136 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

2. El presente Plan General prevé la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:

   a) Exige producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o

   b) Requiere ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a 40.000 metros cuadrados con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o

   c) Se estima necesaria su ejecución mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.

3. La clasificación como suelo urbanizable por el presente Plan General, tan solo supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, por lo que hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del suelo urbanizable sin programación establecido en los artículos 226 y 227 del DL 1/2021 TRLOTUP.
4. Los particulares que sean designados como Urbanizador del correspondiente Programa, en selección sujeta a publicidad y libre concurrencia, son titulares de la facultad de promover la transformación urbanística del suelo urbanizable. Dicha facultad se ejerce mediante la formulación y ejecución de Programas de Actuación Integrada.
5. La aprobación y vigencia de un Programa de Actuación Integrada, así como la consiguiente designación de un Urbanizador que garantice su gestión en las condiciones y plazos establecidas por aquél, es condición necesaria para la transformación urbanística del suelo urbanizable y para el ejercicio de los derechos dimanantes de la misma.
6. La transformación del suelo clasificado como urbanizable comporta los deberes de cesión, de equidistribución, así como de costear la urbanización que prescribe la legislación estatal, que, con carácter previo o simultáneo a la edificación, se concretarán en los siguientes:
   a) Cesión gratuita y libres de cargas a la administración los terrenos para dotaciones públicas, de la Red Primaria y Secundaria, necesarios para el desarrollo de la actuación integrada y los precisos para compensar su excedente de aprovechamiento, así como los correspondientes a la cesión exigida por el artículo 82 TRLOTUP, en su caso.
   b) Cuando necesidades objetivas de la urbanización exijan cesiones dotacionales que superen las precisas, para compensar dicho excedente, los interesados tendrán derecho a la reserva de aprovechamiento por la parte constitutiva del exceso.
   c) La cesión gratuita de las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.
   d) Costear las cargas de urbanización reguladas en el Programa para el cumplimiento de los objetivos imprescindibles que le son propios; sufragar, en su caso y justa proporción, el coste de las obras de utilidad común a diversas actuaciones que excedan a dicho Programa, con distribución de los costes, cuando proceda, mediante canon de urbanización. Las cargas y costes de urbanización se asumirán

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 137 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

en proporción al aprovechamiento que, correlativamente, beneficie a quien las soporte y teniendo en cuenta el apartado anterior.

e) Edificar los solares en el plazo que establezca el Programa.

ARTÍCULO 157. RÉGIMEN URBANÍSTICO TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE.

1. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable SUZ, que no tengan Programa aprobado y vigente estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las aplicables en virtud de otras Leyes:
   a) Deberán respetar las determinaciones que sobre usos establece el presente Plan. Imposibilitando los usos establecidos como incompatibles en el sector.
   b) No se podrán realizar otras construcciones que las definidas por el plan como obras menores complementarias o ampliaciones de las edificaciones existentes hasta un máximo del 10 % de su superficie, con renuncia expresa al incremento de su valor de expropiación hasta un plazo máximo de cinco años desde el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación.
   Asimismo, podrán realizarse las obras vinculadas funcionalmente a la ejecución y entretenimiento de los servicios públicos.
   c) El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento aplicable establece.
   d) En las divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones del planeamiento vigente y la legislación agraria.
   e) Serán de aplicación para cada situación y emplazamiento, las Normas de Integración Paisajística contenidas en el Estudio de Paisaje
2. Los terrenos clasificados por el Plan General como suelo urbanizable con Planeamiento aprobado o con Programa aprobado y vigente, se desarrollarán conforme a la normativa específica que resulte de aplicación contenida en el presente Plan General, siendo las edificabilidades concretas las establecidas por el Plan Parcial aprobado para cada parcela.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 138 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO IV: EL SUELO NO URBANIZABLE.

ARTÍCULO 158. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. La clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable incluido en alguna de las dos categorías previstas, y su adscripción a las distintas zonas que delimita el planeamiento, define la función social de aquéllos y delimita el contenido urbanístico del derecho de propiedad. El régimen del suelo no urbanizable, así como el del suelo urbanizable sin programación queda definido en el Titulo IV del DL 1/2021 TRLOTUP.
2. Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos. Podrán destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y urbanístico.
3. A tal fin, podrán emplear instalaciones y medios técnicos adecuados y ordinarios que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales.
4. En todo caso, los trabajos, obras y usos estrictamente agrarios o forestales estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.
5. Excepcionalmente, mediante los procedimientos y en los términos previstos en la ley, podrán realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones, que excedan de las previstas en el punto anterior y que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y urbanística.
6. El suelo no urbanizable común deberá destinarse a aquellos usos que sean conformes a su naturaleza rústica o a actuaciones de interés comunitario en los términos establecidos en la ley, careciendo de aprovechamiento urbanístico.
7. En relación a las explotaciones ganaderas se establecerán las siguientes distancias mínimas de explotaciones ganaderas nuevas o ampliaciones de las existentes legalmente constituidas a suelo urbano o urbanizable residencial:
   - Al menos 1.000 m. en caso de explotaciones porcinas.
   - Las siguientes distancias mínimas para el resto de explotaciones ganaderas dependiendo de los habitantes según sea núcleo de población principal o los secundarios:
     - población de menos de 500 habitantes, distancia superior o igual, 250m.
     - población de entre 500 y 1.999 habitantes, distancia superior o igual a 500 m.
     - y población de más de 2.000 habitantes, distancia igual o superior a 1.000 m.

     o estudio olfatométrico que certifique que a una distancia inferior no se producen molestias por olores incompatibles con el uso residencial.

   En el caso de ampliaciones de explotaciones ganaderas legalmente constituidas, podría añadirse que dichas ampliaciones también se permitan en aquellas explotaciones legalmente construidas que no cumplan con las distancias establecidas en dicho apartado, siempre que no se reduzcan las distancias ya existentes.
8. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen los siguientes deberes:
   a) Conservar el suelo manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio medioambiental en su uso y en las condiciones precisas para que no se incremente

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 139 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad o salud pública, evitando cualquier otra perturbación medioambiental o daños o perjuicios a terceros o al interés general.

b) Permitir o, en su caso, realizar las labores de replantación o reforestación precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos y condiciones señaladas por la Autoridad competente en materia forestal.

c) Cumplir los planes o normas establecidas por las Consellerías competentes en materia de agricultura, medio ambiente y cultura, así como por las administraciones sectoriales conforme a su legislación específica para el buen funcionamiento de las obras y servicios públicos. A este respecto, facilitarán en los terrenos de su propiedad la ejecución de los trabajos necesarios a tal fin público, sin perjuicio de las compensaciones que les correspondan.

d) Mantener las construcciones o edificios en condiciones de seguridad, salubridad, y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio, en los términos previstos en la legislación urbanística, de ordenación de la edificación y de patrimonio cultural.

e) Destinar el suelo a los usos previstos por la ordenación territorial o urbanística y autorizada por el planeamiento aplicable, levantando las cargas impuestas para el lícito ejercicio de las actividades que pudieran autorizarse.

f) Abstenerse de efectuar actos o actividades que puedan contaminar la tierra, el agua o el aire, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.

g) Abstenerse de realizar actos de segregación o división de terrenos y actos jurídicos de parcelación de fincas en contra de lo establecido en la ley, y en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

h) No tolerar los vertederos ilegales e incontrolados que existan en los terrenos de su propiedad, colaborando con los poderes públicos en su detección y posterior restauración del medio ambiente perturbado.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 140 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

TÍTULO IX.- CRITERIOS DE CÁLCULO Y PARÁMETROS DE EQUIDISTRIBUCIÓN.

CAPÍTULO I: SECTORES EN SUELO URBANIZABLE Y ÁREAS DE ACTUACIÓN INTEGRADA EN SUELO URBANO.

ARTÍCULO 159. DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE LOS ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL.

1. Una vez zonificado el territorio municipal, el plan general estructural delimita en el suelo urbanizable y, en el suelo urbano, ámbitos de planificación y gestión urbanística, para su posterior desarrollo pormenorizado, que son:

   - SECTORES EN SUELO URBANIZABLE, para su ordenación pormenorizada mediante plan parcial

CAPÍTULO II: CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

ARTÍCULO 160. CRITERIOS GENERALES.

1. Para la delimitación de las áreas de reparto y el cálculo del aprovechamiento tipo, se establecen las directrices que serán de aplicación para el cálculo del aprovechamiento, en consideración a las cesiones de suelo de la red primaria que debe asumir cada sector.
2. Para cada sector y área de actuación integrada configurada en suelo urbano, el Plan de Ordenación Pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto prevista, homogeneizado por la aplicación de coeficientes correctores, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, que expresen la relación entre sus diferentes valores de repercusión, justificados según un estudio de mercado
3. El aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 88 del TRLOTUP. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.
4. Para el cálculo del aprovechamiento tipo en régimen de actuaciones integradas, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos en la ordenación estructural, tal y como regula el artículo 32 del DL 1/2021 TRLOTUP, podrá modificar la delimitación de las áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 141 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

5. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

6. No obstante lo anterior, y como quiera que en algunos de los sectores, pudiera no resultar posible identificar con precisión la delimitación de los suelos de dominio público dotacionales (especialmente los caminos), el cálculo del aprovechamiento tipo podrá tener carácter provisional, debiéndose llevar a cabo su definitivo cálculo en la reparcelación, de manera que en caso de discrepancia con el calculado en el Plan, prevalecerá el resultante de la reparcelación.

7. Las parcelas calificadas de suelo dotacional privado con destino a centros de transformación, torres eléctricas o instalaciones de energías renovables, tendrán la consideración de suelo sin aprovechamiento lucrativo a efectos del cálculo del aprovechamiento tipo, aun cuando tuviesen instalaciones cerradas.

8. Para los terrenos de la red primaria adscrita se fija el mismo aprovechamiento tipo de los sectores más próximos o funcionalmente vinculados a los que se adscriben. En cualquier caso, el aprovechamiento tipo de los diferentes sectores, no superará la edificabilidad bruta del sector correspondiente, de manera que la diferencia entre ambos coeficientes permite la equidistribución y cesión gratuita de los terrenos de la red primaria con cargo a la urbanización.

9. Para el supuesto de que por motivos de interés público, con carácter previo a la programación de un sector, la administración adquiriese suelo de forma onerosa para ejecutar algún elemento de la red primaria, tendrá el derecho a crédito que le confiere el aprovechamiento teórico atribuido por el plan del sector donde estuviera emplazado, así como a la reposición en la fase de reparcelación del coste de las obras ejecutadas anticipadamente que estuvieran previstas en el sector, cuyo valor adecuadamente acreditado se actualizará conforme a la variación del IPC. Las cantidades obtenidas de dicha compensación se integrarán en el patrimonio público municipal.

10. De igual modo, si para alguno de los sectores programados, se conviniera su desarrollo con anterioridad a la programación establecida, y para ello requiriera la adquisición de suelo necesario para la ejecución de algún tramo de viario correspondiente a la red primaria que resultase necesario para su integración en la trama urbana, el aprovechamiento de dicho suelo será el correspondiente al sector en que esté integrado, configurando conjuntamente con el área de reparto una nueva área reparcelable donde se realizará la equidistribución de los beneficios y cargas en proporción al aprovechamiento atribuido a cada suelo. Tanto el aprovechamiento del suelo como las obras de urbanización que necesariamente se ejecutasen con cargo al programa del sector en desarrollo, conllevarán el correspondiente derecho a crédito sobre el sector no desarrollado, siendo de aplicación las condiciones contenidas en el párrafo anterior.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 142 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 161. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

1. El Plan General Estructural, establece la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbanizable, estando configuradas cada una de ellas por cada uno de los sectores delimitados, a los que se adscribe de forma proporcionada la superficie de Red Primaria necesaria a los efectos de equilibrar los aprovechamientos
2. En el suelo urbanizable, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 DL 1/2021 [TRLOTUP], cada área de reparto estará formada por:
    a. Cada uno de los sectores completos de planeamiento.
    b. Los terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento.
3. La adscripción de los terrenos externos de la red primaria a cada una de las áreas de reparto configuradas, se establece por el Plan General Estructural de forma ponderada, a fin de compensar con mayores cesiones las de mayor aprovechamiento, valor o rendimiento, de forma equitativa, equilibrando de esta forma las consecuencias económicas o equidistributivas que se deriven de la posible ejecución anticipada de la correspondiente infraestructura por la administración.
4. Para su ponderación, se han cuantificado en primer lugar las dotaciones de la red primaria situados en el interior del ámbito del sector, calculando el aprovechamiento medio total obtenido para la conjunto de los sectores, adscribiendo el suelo correspondiente a las zonas verdes adscritas de manera proporcional, a fin de que todos los sectores tengan un aprovechamiento lo más similar posible; de manera que queden satisfechas las respectivas necesidades funcionales, y se obtenga un equilibrio funcional y económico para todos ellos.
5. La red primaria que se integrará en cada área de reparto estará formada en este caso por:
    - RED PRIMARIA VIARIO: Ampliación de 31.674,65 m², en la ampliación, del viario estructural CV-378, para la conexión del viario sostenible alrededor del Casco Urbano de Cheste, con los Sectores Industriales. (duplicación de calzada, y disposición de acera y carril bici). Se adscribe al Sector ZND-IN-1 "La Ceja".
    - RED PRIMARIA RESERVA VIARIA: corresponde a la zona de protección del actual trazado de la CV-50, de 10.468'42 m², configurando un espacio de reserva viaria con posibilidad de convertirse en un espacio de esparcimiento y amortiguación entre los distintos usos programado. Se adscribe al Sector ZND-RE-2.
    - RED PRIMARIA LÍMITE EDIFICACIÓN DEL FERROCARRIL CERCANÍAS C-3: corresponde a la zona de limitación de edificación del actual trazado de la línea del ferrocarril de cercanías C-3, de 20.539'18 m², configurando un espacio de reserva con posibilidad de convertirse en un espacio de aparcamiento y amortiguación de la afección acústica del trazado del ferrocarril. Se adscribe al Sector ZND-RE-2.
6. En la ficha correspondiente de cada sector, se establecen las cesiones de suelo de red primaria que debe asumir cada sector indicándose, qué infraestructuras de dicha red primaria deben ser obtenidas con cargo al programa que las desarrolle, así como las que se impone que deben ser ejecutadas con cargo a los mismos, a fin de satisfacer sus respectivas necesidades funcionales, lo que se ha determinado en consideración al estudio de viabilidad económica que acompaña el presente Plan General Estructural.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 143 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 162. APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE

1. El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará para cada sector en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo, y vendrá determinado por la relación entre el aprovechamiento objetivo materializable en el sector y la superficie del área de reparto, con los correspondientes coeficientes correctores, que ponderen los diferentes usos y rendimientos económicos, para todos los terrenos comprendidos en la misma área de reparto, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado realizado en el momento de la programación.

2. El aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, incluyendo las superficies exteriores al mismo que sean adscritas para la obtención de elementos de la red primaria y excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que (en su caso) ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 88 del TRLOTUP. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.

3. Para el cálculo del aprovechamiento tipo, la ordenación pormenorizada, sobre la base de los criterios establecidos para delimitar las áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo de los sectores de planeamiento parcial, y en consideración a las cesiones de suelo establecidas de red primaria que debe asumir cada sector, delimitará áreas de reparto y calculará sus correspondientes aprovechamientos tipo. En todo caso, deberá quedar garantizado el justo reparto de beneficios y cargas, a materializar en las reparcelaciones, y se justificará la viabilidad de las áreas de reparto y las medidas adoptadas para su mayor equidad.

4. Si por las condiciones concretas del sector, no resultase posible obtener un aprovechamiento análogo entre las diferentes unidades de ejecución en que se subdivida el sector, en el planeamiento de desarrollo se establecerán los criterios de aplicación para las transferencias del "derecho a crédito" entre las diferentes unidades de ejecución, de forma que las de menor aprovechamiento o menor rentabilidad como consecuencia de la mayor atribución de cargas, serán compensadas con las de mayor aprovechamiento, reservando el aprovechamiento subjetivo de los terrenos para su posterior transferencia en el momento de su programación; de forma análoga se procederá con las diferencias entre las cargas que como consecuencia de la división en unidades de ejecución se produzcan entre ellas, procurando mantener un equilibrio equidistributivo.

5. Para los terrenos de la red primaria inscrita en sectores de nuevo desarrollo, se fijará el mismo aprovechamiento tipo del sector donde está incluido o funcionalmente vinculado, entendiéndose por sector funcionalmente vinculado, aquél que está físicamente unido o enlazado a la red primaria.

6. En las áreas de reparto correspondiente a sectores donde existen edificaciones consolidadas los Planes Parciales podrán, para las parcelas consolidadas por la

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 144 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

edificación, delimitar para cada una de ellas un área de reparto uniparcelaria, asignándose a la parcela aprovechamientos tipo acordes con el tipo edificatorio correspondiente a la edificación consolidada, de conformidad con lo regulado en el artículo 207.3 del DL 1/2021 TRLOTUP.

7. El Plan de Ordenación Pormenorizada o el Plan de desarrollo que complete y defina la ordenación pormenorizada, podrá efectuar ajustes en la delimitación del Área de Reparto, con los siguientes condicionantes:

   a. Ser motivados a la mayor conveniencia de la modificación de su delimitación, como consecuencia de un mejor trazado o ajuste de los elementos de la Red Primaria que se adscriben a los sectores que conforman el Área de Reparto, o requerir la ejecución de un elemento de red primaria al que se encuentre vinculado su desarrollo.

   b. Deberá ajustarse a elementos de la red primaria, y no dejar espacios residuales carentes de gestión independiente.

   c. Mantener los usos característicos, índices de edificabilidad bruta, y condicionantes paisajísticos de desarrollo de la ordenación pormenorizada.

   d. Podrán ajustarse, modificando la delimitación de los sectores para una mejor adecuación a los condicionantes topográficos o al cumplimiento de exigencias sectoriales para su desarrollo, o modificando los elementos de la Red Primaria de dotaciones, adscritos siempre que suponga la sustitución de elementos de red primaria no vinculados funcionalmente, por los que se hayan cedido con anterioridad con reserva de aprovechamiento, por necesidades de la administración pública.

ARTÍCULO 163. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.

1. Conforme al artículo 80, del DL 1/2021 TRLOTUP, se seguirán para los ámbitos de **actuaciones aisladas**, las siguientes reglas de delimitación de las áreas de reparto y equidistribución:

   a. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan o su modificación no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo, formarán un área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.

   b. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.

   c. Las cesiones dotacionales a que se refiere el apartado anterior se podrán realizar mediante transferencias de aprovechamiento. En el caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en terrenos del propio ámbito espacial de la actuación aislada, se podrá materializar mediante la cesión de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación, o fuera de ella si no fuera posible, o mediante compensación económica equivalente sustitutoria. Las cantidades obtenidas de dicha

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 145 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

compensación se integrarán en el patrimonio público de suelo con la finalidad de la obtención de los suelos dotacionales correspondientes.

ARTÍCULO 164. APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO.

1. En suelo urbano con urbanización consolidada el aprovechamiento tipo se fijará conforme lo indicado en el artículo 78 del TRLOTUP, en función del aprovechamiento objetivo.

   Será el Plan de Ordenación Pormenorizada que desarrolle el suelo urbano de Cheste el que establecerá las condiciones particulares para las transferencias voluntarias de aprovechamiento.

ARTÍCULO 165. REGLAS DE EQUIDISTRIBUCIÓN PARA LOS ÁMBITOS DE ACTUACIONES AISLADAS.

1. Las parcelas en suelo urbano sujetas a actuaciones aisladas, siempre y cuando el plan no establezca un incremento del aprovechamiento objetivo, forman área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él.
2. Para los suelos sujetos a actuaciones aisladas a los que el planeamiento no atribuya un incremento de aprovechamiento respecto del plan anteriormente vigente, el aprovechamiento tipo coincidirá con el subjetivo.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 146 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO III: TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO

ARTÍCULO 166. COMPENSACIÓN, TRANSFERENCIAS Y RESERVAS DE APROVECHAMIENTO

1. El excedente de aprovechamiento resultante del porcentaje de aprovechamiento tipo que corresponde a la administración se materializará en terrenos cedidos a esta, libres de cargas de urbanización:
   a. En los sectores de planeamiento parcial que se desarrollen sin estar previstos en el plan general estructural, el porcentaje de aprovechamiento que correspondería a la administración será del quince por cien del aprovechamiento tipo. En este caso, un diez por cien será para la administración actuante y un cinco por cien para la Generalitat con la finalidad destinar los ingresos derivados de dicho patrimonio a la mejora de la infraestructura verde.
   b. En el suelo urbano incluido en actuaciones aisladas, el aprovechamiento tipo coincide con el aprovechamiento subjetivo obtenido por aplicación de la normativa básica establecida por el plan.
2. Cuando una actuación presente, en su conjunto, un excedente de aprovechamiento porque el aprovechamiento tipo sea menor que el aprovechamiento objetivo, este se compensará:
   a. Preferentemente, por la cesión de los suelos dotacionales necesarios para su urbanización interna o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.
   b. Por la cesión de terrenos en otro sector, área de reparto o ámbito urbanístico o geográfico, mediante transferencias de aprovechamiento.
   c. Cediendo edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.
   d. En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento.
3. La valoración económica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, se calculará en el momento al que se deba referir la valoración, conforme a la formula siguiente:

$$V= 20\%\ VPOG \times \Sigma\ 0'8\ Sc \times H$$

Siendo:

- V el valor económico calculado para la unidad de aprovechamiento en UDA´s.
- VPOG modulo vigente para las viviendas nuevas protegidas en régimen general para el municipio.
- Sc = Superficie Construida de cada uso
- 0,8= coeficiente de relación entre la superficie útil y construida.
- H= coeficiente de homogeneización establecido por el Plan General de Ordenación Pormenorizada para cada uso o zona.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 147 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

4. Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.
5. Las transferencias de aprovechamiento se regularán conforme lo dispuesto en el artículo 83 del TRLOTUP o norma que lo sustituya o desarrolle, debiendo en cualquier caso hacerse constar en el registro de la propiedad.
6. Las reservas de aprovechamiento se regularán conforme a las reglas contenidas en el artículo 84 del TRLOTUP o norma que lo sustituya o desarrolle, debiéndose inscribir igualmente en el registro de la propiedad.
7. En las actuaciones urbanísticas que por interés público deban llevarse a cabo mediante expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones públicas de red primaria o secundaria, el expropiado podrá hacer reserva del aprovechamiento urbanístico que, en su caso, tengan atribuidos, como pago del justiprecio, siendo dicha reserva de aplicación preferente al ámbito al que esté adscrita o funcionalmente vinculada la dotación pública en los términos previstos en la ley. De no ejercitar el expropiado esa opción, será la administración expropiante quien tenga derecho a materializar los aprovechamientos que, en su caso, se deriven de los terrenos expropiados, subrogándose en los derechos y obligaciones del propietario inicial.
8. Corresponderá también la reserva de aprovechamiento cuando la obtención de los terrenos se lleve a cabo mediante ocupación directa, regulada en el artículo 113 del TRLOTUP.
9. Tanto las parcelas como la sustitución económica que reciba la administración actuante por este concepto quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.
10. En todo caso, el aprovechamiento tipo comportará para toda parcela urbana un excedente respecto a su aprovechamiento objetivo que permite la cesión gratuita de suelo dotacional colindante necesario para dotarla de la condición de solar, con el que formará área de reparto.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 148 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

TÍTULO X.- INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS QUE CONTIENEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CAPÍTULO I: SECTORIZACIÓN.

ARTÍCULO 167. DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL.

1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.
2. Cada Plan podrá ser ejecutado mediante una o varias Unidades de Ejecución.

CAPÍTULO II: PLANES PARCIALES.

ARTÍCULO 168. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL RELATIVAS A LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES.

1. Son determinaciones de la Ordenación Estructural fijadas por el Plan General y que, en todo caso, debe respetar el Plan Parcial, la función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad, así como las condiciones establecidas en las fichas de planeamiento que hacen referencia a las cuestiones siguientes:
   a. Señalamiento de los usos globales principales e incompatibles dentro de cada área o sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.
   b. Expresión de las distintas tipologías posibles dentro del sector.
   c. Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima del índice de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada uso.
   d. Normas orientativas sobre la necesidad de implantar alguna determinada dotación o equipamiento dentro del sector.
   e. Consignación de los objetivos sociales o medioambientales más importantes que hayan de ponderarse al concretar la ordenación pormenorizada, incluyendo las obligaciones derivadas de la Ley 5/2014.
   f. Indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar en la superficie Computable del Sector.

ARTÍCULO 169. FUNCIÓN TERRITORIAL QUE HA DE CUMPLIR EL DESARROLLO DE LOS SECTORES A DESARROLLAR POR PLAN PARCIAL RESPECTO AL CONJUNTO DE LA CIUDAD.

A. SECTORES DE NUEVO DESARROLLO: corresponde a los nuevos sectores definidos por el Plan General, a todos ellos se les atribuyen la totalidad de los sistemas primarios no adscritos a los planes anteriores, ejerciendo una función compensatoria en los déficits dotacionales del conjunto del territorio.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 149 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ÁREA URBANÍSTICA	SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR	OBJETIVOS QUE SE PRETENDEN Y FUNCIÓN TERRITORIAL
AR-SUZ-1	RE-MD.1	ZND- RE-1 LA IMES II	110.000'00 m²	Corresponde al ámbito del sector colindante a los suelos urbanos de Imes I de Cheste. El Sector Imes II (R-4) que abarca una superficie de 110.000 m². Dispone de Plan Parcial, con Texto refundido, con fecha de aprobación por la C.T.U. del 31.03.2009. El sector residencial la Imes II que tenía todo el desarrollo se quedó sin programa porque el agente urbanizador entro en concurso de acreedores y en liquidación. Recurrida judicialmente su aprobación, queda anulado. Planteada la solución de disponibilidad de abastecimiento de agua potable, que dio lugar a la anulación del Plan Parcial, se mantiene como Suelo Urbanizable (Zona de Nuevo Desarrollo de Uso Residencial ZND-RE).
AR-SUZ-2	RE-MD.2	ZND- RE-2	225.463'76 m²	Corresponde al ámbito entre Casco Urbano de Cheste, el Polígono Pino Blay y el trazado del ferrocarril de la línea de cercanías C-3. Se configura un nuevo Sector Urbanizable Residencial al sureste de Cheste, ZND-RE-2, que es colindante con el suelo residencial, engloba distintos servicios asistenciales de la tercera edad, y posibilita el cierre exterior de la conexión al polígono Industrial Pino Blay Supone la ampliación del casco urbano por el oeste. Su ubicación responde al suelo vacante sin afecciones. Requiere su ordenación pormenorizada mediante un Plan Parcial. Deberá ubicar las zonas verdes de cesión obligatoria, junto al Polígono Pino Blay e integrar dentro del Área de Reparto el Suelo incluido dentro del límite de edificación del ferrocarril, para dotar de aparcamientos en el entorno del casco urbano y de la estación de cercanías, de modo que se facilite la movilidad sostenible.
AR-SUZ-3	IN.1	ZND- IN-1 LA CEJA	1.465.086,98 m²	Corresponde al Plan Parcial de Mejora Sector Industrial La Ceja. El expediente de evaluación ambiental es el 263/2006-AIA, resuelto mediante formulación de Declaración de Impacto Ambiental favorable el 3 de septiembre de 2007. Aprobado definitivamente en la Comisión territorial de urbanismo de 25.4.2008, (BOP 16.6.2011) y Resolución del Director General de Urbanismo de 01.06.2011. y Comisión Territorial de Urbanismo de 28.10.2011. Recurrida judicialmente su aprobación, queda anulado por Sentencia número 227/2015, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, (TSJCV) de 10.03.2015, como consecuencia de la ausencia de Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Recurrido en Casación al Tribunal Supremo, este dicta Sentencia 4244/2016, de 28.09.2016 de desestimación de los recursos. Planteada la solución de disponibilidad de abastecimiento de agua potable, que dio lugar a la anulación del Plan Parcial, se mantiene como Suelo Urbanizable (Zona de Nuevo Desarrollo de Uso Logístico e Industrial ZND-IN).

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS8Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 150 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO III: ESTUDIOS DE DETALLE.

ARTÍCULO 170. ÁMBITOS DE ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o previstas por el Plan General, Planes Parciales, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. La ordenación pormenorizada puede delimitar áreas que haya o puedan ser objeto de ordenación pormenorizada mediante un Estudio de Detalle.
2. Su regulación viene definida en el artículo 41 del DL 1/2021 [TRLOTUP].
3. En suelo urbano, se establecen como ámbitos de desarrollo de Estudios de Detalle, las manzanas del Casco Urbano de Cheste, que dispongan de profundidad de manzana superior a 50 metros, que posibiliten la reordenación de la volumetría permitida por el Plan General, obteniendo mayor espacio con destino público.
4. Deberán justificarse en el desarrollo de los Estudios de Detalle el incremento de las plazas de aparcamiento disponible.
5. En los Planes de Desarrollo que den cobertura a los Estudios de Detalles, se deberán fijar la Zona de Ordenación y la edificabilidad máxima del ámbito afectado por el Estudio de Detalle, estableciendo en su caso, mínimos de edificabilidad por manzana para asegurar un tratamiento coherente respecto de la ordenación prevista, así como el régimen máximo de alturas. Podrá establecer otras prescripciones de obligado cumplimiento en la redacción de ese instrumento de planeamiento, incluso referidas a la composición de volúmenes y forma de la edificación, siendo preceptivo establecer estas normas para los Estudios de Detalle que incidan en áreas consolidadas.
6. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.

ARTÍCULO 171. CATÁLOGO DE PROTECCIONES

1. El catálogo de protecciones es un instrumento de ordenación de ámbito municipal, mediante el cual se determinan aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.
2. El catálogo de protecciones se elabora como documento independiente con eficacia normativa que forma parte del presente plan, y en él se contienen todos los elementos territoriales existentes en un municipio sobre los que recae algún tipo de protección derivada de la legislación del patrimonio cultural, del patrimonio natural y del paisaje, así como de los instrumentos previstos en dichas legislaciones para su concreción y desarrollo.

ARTÍCULO 172. PLANES ESPECIALES

1. Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican.
2. Pueden formularse con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 151 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

de obras, servicios o actividades que sean de interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano a que se refiere esta ley y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

3. Así mismo, se formulan para la regularización de los expedientes de Minimización de Impacto Territorial, de los Núcleos de Viviendas (ZRC-NV), conforme al artículo 229 del DL 1/2021, [TRLOTUP].

4. Su documentación será la que se determine en la legislación urbanística vigente en la fecha de su elaboración.

ARTÍCULO 173. PLANES PARCIALES, ESPECIALES Y DE REFORMA INTERIOR MODIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Los planes parciales, los planes especiales y los planes de reforma interior podrán modificar determinaciones del plan general estructural y del plan de ordenación pormenorizada, para ajustarlas al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:

   a. Si la modificación incide en la ordenación estructural y tiene, o puede tener, efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, porque así lo determine el órgano ambiental y territorial en la preceptiva consulta, se tramitarán conforme a lo previsto para los planes y programas sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria y se elaborarán siguiendo el procedimiento establecido por la legislación vigente.

   b. Si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 52 y 53 del TRLOTUP. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.

2. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos en la legislación urbanística vigente en la fecha de modificación.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 152 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

TÍTULO XI.- NORMATIVA GENERAL SOBRE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

CAPÍTULO I: NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA APLICABLES EN TODAS LAS ZONAS.

ARTÍCULO 174. NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA.

1. Las normas de aplicación directa se aplicarán en todo caso, tanto las establecidas en el artículo 210 del DL 1/2021 [TRLOTUP], como las normas de valoración del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, salvo cuando su aplicación exija concreción en el planeamiento, en cuyo caso se atenderá a las concreciones propias del Plan General Estructural, y de sus Instrumentos de Desarrollo.
2. Así mismo, son de aplicación directa la normativa de desarrollo y aplicación de actuaciones que resultan afectadas por normativas sectoriales de Agua, Carreteras, Ferrocarriles, Cauces, Patrimonio, PATRICOVA, Vías Pecuarias, etc.
3. En cualquier caso, las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o formen parte de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco o tradicional, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
4. En el suelo urbano y suelo urbanizable con programa de actuación integrada aprobado, afectado por peligrosidad de inundación le es de aplicación el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA en cuanto que es el Ayuntamiento el que debe verificar la incidencia de la inundación e imponer–condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de la citada Normativa. Asimismo, impulsarán, junto con las restantes administraciones públicas implicadas, la realización de aquellas actuaciones de reducción del riesgo de inundación que sean más prioritarias.
5. Las condiciones generales de adecuación de las edificaciones en suelo urbano en las zonas sujetas a peligrosidad de inundación, serán las siguientes:
    a) En aquellas zonas donde el calado de inundación supere los ochenta centímetros (80 cm), se dispondrá de acceso a la cubierta o azotea a través de escalera desde el interior del inmueble.
    b) La disposición de las nuevas edificaciones se realizará de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzcan sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

c) El forjado correspondiente a la planta baja de las futuras construcciones se situará por encima de la rasante de la calle circundante.

d) Las nuevas edificaciones, se procurará, se realicen elevadas sobre pilotes o similar.

- Se prohíben los usos residenciales, industriales y comerciales, salvo la parte destinada a almacenaje, a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle.

6. En las zonas de peligrosidad de niveles 3, 4 y 6 de modo adicional:

- No se permitirán las plantas de sótano o semisótano, salvo en uso residencial intensivo, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) El acceso pueda garantizar su estanqueidad hasta una altura mínima de un metro (1 m).

b) El sistema de drenaje esté conectado a la red de alcantarillado mediante un sistema de bombeo independiente, alimentado con un grupo electrógeno.

c) El uso de estos sótanos y semisótanos sea exclusivamente de aparcamiento de vehículos.

d) La rampa de acceso esté sobreelevada diez centímetros (10 cm) sobre la rasante de la acera.

e) Las conducciones de saneamiento que discurran o puedan verter en su interior deberán ser estancas frente a las presiones producidas en caso de inundación.

- Las acometidas a la red de alcantarillado no permitirán el flujo del agua en sentido contrario, mediante válvula automática o manual o cualquier otro mecanismo que lo impida.

- En edificaciones de uso residencial, industrial, comercial y de servicios, se realizarán las siguientes adecuaciones:

a) La cota del forjado de planta baja de la vivienda o del local se situará a ochenta centímetros (80 cm) por encima de la rasante de la calle. En suelo urbano consolidado por la edificación que cuente con frentes de fachada uniformes en altura de cornisa, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de esta condición.

b) Las puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta una altura de un metro y medio (1,5 m) por encima de la rasante de la calle.

c) Los elementos más sensibles de la vivienda o del local, tales como la caja general de protección, se situarán a setenta centímetros (70 cm) por encima de la cota del forjado de planta baja.

- Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de treinta centímetros (30 cm) de altura y en todo su perímetro.

- Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o subpresión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 154 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación.

7. El drenaje de las aguas pluviales en las áreas urbanas de superficie mayor a veinte hectáreas (20 ha) cumplirá las siguientes condiciones:
   a) Se diseñarán con un nivel de protección de, al menos, quince (15) años de periodo de retorno.
   b) El diámetro mínimo de las conducciones de drenaje de pluviales será de cuatrocientos milímetros (400 mm).
   c) Los imbornales y sumideros serán no atascables, y las dimensiones mínimas de las rejillas de, al menos:
      - cincuenta centímetros (50 cm) de longitud, en los verticales de bordillo.
      - mil doscientos cincuenta centímetros cuadrados (1.250 cm²) de superficie, en los horizontales.

Se fomentará el uso de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible.

CAPÍTULO II: NORMAS PARA LA ZONA "NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL". ZUR-NHT

ARTÍCULO 175. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL (ZUR-NHT)

1. Se corresponde con el casco urbano consolidado de carácter histórico, delimitado por el "CATALOGO DE BIENES y ESPACIOS PROTEGIDOS", estando el conjunto protegido con un NIVEL AMBIENTAL, salvo las edificaciones concretas contenidas en el mismo a las que se le asigna una categoría específica, conformando en su conjunto un ambiente urbano de especial valor ambiental.
2. La zona de núcleo histórico, disponen de un grado de Protección Ambiental y está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan, con la clave **ZUR-NHT**.
3. Además de las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones establecidas con carácter general, serán de aplicación las normas particulares que se establecen para la zona donde está enclavada, así como las específicas de protección contenidas en el Catálogo de protecciones, delimitación de zonas de vigilancia arqueológica y entornos de protección de los bienes incluidos, y la normativa derivada del Estudio de Paisaje que resulte de aplicación para la zona.
4. La zona de Centro histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.
5. Comprende la zona fundacional de la población y está formado básicamente por una trama irregular de calles, con anchos variables y mayoritariamente reducidos. El uso se establece como residencial y se determinan normas de protección, prevención y recuperación del ambiente urbano original. Se pretenden los siguientes objetivos:
   - Recuperación y mantenimiento de las tipologías que han conformado la imagen tradicional de la zona.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 155 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Recuperación y mantenimiento de los edificios o de las partes de estos con mayor interés histórico, artístico y arquitectónico. Para los cuales se redacta el catálogo anexo.
- Mejora de infraestructuras.
- Adecuación de las tipologías de viviendas a los usos, niveles de calidad y diseños actuales.

6. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona ZUR-NHT:
   a. USO CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico el RESIDENCIAL, admitiéndose tanto el plurifamiliar (REm), como el unifamiliar (REu).
   b. USOS COMPATIBLES: Se admiten como usos compatibles:
      - Terciario: complementario del residencial.
      - Dotacional: público y privado.
      - Aparcamiento: público. Excepto barrio de la Morería.
      - Aparcamiento privado.

      Especificaciones en ficha de zona.
   c. USOS INCOMPATIBLES: Serán incompatibles para la zona los usos siguientes:
      - Terciario: excepto los compatibles.
      - Industrial
      - Dotacional: cementerio.
      - Uso global no Urbano.

      Especificaciones en ficha de zona.
7. Condiciones de aplicación para la implantación de los usos admitidos:
   - Tipología edificatoria: manzana COMPACTA, entendiéndose como tal a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.
   - Intensidades: La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y fondos máximos autorizados contenidos en las normas particulares.
   - Condiciones de implantación: Solo se autorizarán nuevas construcciones sobre el suelo que haya adquirido la condición de solar, debiéndose cumplir con las condiciones expresadas a este fin en las normas urbanísticas generales contenidas en el presente plan.
   - Limitaciones para los usos compatibles complementarios: Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles, con las condiciones de localización que se establezcan para cada uno de ellos en la ordenación pormenorizada.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 156 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 176. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN EN LA ZONA ZUR-NHT

1. Condiciones de las edificaciones y construcciones:
   a. A las edificaciones y construcciones catalogadas incluidas en el núcleo tradicional les será de aplicación la normativa específica de protección contenida en el "Catálogo de Protecciones".
   b. Se permite la ejecución de obras de conservación y consolidación en edificios ejecutados legalmente que no se hallen en situación de ruina, admitiéndose incremento de volumen, con las limitaciones establecidas en las normas particulares relativas a la altura, ocupación y edificabilidades asignadas según su uso y destino, y especialmente en las contenidas en el catálogo de protecciones para cada edificio.
   c. Las nuevas edificaciones deberán tener todos sus paramentos exteriores, muros medianeros y cubiertas terminadas; empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.
2. Condiciones de integración paisajística:
   a. Se evitarán los cromatismos de fachadas discordantes, de forma que prevalezca la gama de colores existentes o similares.
   b. La iluminación nocturna quedará controlada de manera uniforme en todo el "casco tradicional".
   c. Las traseras de las construcciones que quedarán vistas por su ubicación o por otras circunstancias, serán mejoradas con la incorporación de arbolado de rápido desarrollo para mejorar la calidad visual.
   d. No se permite la instalación de publicidad, rótulos o carteles que impidan la visibilidad de los hitos más relevantes desde el propio núcleo urbano o en la secuencia visual de su acceso. Asimismo, deberá ser visible la silueta urbana.
   e. Las construcciones no presentarán características tipológicas o soluciones estéticas impropias de las zonas urbanas, siendo exigible que todos sus paramentos exteriores y cubiertas estén terminadas; empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.
3. Chaflanes:
   a. Se mantendrán los chaflanes existentes, no siendo exigible la imposición de "nuevos chaflanes", a fin de no alterar la morfología del conjunto; salvo que en la ordenación pormenorizada se determine de forma justificada la imposición puntual de algún chaflán que se estime necesario, que en cualquier caso no podrá afectar a edificaciones catalogadas.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 157 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

NORMAS Y ORDENANZAS PARA LAS ZONAS URBANIZADAS DE USO RESIDENCIAL ZUR-RE.

SECCIÓN 1: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LAS ZONAS "ALTA DENSIDAD" ZUR-RE-AD.

ARTÍCULO 177. NORMAS DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS ZUR-RE-AD

1. El ámbito definido como Casco Antiguo y zonas de Ensanche del Casco Urbano (ZUR-RE-AD), por el Plan General, corresponde a las zonas de Alta densidad de carácter INTENSIVO, está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Zonas del Plan General, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por la alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada.
2. Además de las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones establecidas con carácter general, serán de aplicación las normas particulares que se establecen para la zona donde está enclavada, y la normativa sectorial derivada de las afecciones que se producen por las travesías de diversas carreteras, así como las derivadas del Estudio de Paisaje que resulten de aplicación para la zona.
3. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona ZUR-RE-AD:
   a. USO CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico el RESIDENCIAL, admitiéndose tanto el plurifamiliar (REm), como el unifamiliar (REu).
   b. USOS COMPATIBLES: Se admiten como usos compatibles:
      - Terciario: complementario del residencial.
      - Talleres artesanales.
      - Dotacional: público y privado.
      - Aparcamiento: público. Excepto barrio de la Morería.
      - Aparcamiento privado.

      Especificaciones en ficha de zona.
   c. USOS INCOMPATIBLES: Serán incompatibles para la zona los usos siguientes:
      - Terciario: excepto los compatibles.
      - Industrial.
      - Dotacional: cementerio.
      - Uso global no Urbano.

      Especificaciones en ficha de zona.
4. Condiciones de aplicación para la implantación de los usos admitidos, (a excepción de los usos dotacionales que disponen de normativa específica):
   - Tipología edificatoria: manzana CERRADA, entendiéndose como tal a aquella manzana en la que se define un fondo máximo para todas las plantas, al disponer de patio de manzana interior.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 158 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Intensidades: La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y fondos máximos autorizados contenidos en las normas particulares, con densidades superiores a 60 viviendas /hectárea.
- Condiciones de implantación: Solo se autorizarán nuevas construcciones sobre el suelo que haya adquirido la condición de solar, debiéndose cumplir con las condiciones expresadas a este fin en las normas urbanísticas generales contenidas en el presente plan.
- Limitaciones para los usos compatibles complementarios: Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles, con las condiciones de localización que se establezcan para cada uno de ellos en la ordenación pormenorizada.

ARTÍCULO 178. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS ZUR-RE-AD

1. Condiciones de las edificaciones y construcciones:
   a. A las edificaciones y construcciones catalogadas incluidas en los núcleos tradicionales les será de aplicación la normativa específica de protección contenida en el "Catálogo de Protecciones".
   b. Se permite la ejecución de obras de conservación y consolidación en edificios ejecutados legalmente que no se hallen en situación de ruina, admitiéndose incremento de volumen, con las limitaciones establecidas en las normas particulares relativas a la altura, ocupación y edificabilidades asignadas según su uso y destino, y especialmente en las contenidas en el catálogo de protecciones para cada edificio.
   c. Las nuevas edificaciones deberán tener todos sus paramentos exteriores, muros medianeros y cubiertas terminadas; empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.
2. Condiciones de integración paisajística:
   a. Se evitarán los cromatismos de fachadas discordantes, de forma que prevalezca la gama de colores existentes o similares.
   b. La iluminación nocturna quedará controlada de manera uniforme en todo el "casco urbano de Cheste".
   c. Las traseras de las construcciones que quedarán vistas por su ubicación o por otras circunstancias, serán mejoradas con la incorporación de arbolado de rápido desarrollo para mejorar la calidad visual.
   d. No se permite la instalación de publicidad, rótulos o carteles que impidan la visibilidad de los hitos más relevantes desde el propio núcleo urbano o en la secuencia visual de su acceso. Asimismo, deberá ser visible la silueta urbana.
   e. Las construcciones no presentarán características tipológicas o soluciones estéticas impropias de las zonas urbanas, siendo exigible que todos sus paramentos exteriores y cubiertas estén terminadas; empleando formas, materiales y colores que

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 159 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

SECCIÓN 2: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LAS ZONAS "MEDIA DENSIDAD" ZUR-RE-MD.

ARTÍCULO 179. NORMAS DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS ZUR-RE-MD

1. Esta zona se corresponde con la zona de carácter extensivo, actualmente calificadas con normas de carácter semintensivo, y en cualquier caso con tipología edificatoria de BLOQUE EXENTO.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de EDIFICACIÓN AISLADA - ADOSADA, formada por agrupaciones de edificaciones de carácter unifamiliar o agrupaciones de estas en una misma parcela, en fila, en hilera o con cualquier tipo de composición, caracterizándose por disponer cada vivienda de un espacio exterior privativo, con acceso independiente desde la parcela, o mancomunado desde el vial de acceso o calle que le confiere la condición de solar.
3. Además de las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones establecidas con carácter general, serán de aplicación las normas particulares que se establecen para la zona donde está enclavada, y la normativa sectorial derivada de las afecciones que se producen por las travesías de diversas carreteras, así como las derivadas del Estudio de Paisaje que resulten de aplicación para la zona.
4. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona ZUR-RE-MD:
    a. USO CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico el RESIDENCIAL, admitiéndose tanto el plurifamiliar (REm), como el unifamiliar (REu).
    b. USOS COMPATIBLES: Se admiten como usos compatibles:
    - Dotacional: público y privado (excepto los incompatibles relacionados).
    - Terciario: compatible con el residencial:
    - Oficinas administrativas, consultas y despachos privados
    - Centros religiosos, centros asistenciales, centros culturales, centros o locales recreativos, locales de reunión y asociaciones.
    - Hotelero (en todos sus niveles) y hostelería.
    - Sanitario.
    - Comercios al por menor
    - Almacenes.
    - Los asimilados a estos usos no relacionados, excepto los indicados como incompatibles.
    - Industrial: solo talleres artesanales
    - Aparcamientos públicos y privados.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS8Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 160 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

c. USOS INCOMPATIBLES: Serán incompatibles para la zona ZND-RE 1los usos siguientes:

- Dotacional: Cementerios.
- Terciario:
- Comercial al por mayor, almacenamiento como uso exclusivo.
- Locales de ocio, o actividades que generen ruidos molestos o afluencia de personas en las puertas o accesos (tipos Pubs, discotecas, etc.).
- Estaciones de servicio.
- Industrial: excepto pequeños talleres artesanales.
- Todos aquellos no considerados como compatibles

5. Condiciones de aplicación para la implantación de los usos admitidos, (a excepción de los usos dotacionales que disponen de normativa específica):

- Tipología edificatoria: edificación AISLADA - ADOSADA, entendiéndose como tal la que mantiene retiros a todos o algunos lindes.
- Intensidades: La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y fondos máximos autorizados contenidos en las normas particulares.
- Condiciones de implantación: Solo se autorizarán nuevas construcciones sobre el suelo que haya adquirido la condición de solar, debiéndose cumplir con las condiciones expresadas a este fin en las normas urbanísticas generales contenidas en el presente plan.
- Limitaciones para los usos compatibles complementarios: Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles, con las condiciones de localización que se establezcan para cada uno de ellos en la ordenación pormenorizada.

ARTÍCULO 180. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS ZUR-RE-MD

6. Condiciones de las edificaciones y construcciones:

a. Las nuevas edificaciones deberán tener todos sus paramentos exteriores, muros medianeros y cubiertas terminadas; empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

7. Condiciones de integración paisajística:

a. La iluminación nocturna quedará controlada de manera uniforme en todo el "casco urbano de Cheste".

b. Las traseras de las construcciones que quedarán vistas por su ubicación o por otras circunstancias, serán mejoradas con la incorporación de arbolado de rápido desarrollo para mejorar la calidad visual.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 161 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

c. No se permite la instalación de publicidad, rótulos o carteles que impidan la visibilidad de los hitos más relevantes desde el propio núcleo urbano o en la secuencia visual de su acceso. Asimismo, deberá ser visible la silueta urbana.

d. Las construcciones no presentarán características tipológicas o soluciones estéticas impropias de las zonas urbanas, siendo exigible que todos sus paramentos exteriores y cubiertas estén terminadas; empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

SECCIÓN 3: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LAS ZONAS "BAJA DENSIDAD" ZUR-RE-BD.

ARTÍCULO 181. NORMAS DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN AISLADA ZUR-RE-BD

1. Esta zona se corresponde con la zona de carácter extensivo, propio de las urbanizaciones de extrarradio, actualmente calificadas con normas de carácter extensivo, y en cualquier caso con tipología edificatoria de BLOQUE EXENTO.
2. El sistema de ordenación característico de la zona es el de EDIFICACIÓN AISLADA, formada por agrupaciones de edificaciones de carácter unifamiliar o agrupaciones de estas en una misma parcela, en fila, en hilera o con cualquier tipo de composición, caracterizándose por disponer cada vivienda de un espacio exterior privativo, con acceso independiente desde la parcela, o mancomunado desde el vial de acceso o calle que le confiere la condición de solar.
3. El uso característico o dominante asignado es el RESIDENCIAL, generalmente de carácter unitario.
4. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona ZUR-RE-BD:
   a. USOS CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico el RESIDENCIAL unifamiliar o colectivo con edificación cerrada según alineaciones vial (REu).
   b. USOS COMPATIBLES: Se admiten como usos compatibles:
      - Residencial agrupado, adosado o en hilera.
      - Dotacional: público y privado (excepto los incompatibles relacionados).
      - Terciario: compatibles con el uso de vivienda.
      - Los asimilados a estos usos no relacionados, excepto los indicados como incompatibles.
      - Aparcamientos públicos y privados.
   c. USOS INCOMPATIBLES: serán incompatibles los usos siguientes:
      - Cementerios y tanatorios y cualquier otro relacionado con la policía mortuoria.
      - Terciario: no incluidos en compatibles.
      - Industrial.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 162 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles

5. Condiciones de aplicación para la implantación de los usos admitidos:
   a. RESIDENCIAL, unifamiliar en edificio exento:
      - Tipología edificatoria: bloque exento, entendiéndose como tal a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.
      - Intensidades: La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y fondos máximos autorizados contenidos en las normas particulares.
      - Condiciones de implantación: La totalidad de la zona tiene la condición de solar, debiendo ser edificados, en los plazos y condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente en la materia.
      - Limitaciones para los usos compatibles complementarios: Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles con las condiciones de localización que se establecen para cada uno de ellos en la ordenación pormenorizada.

ARTÍCULO 182. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS ZUR-RE-BD

1. Condiciones de las edificaciones y construcciones:
   a. Se permite la ejecución de obras de conservación y consolidación en edificios ejecutados legalmente que no se hallen en situación de ruina, admitiéndose incremento de volumen, con las limitaciones establecidas en las normas particulares relativas a la altura, ocupación y edificabilidades asignadas según su uso y destino, y especialmente en las contenidas en el catálogo de protecciones para cada edificio.
   b. Las nuevas edificaciones deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas; empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.
2. Condiciones de integración paisajística:
   a. Se evitarán los cromatismos de fachadas discordantes, de forma que prevalezca la gama de colores existentes o similares.
   b. La iluminación nocturna quedará controlada de manera uniforme en toda la zona.
   c. Deberá mantener parte de la parcela libre de ocupación, generalmente destinada a jardín o arbolado.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 163 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO III: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LAS ZONAS URBANIZADAS DE USO INDUSTRIAL ZUR-IN.

ARTÍCULO 183. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA ZUR-IN.

1. Los ámbitos definidos como INDUSTRIAL por el Plan General, están constituidos por las áreas grafiadas con esa identificación en los Planos de Calificación del Plan General con la clave ZUR-IN.
2. Disponen de distintos emplazamientos y en base a su situación dispone de distinto sistema de ordenación. Existiendo diferencias entre el Suelo Urbano Industrial de Casco Urbano, UE-11, que disponen de configuración de MANZANA COMPACTA, y los Suelos Urbanos Industriales de los Polígonos: Castilla, Ampliación Castilla: Tabach 1, y Pino Blay, que se encuentran configurados por el sistema de ordenación por edificación aislada formado básicamente por una trama regular de calles, con ancho apreciablemente uniformes y secciones de medias a amplias, la tipología edificatoria de bloque exento o adosado, y el uso global terciario.
3. Además de las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones establecidas con carácter general, serán de aplicación las normas particulares que se establecen para la zona donde está enclavada.
4. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona ZUR-IN:
    a. USO CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico el INDUSTRIAL y (excepto los incompatibles relacionados).
    b. USOS COMPATIBLES: se admiten como usos compatibles:
        - Dotacional: público y privado (excepto los incompatibles relacionados).
        - TERCIARIO aislado o adosado
        - Aparcamiento: privado y público, estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre
    c. USOS INCOMPATIBLES: serán incompatibles los usos siguientes:
        - Servicios funerarios: cementerios.
        - Dotacional Educativo
        - Residencial: en todas sus modalidades.
        - Industrial: industrias altamente contaminantes.
        - Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles.
5. Las condiciones de aplicación para la implantación de los usos admitidos, corresponden a la ordenación pormenorizada, manteniendo las existentes en el planeamiento vigente, hasta el documento del Plan General de Ordenación Pormenorizada, que podrá introducir los cambios oportunos.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 164 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 184. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS ZUR-IN

1. Condiciones de las edificaciones y construcciones:
   a. Se permite la ejecución de obras de conservación y consolidación en edificios ejecutados legalmente que no se hallen en situación de ruina, admitiéndose incremento de volumen, con las limitaciones establecidas en las normas particulares relativas a la altura, ocupación y edificabilidades asignadas según su uso y destino, y especialmente en las contenidas en el catálogo de protecciones para cada edificio.
   b. Las nuevas edificaciones deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas; empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.
2. Condiciones de integración paisajística:
   a. Se evitarán los cromatismos de fachadas discordantes, de forma que prevalezca la gama de colores existentes o similares.
   b. La iluminación nocturna quedará controlada de manera uniforme en toda la zona.
   c. Deberá mantener parte de la parcela libre de ocupación, generalmente destinada a jardín o arbolado.

CAPÍTULO IV: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LAS ZONAS URBANIZADAS DE USO TERCIARIO ZUR-TR.

ARTÍCULO 185. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA ZUR-TR.

1. El ámbito definido como TERCIARIO por el Plan General, está constituido por el área grafiada con esa identificación en los Planos de Calificación del Plan General con la clave SUT, se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación aislada formado básicamente por una trama regular de calles, con ancho apreciablemente uniformes y secciones de medias a amplias, la tipología edificatoria de bloque exento, y el uso global terciario. Corresponde al desarrollo del Plan Parcial del Polígono "Parque Empresarial Circuito".
2. En el Parque Empresarial Circuito le es de aplicación el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA en cuanto que es el Ayuntamiento el que debe verificar la incidencia e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de la citada Normativa.
3. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona ZUR-TR:
   a. USO CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico el TERCIARIO. Se incluyen en el terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, hostelero, oficinas, recreativo, aparcamientos y similares.
   b. USOS COMPATIBLES: Se admiten como usos compatibles:

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 165 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Industrial: Se consideran usos industriales compatibles los no declarados incompatibles o prohibidos en el apartado c. El uso logístico como parte del uso industrial, se entiende expresamente incluido dentro de los usos compatibles.
- Dotacional: Subestaciones eléctricas y estaciones e infraestructuras de telecomunicaciones.
- Cualesquiera otros usos no prohibidos, salvo que sean manifiestamente incompatibles con el uso dominante terciario asignado a esta zona.

c. USOS INCOMPATIBLES: Serán incompatibles para la zona ZUR-TR los usos siguientes:

- Residencial en todas sus categorías. Se excluye de esta prohibición la construcción de una vivienda de hasta 90 m² útiles para uso de vigilancia o servicio al edificio principal, en parcelas de dimensión mínima de 3.000 m².
- Industrial: se prohíben aquellas actividades industriales calificadas con índice alto, (correspondiente a los grados 4 y 5) en cualquiera de las categorías (molesta, insalubre, nociva y peligrosa) establecidas en el vigente Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana).
- Extractivo.
- Agrícolas, Forestales y Pecuario.
- Vertido de residuos. Incluidos los desguaces de automóviles, camiones y maquinaria en general.
- Defensa.
- Dotacionales: instalaciones destinadas a cementerio e infraestructuras (a excepción de los incluidos en el grupo de compatibles).

ARTÍCULO 186. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS ZUR-TR

1. Condiciones de aplicación para la implantación de los usos admitidos. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

   a. Industrial: no podrá establecerse en edificio de uso mixto con otros usos terciarios, excepto los de almacén, oficinas al servicio de la industria o estaciones de servicio y talleres, admitiéndose aquellos usos terciarios de tipo hostelero, deportivo, dotacional o comercial al servicio de los propios trabajadores de la actividad industrial.
   b. Hotelero: las actividades hoteleras se ubicarán en edificio de uso exclusivo o de uso mixto junto con usos comerciales, oficinas, de ocio, recreativos, hosteleros o deportivos. No se admitirán en la misma parcela que el uso industrial o de almacén.
   c. Actividades recreativas y de ocio: se admiten en edificio de uso mixto junto con otros usos terciarios, pero no podrán ubicarse en edificio de uso mixto con usos industriales.
   d. Aparcamientos de uso público o privado: podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

      - En planta baja e inferiores a la baja.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 166 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Bajos espacios libres privados.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos o uso mixto.

e. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 1.000 m²: podrán ubicarse en edificio de uso exclusivo o integrarse en edificios de uso mixto.
f. Centros comerciales: se situarán en parcela independiente. Si se trata de grandes superficies de venta al detalle (establecimientos individuales o colectivos donde se practique la actividad comercial de carácter minorista, que tengan una superficie dedicada a la venta igual o superior a 1.000 metros cuadrados) deberán contar con la preceptiva autorización de la Conselleria competente en materia de comercio.

CAPÍTULO V: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LA ZONA DE NUEVO DESARROLLO ZND.

SECCIÓN 1: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LA ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL ZND-RE.

ARTÍCULO 187. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA ZND-RE.

1. Esta zona se configura como ampliación de la zona urbanizada ZUR-RE, correspondiente al núcleo principal: Casco Urbano de Cheste, a fin de configurar una retícula homogénea, y coherente con la morfología clásica existente, estableciendo para el resto una nueva ordenación caracterizada por una tipología en bloque abierto, donde se admitirá la edificación residencial plurifamiliar y la unifamiliar. Para cada subzona que se configure, se determinan las normas urbanísticas acordes con los usos admitidos, atendiendo a la tipología y morfología propia que los define, y estableciendo las condiciones de implantación de las actividades que contribuyan a vitalizarlas.
2. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona ZND-RE:

g. USO CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico el RESIDENCIAL, admitiéndose tanto el plurifamiliar como el unifamiliar.

h. USOS COMPATIBLES: Se admiten como usos compatibles:

- Dotacional: público y privado (excepto los incompatibles relacionados).
- Terciario:
  - Oficinas administrativas, consultas y despachos privados
  - Centros religiosos, centros asistenciales, centros culturales, centros o locales recreativos, locales de reunión y asociaciones.
  - Hotelero (en todos sus niveles) y hostelería.
  - Sanitario.
  - Comercios al por menor

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 167 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Almacenes.
- Los asimilados a estos usos no relacionados, excepto los indicados como incompatibles.
- Industrial: solo talleres artesanales
- Aparcamientos públicos y privados.

i. USOS INCOMPATIBLES: Serán incompatibles para la zona ZND-RE los usos siguientes:

- Cementerios y tanatorios
- Terciario:
- Locales de ocio, o actividades que generen ruidos molestos o afluencia de personas en las puertas o accesos (tipos Pubs, discotecas, etc.).
- Industrial: excepto talleres artesanales.
- Todos aquellos no considerados como compatibles

3. Condiciones de aplicación para la implantación de los usos admitidos:

j. RESIDENCIAL, plurifamiliar o unifamiliar en edificio entre medianeras:

- Tipología edificatoria: manzana COMPACTA, entendiéndose como tal a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.
- Intensidades: La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y fondos máximos autorizados contenidos en las normas particulares.
- Condiciones de implantación:
  - La ordenación pormenorizada se establecerá en el plan parcial de ordenación pormenorizada como desarrollo de la ordenación estructural establecida en este plan.
  - Solo se autorizarán nuevas construcciones sobre el suelo que haya adquirido la condición de solar, o pueda llegar a adquirirlo en el proceso de desarrollo del programa, debiendo tener ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase, debiéndose cumplir con las condiciones expresadas a este fin en las normas urbanísticas generales contenidas en el presente plan
  - Los solares deberán ser edificados, en los plazos y condiciones establecidas por el plan parcial, levantando y sufragando las cargas de urbanización que los graven y compensando, en su caso, el excedente de aprovechamiento.
- Limitaciones para los usos compatibles complementarios: Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles, que se indican a

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 168 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

continuación, con las condiciones de localización que se establecen para cada uno de ellos.

- En edificio completo: Terciario destinado a oficinas administrativas, consultas y despachos privados, centros religiosos, centros asistenciales, centros culturales, centros o locales recreativos, locales de reunión y asociaciones, hotelero, sanitario y aparcamientos.
- En planta baja exclusivamente: Usos terciarios admitidos como compatibles, industrial destinado a talleres artesanales.

k. RESIDENCIAL, aislado:

- Tipología edificatoria: BLOQUE EXENTO, entendiéndose como tal a la EDIFICACIÓN ABIERTA que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.
- Intensidades: La edificabilidad máxima admisible, será la asignada para la subzona expresamente delimitada por la ordenación pormenorizada)
- Condiciones de implantación:
  - La ordenación pormenorizada se establecerá en el plan parcial de ordenación pormenorizada como desarrollo de la ordenación estructural establecida en este plan.
  - Solo se autorizarán nuevas construcciones sobre el suelo que haya adquirido la condición de solar, o pueda llegar a adquirirlo en el proceso de desarrollo del programa, debiendo tener ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase, debiéndose cumplir con las condiciones expresadas a este fin en las normas urbanísticas generales contenidas en el presente plan
  - Los solares deberán ser edificados, en los plazos y condiciones establecidas por el plan parcial, levantando y sufragando las cargas de urbanización que los graven y compensando, en su caso, el excedente de aprovechamiento. Para los casos de atribución de incremento de aprovechamiento establecido mediante la revisión o modificación del plan, se deberá satisfacer la cesión de suelo dotacional correspondiente y la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, según la legislación urbanística vigente.
  - El coste que pudiera implicar la extensión y conexión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario.
- Limitaciones para los usos compatibles complementarios: Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles, que se indican a continuación, con las condiciones de localización que se establecen para cada uno de ellos.
  - Terciario integrado en la edificación principal: destinado a consultas y despachos privados,

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 169 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Aparcamientos o garajes privados: en recintos independientes del principal, pudiéndose conectar con la vivienda con las condiciones normativas exigibles por el C.T.E. referentes a la protección de incendios y ruidos
- Pequeños almacenes de carácter privado.

l. TERCIARIO exclusivo:

- Tipología edificatoria: bloque exento, entendiéndose como tal a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.
- Intensidades: La edificabilidad máxima admisible, para las parcelas que se califiquen para usos terciarios exclusivos en la ordenación pormenorizada, se establecerá en la ordenación pormenorizada.
- Condiciones de implantación de los usos terciarios: En las parcelas calificadas expresamente por el plan de ordenación pormenorizada para usos terciarios, se admitirán los usos concretos que se determinan a continuación en virtud de su posible localización:
  - Terciario destinadas a oficinas administrativas
  - Consultas y despachos privados
  - Centros religiosos, centros asistenciales, centros culturales
  - Locales o centros de ocio, espectáculos, locales de reunión y asociaciones
  - Centros comerciales.
  - Hotelero (en todos sus niveles)
  - Establecimiento de hostelería, sanitario, almacenes y aparcamientos privados. Así como los asimilados a estos usos no relacionados.
- Limitaciones: No se admiten otros usos en las parcelas calificadas por el plan para usos terciarios en esta zona.

m. DOTACIONAL público o privado:

- Tipología edificatoria: bloque exento, entendiéndose como tal a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.
- Podrá, no obstante, emplearse otra tipología acorde con las características y necesidades concretas del uso dotacional, mediante la elaboración de un Estudio de Detalle que abarque al menos la totalidad de la manzana donde se emplace y acredite su integración paisajística en el entorno (por ejemplo, centros escolares)
- Intensidades: La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y fondos máximos autorizados contenidos en las normas particulares, y en su caso por las que determine el estudio de detalle.
- Condiciones de implantación:

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 170 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- La ordenación pormenorizada se establecerá en el plan parcial de ordenación pormenorizada como desarrollo de la ordenación estructural establecida en este plan.
- Solo se autorizarán nuevas construcciones sobre el suelo que haya adquirido la condición de solar, o pueda llegar a adquirirlo en el proceso de desarrollo del programa, debiendo tener ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase, debiéndose cumplir con las condiciones expresadas a este fin en las normas urbanísticas generales contenidas en el presente plan
- Para las dotaciones privadas, el coste que pudiera implicar la extensión y conexión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario.

- Limitaciones: Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos, en función de su localización:
  - En las parcelas calificadas por el planeamiento como dotacional podrá tener carácter público o privado en todas sus modalidades, pudiendo emplazarse en la planta baja o plantas de pisos, y ocupar la totalidad del edificio.
  - No se autorizan en esta zona los usos dotacionales destinados a cementerios y tanatorios tanto públicos como privados, así como las infraestructuras generales cuya implantación resulte impropia en suelo urbano o que puedan generar molestias (vertederos, residuos, EDAR, o similares).

ARTÍCULO 188. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN EN LA ZONA ZND-RE

1. Condiciones de las edificaciones y construcciones:
   a. Las nuevas edificaciones deberán tener todos sus paramentos exteriores, muros medianeros y cubiertas terminadas; empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.
   b. Se establece la obligación de conservar y, en su caso, restaurar los catalogados con arreglo a la legislación sectorial de patrimonio cultural.
   c. Las licencias y actos de análoga naturaleza que afecten a los Bienes de Relevancia Local contenidos en el Catálogo de Protecciones y que se ajusten a las determinaciones de la ficha del catálogo, se otorgarán por el ayuntamiento.
2. Condiciones de integración paisajística:
   a. Se respetará, en la medida de lo posible, la topografía y la vegetación del lugar, integrando sus elementos más significativos, naturales y artificiales, y respetando en cualquier caso sus funciones, como referencias visuales del territorio y espacios de disfrute escenográfico. Asimismo, se deberá integrar la vegetación

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 171 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

y el arbolado existentes que sean determinantes del carácter y la singularidad de los paisajes.

b. Se definirán adecuadamente los bordes urbanos y los espacios de transición entre usos, a fin de lograr la integración de los núcleos de población en el paisaje de su entorno, propiciando una estructura urbana adecuada, definiendo los espacios de transición, los bordes urbanos y su silueta, atendiendo a las particularidades de cada uno de ellos.

c. Se tratarán los accesos a los núcleos urbanos y su secuencia visual, protegiendo ordenando las vistas hacia los recursos paisajísticos, desde los accesos y vías de comunicación, preservando para ello franjas de afección que se definirán en función de la cuenca visual de las citadas infraestructuras, y de las principales vistas hacia los recursos que se obtienen desde ellas.

d. Las nuevas implantaciones en el territorio, se integrarán paisajística y visualmente en cuanto a volumetrías, materiales y colores. Cualquier excepción a este criterio se deberá justificar adecuadamente en el marco de la estrategia territorial.

e. Se preservarán las vistas hacia los paisajes de mayor valor, especialmente las que permiten la visualización de los recursos paisajísticos desde los principales puntos de observación. Se garantizará que la planificación, los crecimientos y las infraestructuras, mantengan las condiciones de visibilidad propias de los paisajes de mayor valor, procurando su localización en áreas de menor exposición visual o previamente alteradas por otros motivos, eligiendo las alternativas que presenten un mayor potencial de integración paisajística, considerando también las medidas de integración propuestas.

f. Se favorecerá el acceso y disfrute a los paisajes de mayor valor en un marco de movilidad sostenible, tratándola de manera conjunta con los usos en el territorio, tendiendo al consumo de recursos próximos, a la reducción del modelo disperso, de la huella ecológica y de las emisiones de dióxido de carbono, e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible debe llevar aparejada la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor, compatibilizando cualquier propuesta con la infraestructura verde del territorio

g. Se buscará una gestión eficaz de los recursos paisajísticos existentes, a través de la promoción de los valores que ofrecen, facilitando su restauración, puesta en valor y accesibilidad.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 172 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

SECCIÓN 2: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LA ZONA "INDUSTRIAL-LOGÍSTICA" ZND-IN.

ARTÍCULO 189. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA ZND-IN.

1. Zona configurada por el suelo situado en colindancia con el actual casco urbano, a fin de satisfacer las necesidades futuras previstas para el crecimiento de las actividades económicas correspondientes al uso industrial. Su emplazamiento se establece aprovechando el viario norte de conexión desde la CV-387, donde se emplaza el suelo urbanizable industrial que configura el Sector "La Ceja". La ordenación pormenorizada se establecerá mediante plan parcial, albergando usos industriales en naves aisladas o adosadas.
2. Además de las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones establecidas con carácter general, serán de aplicación las normas particulares que se establecen para la zona donde está enclavada.
3. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona ZND-IN:
   a. USO CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico el LOGÍSTICO E INDUSTRIAL.
   b. USOS COMPATIBLES: se admiten como usos compatibles:
      - Dotacional: público y privado (excepto los incompatibles relacionados)
      - Terciario: Oficinas administrativas, propias de la actividad o independientes.
      - Terciario: Centros o locales recreativos, deportivos, de ocio, pubs, discotecas y similares.
      - Estaciones de servicio de suministro de vehículos.
      - Terciario: Establecimientos de restauración en todas sus modalidades
      - Terciario: Centros de investigación y científicos.
      - Terciario: Hoteles, hostales, pensiones y aparthoteles.
      - Aparcamiento: de uso privado y privados de uso público, estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre

      Todos aquellos no considerados expresamente como incompatibles
   c. USOS INCOMPATIBLES: serán incompatibles los usos siguientes:
      - Servicios funerarios: cementerios y hornos crematorios.
      - Residencial en todas sus modalidades excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 173 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Uso dotacional educativo.

4. Condiciones de aplicación para la implantación de los usos admitidos:
   a. INDUSTRIAL o TERCIARIO COMPATIBLE, aislado o adosado:
      - Tipología edificatoria: bloque adosado. Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas, y aislado si mantiene retiros a todos los lindes.
      - Intensidades: será la resultante del plan parcial que lo desarrolle.
      - Condiciones de implantación:
        - La ordenación pormenorizada se establecerá en el plan parcial de ordenación pormenorizada como desarrollo de la ordenación estructural establecida en este plan.
        - Solo se autorizarán nuevas construcciones sobre el suelo que haya adquirido la condición de solar, o pueda llegar a adquirirlo en el proceso de desarrollo del programa, debiendo tener ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase, debiéndose cumplir con las condiciones expresadas a este fin en las normas urbanísticas generales contenidas en el presente plan
        - Los solares deberán ser edificados, en los plazos y condiciones establecidas por el plan parcial, levantando y sufragando las cargas de urbanización que los graven y compensando, en su caso, el excedente de aprovechamiento.
      - Limitaciones para los usos compatibles complementarios: Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles, a establecer en el plan parcial de desarrollo, con las condiciones de localización que se establecen para cada uno de ellos.

ARTÍCULO 190. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN PARA LA ZONA ZND-IN

1. Condiciones de las edificaciones y construcciones:
   a. Se incluyen en el uso INDUSTRIAL, las construcciones, edificaciones y establecimientos donde se realizan actividades dedicadas a la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes y productos.
   b. Se incluyen en el uso TERCIARIO, todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, ocio, aparcamientos y similares.
   c. Las edificaciones y construcciones destinadas a usos terciarios o los industriales compatibles se ajustarán a las regulaciones y determinaciones que resulten de aplicación conforme a sus características concretas, que vengan determinadas por la normativa sectorial de rango superior que resulte de aplicación en cada caso.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 174 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

d. Las nuevas edificaciones deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas; empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

2. Condiciones de integración paisajística:

a. La ordenación pormenorizada se adecuará en lo posible a la pendiente natural del terreno, de modo que se altere lo menos posible la pendiente natural del terreno.

b. En las zonas verdes o libres se priorizará la implantación de vegetación autóctona o asimilable a la agrícola.

c. Además, será obligatorio para todas las actividades que se implanten, la adopción de las medidas correctoras necesarias para que los niveles de perturbación por ruidos y vibraciones no exceda de los niveles permitidos por la legislación vigente.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 175 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

TÍTULO XII.- NORMATIVA GENERAL SOBRE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I: NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA APLICABLES EN TODAS LAS ZONAS.

ARTÍCULO 191. NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN DIRECTA.

1. Los usos, obras, instalaciones y actividades que se implanten en estos suelos, serán los establecidos para cada zona, por ser compatibles con el mantenimiento, conservación, mejora, aprovechamiento y puesta en valor de los recursos protegidos.
2. También se permitirá la implantación de obras, instalaciones que sean necesarias para limitar los riesgos existentes o inducidos.
3. En el suelo rural de protección especial, se aplicará la legislación sectorial correspondiente a las materias afectadas, sin perjuicio de las disposiciones normativas particulares que se incorporan en cada zona a fin de mejorar su protección y gestión.
4. Los usos, obras, instalaciones y actividades que se implanten en cada una de las zonas previstas por el plan, resultarán compatibles con el mantenimiento, conservación, mejora, aprovechamiento y puesta en valor de los recursos protegidos;
5. En este tipo de suelo, las actividades previstas estarán relacionadas con la utilización, aprovechamiento o captura de recursos naturales, tales como el viento, el sol, el agua o los minerales; exigiéndose que no generen impactos significativos en el medio ambiente o que, previa evaluación de su impacto ambiental y el estudio de su integración en el paisaje, su interés público o social prevalezca o resulte compatible con los valores ambientales, culturales y paisajísticos que podrían resultar afectados.
6. Se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.
7. Serán de aplicación las medidas a adoptar a efectos de la conservación, protección o mejora de los bienes protegidos existentes en su ámbito, estableciendo en algunas zonas a prohibición de construir.
8. Las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado y adecuadas al uso, explotación y aprovechamiento al que se vinculan, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determina para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.
9. No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras, vías pecuarias u otros bienes de dominio público, sino de acuerdo con lo que establezca la legislación específicamente aplicable.
10. Todas las edificaciones y actividades que se autoricen en suelo no urbanizable se ajustarán a la ordenación aprobada y a la normativa que regula la prevención del riesgo

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 176 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

de incendios forestales y dispondrán de adecuados sistemas de depuración de los vertidos y residuos que generen.

11. En todas las áreas integrantes de la infraestructura verde municipal, además de los usos prohibidos en cada una de las subzonas, se excluirán determinados usos de forma que se mantengan aquellos ligados con la actividad agrícola, y en menor medida forestal, que son los que dominan el paisaje.

    Se prohíben:

    - Usos de vivienda no vinculada a explotación agrícola.

    - Actividades mineras.

    - Energías renovables e industriales que no sean de transformación y comercialización de productos del Sector primario.

ARTÍCULO 192. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. En general, para todo el Suelo Rural, cualquier tipo de obra o construcción deberá:

    a. Integrarse en el entorno mediante un diseño adecuado. Para ello, todos los proyectos deberán incorporar un estudio de integración paisajística donde se describan y justifiquen las medidas propuestas.

    b. Optar por soluciones de diseño que minimicen el consumo de suelo.

    c. Justificar que no generan afecciones negativas a la integridad de los hábitats, ni los fragmentan ni afectan.

    d. Establecer medidas para evitar la fragmentación del paisaje o la afección a su integridad.

    e. Mantener los elementos patrimoniales, bien sean estos elementos del inventario del patrimonio cultural así reconocidos, o simplemente elementos de carácter tradicional como senderos, cierres, etcétera.

    f. Evitar efectos pantalla de construcciones y edificaciones, mediante un diseño adecuado, así como la incorporación de vegetación a modo de pantalla.

    g. Todos los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos. No se autorizará su aterramiento o reducción sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el Organismo de Cuenca competente, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación en materia de aguas.

    h. Los cambios de cultivo deberán preservar el paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales, debido a la tradición agrícola del municipio, así como por su contribución a la calidad del paisaje actual. Las infraestructuras agrarias deberán diseñarse y establecer medidas correctoras del impacto paisajístico.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 177 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO II: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LA ZONA RURAL COMÚN. ZRC

SECCIÓN 1: NORMAS Y ORDENANZAS "RURAL COMÚN AGROPECUARIA" ZRC-AG.

ARTÍCULO 193. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA ZRC-AG.

1. Conforme lo dispuesto en el artículo 26 del DL1/2021 [TRLOTUP], en el suelo rural común se establecen las normas básicas que regulan los usos, intensidades, grados de protección, e integración paisajística y que prevengan la parcelación urbanística y la edificación incontrolada, estableciendo las superficies mínimas indivisibles, alturas máximas, ocupación máxima de parcela y otras determinaciones análogas.
2. La zona está configurada por los terrenos donde el uso principal es el de carácter agrícola, cinegético o ganadero, y en donde no existen zonas de producción agrícola de carácter singular, ni se requiere aplicar protección ambiental o paisajística especifica que le confieran la condición de protección especial.
3. Además de las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones establecidas con carácter general para el suelo no urbanizable, serán de aplicación las normas particulares que se establecen para la zona donde está enclavada.
4. Para la implantación de actividades en estos suelos se tendrá en consideración la capacidad agrológica del suelo. Las actividades que ocupen una superficie relevante de suelo, sellen o eliminen suelo o impidan su uso de forma permanente o de larga duración se establecerán prioritariamente en suelos de capacidad agrológica moderada frente a suelos de capacidad agrológica elevada.
5. En las áreas integrantes de la infraestructura verde, además de los usos prohibidos en cada una de las subzonas se excluirán determinados usos de forma que se mantengan aquellos ligados con la actividad agrícola, y en menor medida forestal, que son los que dominan el paisaje.

   Se prohíben:

   -Usos de vivienda no vinculada a explotación agrícola.

   - Actividades mineras.

   - Energías renovables e industriales que no sean de transformación y comercialización de productos del Sector primario.

   - Usos incompatibles con el Corredor Territorial Fluvial.
6. Será asimismo de aplicación, la normativa correspondiente a la legislación sectorial de:
   a. Carreteras de la Comunidad Valenciana, estando los ámbitos de afección de carreteras integradas en la zona ZRP-AF-CR.
   b. Texto Refundido de la Ley de Aguas, ámbitos de afección de las Zonas de Servidumbre y Policía de cauces, ZRP-AF-CA.
   c. Artículo 211 TRLOTUP, Protección de Minas. ZRP-AF-EX.
   d. Decreto 65/2006, régimen de protección de las Cuevas ZRP-AF-OT.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 178 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

e. Zonas de protección Líneas Eléctricas de Alta Tensión ZRP-AF-LE (ALTT).

7. Zona rural común agropecuaria (**ZRC-AG**). En esta zona, con uso actual común agropecuario, se establecen distintas subzonas, correspondientes a las previsiones del Modelo Territorial del Plan General:

   a. Zona rural común agropecuaria general (**ZRC-AG.1**), en la que se posibilitan las usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable del artículo 211 del TRLOTUP:
   b. Zona rural común agrícola tolerancia viviendas (**ZRC-AG.2**), en la que se posibilitan las edificaciones y construcciones vinculados a la actividad agrícola y forestal, y la vivienda unifamiliar aislada.
   c. Zona rural común agrícola tolerancia actividades, (**ZRC-AG.3**), en la que se posibilitan las edificaciones y construcciones vinculados a la actividad agrícola y forestal, y las actividades industriales y productivas, y terciarias o de servicios.

8. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona rural común agropecuaria general **ZRC-AG.1**:

   a. USO CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico el agropecuario.
   b. USOS COMPATIBLES: se admiten como usos compatibles:

      - Dotacional: público.
      - Las construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, así como las destinadas a piscifactorías de tierra, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación.
      - La implantación, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.
      - Las instalaciones para la cría particular o comercial de animales, o estancia de animales de compañía.
      - La generación de energías renovables ligadas a la explotación, en los términos que establezca la legislación urbanística y sectorial. Se permiten las plantas fotovoltaicas.
      - Las industrias que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, y no exista, en un radio de cinco kilómetros, con centro en el de la parcela donde se pretenda realizar la actividad.
      - Las actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario.
      - Los establecimientos de alojamiento turístico y restauración en todas sus modalidades.
      - Los centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 179 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Los campamentos de turismo, áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.
- Las explotaciones y construcciones vinculadas con el agroturismo.
- Las actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios (sin hornos crematorios).
- Las obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.
- Las estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras.
- Las viviendas unifamiliares aisladas.
- Las explotaciones de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos, mineros o hidrológicos.

c. USOS INCOMPATIBLES: serán incompatibles los usos siguientes:

- Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles
- En las áreas integrantes de la infraestructura verde serán también incompatibles los siguientes usos:

  - Usos de vivienda no vinculada a explotación agrícola.
  - Actividades mineras.
  - Energías renovables e industriales que no sean de transformación y comercialización de productos del Sector primario.
  - Usos incompatibles con el Corredor Territorial Fluvial.

9. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona rural común agrícola tolerancia viviendas **ZRC-AG.2**:

a. USO CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico el agrícola.

b. USOS COMPATIBLES: se admiten como usos compatibles:

- Dotacional: público.
- Las construcciones e instalaciones agrícolas o forestales, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación.
- La implantación, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.
- Las actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 180 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- La generación de energías renovables ligadas a la explotación, en los términos que establezca la legislación urbanística y sectorial.
- Los establecimientos de alojamiento turístico y restauración en todas sus modalidades.
- Los centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura.
- Los campamentos de turismo, áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico.
- Las explotaciones y construcciones vinculadas con el agroturismo.
- Las actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios (sin hornos crematorios).
- Las obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.
- Las estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras.
- Las viviendas unifamiliares aisladas.

c. USOS INCOMPATIBLES: serán incompatibles los usos siguientes:

- Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles
- En las áreas integrantes de la infraestructura verde serán también incompatibles los siguientes usos:

  - Usos de vivienda no vinculada a explotación agrícola.
  - Actividades mineras.
  - Energías renovables e industriales que no sean de transformación y comercialización de productos del Sector primario.
  - Usos incompatibles con el Corredor Territorial Fluvial.

10. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona rural común agrícola tolerancia actividades **ZRC-AG.3**:

a. USO CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico el agrícola.

b. USOS COMPATIBLES: se admiten como usos compatibles:

- Dotacional: público.
- Las construcciones e instalaciones agrícolas o forestales, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 181 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- La implantación, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.
- La generación de energías renovables ligadas a la explotación, en los términos que establezca la legislación urbanística y sectorial.
- Las industrias que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, y no exista, en un radio de cinco kilómetros, con centro en el de la parcela donde se pretenda realizar la actividad.
- Las actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario.
- Los establecimientos de restauración en todas sus modalidades.
- Los centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura.
- Las obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.
- Las estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras.

c. USOS INCOMPATIBLES: serán incompatibles los usos siguientes:

- Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles
- En las áreas integrantes de la infraestructura verde serán también incompatibles los siguientes usos:
  - Usos de vivienda no vinculada a explotación agrícola.
  - Actividades mineras.
  - Energías renovables e industriales que no sean de transformación y comercialización de productos del Sector primario.
  - Usos incompatibles con el Corredor Territorial Fluvial.

11. Condiciones de aplicación para la implantación de los usos admitidos:

- Con carácter general, serán de aplicación las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable contenidas en el artículo 210 del DL 1/2021 [TRLOTUP].
- Su uso característico es el agrícola/agropecuario, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

A. OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES:

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 182 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Tipología: Actuaciones de implantación, conservación y mantenimiento de carreteras, caminos y sendas que discurren por la zona. Infraestructuras eléctricas, hidráulicas, y de evacuación de aguas
- Condiciones de implantación:
  1) Estas actuaciones no están sujetas a declaración de interés comunitario; además, tampoco estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.
  2) En su caso, la licencia municipal urbanística que se otorgue impondrá la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas, de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente.
  3) No podrán iniciarse obras o instalaciones en el suelo incluido en esta zona, sin que previamente se obtengan las licencias municipales, que en su caso resulten preceptivas, para su lícito funcionamiento.
- Limitaciones: Se autorizarán exclusivamente las que precisen localizarse o discurran por este suelo, regulándose su ejecución según lo previsto en la legislación de carácter sectorial que resulte de aplicación, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

B. DOTACIONES:

- Tipología edificatoria: Bloque exento, salvo justificación expresa de la necesaria utilización de otra tipología (por ejemplo, nichos en el Cementerio).
- Intensidades: No se establece.
- Condiciones de implantación:
  1) Estas actuaciones no están sujetas a declaración de interés comunitario; además, tampoco estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.
  2) En su caso, la licencia municipal urbanística que se otorgue impondrá la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas, de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente.
  3) No podrán iniciarse obras o instalaciones en el suelo incluido en esta zona, sin que previamente se obtengan las licencias municipales, que en su caso resulten preceptivas, para su lícito funcionamiento.
- Limitaciones: Se autorizarán exclusivamente la construcción de instalaciones y edificaciones en el suelo calificado por el planeamiento como "dotacional", ajustándose en todo caso a la legislación específica que en cada caso resulte

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 183 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

de aplicación, con los parámetros necesarios para el uso al que se destine, respetando en lo posible, los valores ambientales y paisajísticos

C. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES RELACIONADAS DIRECTAMENTE CON LA EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA DE LA PARCELA.

C.1 CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, CINEGÉTICAS, FORESTALES Y PISCIFACTORÍAS DE TIERRA:

- Tipología edificatoria: Bloque exento, entendiéndose como tal a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela
- Intensidades: La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.
- Condiciones de implantación:
  1) No requieren de declaración de interés comunitario, estando sujetos a licencia urbanística municipal. La licencia se otorgará tras hacer constar el propietario en el registro de la propiedad la vinculación de la finca o parcela, o parte de ellas, con superficie suficiente conforme se establece en estas normas, a la construcción autorizada, y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia.
  2) Se requiere informe previo de la Consellería competente en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso y ubicación. La solicitud de dichos informes se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.
  3) Estas construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicite autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.
- Limitaciones: Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos.

C.2: IMPLANTACIÓN DE TIENDAS DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS, O DE PLANTAS ORNAMENTALES, O FRUTALES:

- Tipología edificatoria: Bloque exento, entendiéndose como tal a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.
- Intensidades: La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.
- Condiciones de implantación:
  1) No requieren de declaración de interés comunitario, estando sujetos a licencia urbanística municipal. La licencia se otorgará tras hacer constar el

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 184 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

propietario en el registro de la propiedad la vinculación de la finca o parcela, o parte de ellas, con superficie suficiente conforme se establece en estas normas, a la construcción autorizada, y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia.

2) Se requiere informe previo de la Consellería competente en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso y ubicación. La solicitud de dichos informes se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

3) Los productos objeto de la venta, se producirán en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.

- Limitaciones: Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos.

C.3: INSTALACIONES PARA LA CRÍA PARTICULAR O COMERCIAL DE ANIMALES, O ESTANCIA DE ANIMALES DE COMPAÑÍA:

- Tipología edificatoria: Bloque exento, entendiéndose como tal a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.
- Intensidades: La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.
- Condiciones de implantación:

1) No requieren de declaración de interés comunitario, estando sujetos a licencia urbanística municipal. La licencia se otorgará tras hacer constar el propietario en el registro de la propiedad la vinculación de la finca o parcela, o parte de ellas, con superficie suficiente conforme se establece en estas normas, a la construcción autorizada, y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia.

2) Se requiere informe previo de la Consellería competente en materia de agricultura, ganadería, caza, gestión del medio natural o animales domésticos, en función del uso y ubicación. La solicitud de dichos informes se efectuará previa comprobación por el ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

3) Estas construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad para se ajustarán a la normativa sectorial que resulte de aplicación.

- Limitaciones: Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 185 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

D. OTRAS CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES COMPATIBLES:

D.1: INSTALACIONES PARA LA GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE:

- Tipología edificatoria: Bloque exento, entendiéndose como tal a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela; salvo justificación expresa de la necesaria utilización de otra tipología.
- Intensidades: La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.
- Condiciones de implantación:
  1) Como norma general, se requiere la previa Declaración de Interés Comunitario de acuerdo a las condiciones establecidas por los artículos 216 a 225 del DL 1/2021 [TRLOTUP], o norma que la modifique complemente o sustituya, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico. Asimismo, será exigible tramitar este procedimiento para la implantación de dichas actividades en edificaciones existentes y para la ampliación o reforma de las ya autorizadas, salvo en los supuestos previstos en el apartado siguiente.
  2) No requerirán declaración de interés comunitario las instalaciones de energías renovables siguientes:
  - Si cuentan con un plan especial aprobado que ordene específicamente estos usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales en el medio rural.
  - Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica cuya potencia de producción energética sea menor o igual a doscientos cincuenta kW y abarquen una parcela mínima no inferior a una hectárea.
  - Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica que se ubiquen en las cubiertas de las edificaciones legalmente emplazadas en el medio rural.
  - Las instalaciones generadoras de energía eólica, para consumo propio, cuya potencia de producción energética sea menor o igual a tres kW y vinculadas al consumo del promotor, salvo modificación del Plan Eólico.
  - Las instalaciones generadoras de energía solar térmica para producción o generación de agua caliente sanitaria para uso propio.
  - Limitaciones: Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos
- Las plantas fotovoltaicas en ZRC-AG.1 quedan limitadas a los suelos de secano. El límite de la superficie del municipio que puede ser ocupado por la Energía Solar fotovoltaica se limita al 0,75% del total de la superficie de **ZRC-AG.1.**

D.2: ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS:

- Tipología: bloque exento, entendiéndose como tal a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 186 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Intensidades: La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.
- Condiciones para su implantación:
  1) Se requiere la previa Declaración de Interés Comunitario de acuerdo a las condiciones establecidas por los artículos 216 a 225 del DL 1/2021 [TRLOTUP], o norma que la modifique, complemente o sustituya, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico. Asimismo, será exigible tramitar este procedimiento para la implantación de dichas actividades en edificaciones existentes y para la ampliación o reforma de las ya autorizadas, salvo en los supuestos previstos en el apartado siguiente.
  2) Estarán sujetos a licencia urbanística municipal, cuyo otorgamiento quedará condicionada a .la obtención de la declaración de interés comunitario, debiendo constar en el expediente su emisión y, en su caso, la acreditación del cumplimiento de las condiciones impuestas. Las licencias se otorgarán tras hacer constar el propietario en el registro de la propiedad la vinculación de la finca o parcela, o parte de ellas, con superficie suficiente conforme se establece en estas normas, a la construcción autorizada, y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia.
- Limitaciones: Las que se deducen de la normativa sectorial, y ordenanzas generales para estos usos, siendo las actividades permitidas exclusivamente:
  1) Las industrias que deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, por exigencia de la normativa que las regule, y no exista en un radio de cinco kilómetros, con centro en el "baricentro" de la parcela donde se pretenda realizar la actividad, suelo con clasificación y calificación aptas para su ubicación.
  2) Las actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima.
  3) Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie que requieran dedicar gran parte de esta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre y que requieran una parcela de una superficie mínima de una hectárea, en recinto de perímetro ininterrumpido que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal.

D.3: ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS:

- Tipología: bloque exento, entendiéndose como tal a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 187 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Intensidades: La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.
- En implantaciones de actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, la superficie edificable será la estrictamente indispensable que se justifique para el desarrollo de la actividad solicitada fundamentada en una memoria justificativa de esta, firmada por el técnico competente y visada por un colegio profesional.
- Condiciones para su implantación:

1) Como norma general, se requiere la previa Declaración de Interés Comunitario de acuerdo a las condiciones establecidas por los artículos 216 a 225 del DL 1/2021 [TRLOTUP], o norma que la modifique, complemente o sustituya, en los términos que establezca la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico, a excepción de los usos y aprovechamientos en el medio rural de las siguientes actividades terciarias o de servicio siguientes:

- El alojamiento de turismo rural, de acuerdo con las determinaciones de la legislación sectorial, previo informe favorable de las consellerias competentes en turismo y urbanismo.
- Las bodegas de elaboración de vino y almazaras, si se acredita la inexistencia de solares vacantes en suelo urbano susceptibles de albergar estas actividades, previo informe favorable de las consellerias competentes en agricultura y urbanismo.
- Las actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, cuando proceda por lo menos el 50 % de la materia transformada de la propia explotación, previo informe favorable de las consellerias competentes en materia de agricultura y urbanismo, debiendo acreditarse que los terrenos no forman parte de la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana.
- La reutilización de arquitectura tradicional para la implantación de alojamiento turístico rural, bodegas, almazaras y establecimientos de restauración o asimilados en vivienda rural o construcción agraria o industrial legalmente edificada, estando sujetas a informe vinculante de las consellerias competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras, en su caso. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de hasta un veinte por cien de la edificación existente legalmente construida.

2) Estarán sujetos a licencia urbanística municipal, cuyo otorgamiento quedará condicionada a .la obtención (en su caso) de la declaración de interés comunitario, debiendo constar en el expediente su emisión, así como la acreditación del cumplimiento de las condiciones impuestas. Las licencias se otorgarán tras hacer constar el propietario en el registro de la

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 188 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

propiedad la vinculación de la finca o parcela, o parte de ellas, con superficie suficiente conforme se establece en estas normas, a la construcción autorizada, y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia.

- Limitaciones: Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos, siendo las actividades permitidas exclusivamente:

  1) Los establecimientos de alojamiento turístico y restauración en todas sus modalidades, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos que no tengan características urbanas, ni propicien la formación de núcleos de población y, además, concurra alguna de estas circunstancias:

  - La conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje
  - La oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.
  - Cuando la implantación de los usos mencionados sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima establecido en las ordenanzas, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

  2) Actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, cuando proceda por lo menos el 50 % de la materia transformada de la propia explotación.

  3) Los centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

  4) Los Campamentos de turismo, áreas de pernocta en tránsito para auto caravanas e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, cuando estén relacionados con las características del entorno natural o requieran grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo y su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos. Se regularán por la legislación

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 189 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

de turismo que resulte de aplicación, las construcciones no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

Cuando su implantación sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima establecido en las ordenanzas, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

5) Explotaciones y construcciones relacionadas con el agroturismo, cuya función este estrictamente relacionada con actividades agropecuarias, admitiéndose las construcciones e instalaciones para el alojamiento temporal indispensables para la actividad propia de la parcela.

6) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios (sin hornos crematorios), cuando, además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

7) Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable, promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable. Se observará lo previsto en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

8) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

E. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS:

- Tipología: bloque exento.
- Intensidades: La edificabilidad máxima total admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidos en las normas particulares.

ARTÍCULO 194. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN PARA LA ZONA ZRC-AG

1. Condiciones de las infraestructuras y servicios:

   a. Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 190 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

depuración de las aguas residuales, no admitiéndose las "fosas sépticas ni pozos ciegos" como sistema de depuración de las aguas residuales, siendo exigible la implantación de un sistema de autodepuración integral, con capacidad adecuada a la intensidad que resulte en cada caso, lo que se acreditará documentalmente.

b. Dichas instalaciones deberán garantizar la depuración total de las aguas residuales a nivel terciario, de modo que el agua depurada pueda reutilizarse para riego de jardines y arboleda de la propia parcela (no para riegos agrícolas). En el supuesto de que no se pudiese obtener suficiente caudal para riego a partir de la aplicación de los recursos indicados, se exigirá la implementación de las técnicas o soluciones complementarias mediante la implantación de un sistema de recuperación de las "aguas grises" por el procedimiento que se estime procedente, que se acreditará adecuadamente en virtud de las nuevas aplicaciones tecnológicas.

c. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario.

d. Dispondrán de adecuados sistemas de depuración de otros vertidos y de cualquier tipo de residuos que generen.

2. Condiciones de las edificaciones y construcciones:

a. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de zonas urbanas, salvo en asentamientos rurales que admitan dicha tipología y habiendo sido paisajísticamente justificadas.

b. Conforme lo dispuesto en la disposición transitoria vigesimosexta del TRLOTUP referente a la "Situación de determinadas edificaciones aisladas sin licencia", las construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

c. Las edificaciones se situarán fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y la topografía del terreno.

d. A los efectos de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que resulten preceptivas, se verificará que no existen afecciones que impidan o limiten su ejecución, o que se cumplen las condiciones contenidas en la normativa sectorial que resulta de aplicación respecto de las medidas correctoras exigibles para permitir su construcción.

e. Las construcciones y obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones ejecutadas con posterioridad al plazo a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 191 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ubicación en esta clase de suelo, en las que hubiera transcurrido el plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística establecido en quince años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, tan solo se admitirán las reformas o rehabilitaciones que no supongan un aumento de la superficie construida, tanto en ocupación, altura o volumen, así como las obras de reparación o reforma que exija su conservación o disfrute.

f. Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales y zonas de afección, espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público o estén incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, respecto a las cuales no existirá plazo de caducidad de la acción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado.

g. Se considera superficie mínima indivisible, a la superficie de la parcelas de perímetro ininterrumpido que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible establecida por las normas particulares para cada uso o actividad admitida en la zona, siendo en cualquier caso de aplicación lo establecido en el art. 247, 248 y 249 del TRLOTUP (o norma que la sustituya, modifique o complemente), referentes a "las parcelaciones".

3. Condiciones de integración paisajística:

a. En cualquier tipo de obra o construcción serán de aplicación las condiciones de integración paisajística generales establecidas para todo el Suelo Rural.

b. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional y fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no presente un impacto paisajístico.

c. Las nuevas edificaciones armonizarán con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico/arquitectónico que existan en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

d. Se propiciará que las nuevas construcciones, redes de caminos o nuevas infraestructuras lineales se adecúen a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible.

e. No se autoriza la construcción sobre elementos dominantes o en la cresta de montañas, y cúspide del terreno, salvo obras de infraestructuras y equipamientos

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 192 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

de utilidad pública que deban ocupar estas localizaciones, siempre que sea adecuadamente justificado.

f. Los elementos topográficos significativos como laderas, resaltes del relieve, cauces naturales, muros, bancales o caminos tradicionales deberán incorporarse como condicionantes de proyecto, integrándolos de manera que no se deteriore su calidad paisajística siempre y cuando el objetivo de calidad definido para las unidades y/o recursos lo permita.

g. Se deberá integrar la vegetación natural existente o establecer medidas compensatorias que conserven la textura y escala de compartimentación original de los terrenos, en el caso de desaparición.

h. Se deben preservar los hitos y elevaciones topográficas, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio.

i. El paisaje agrícola debe mantenerse en la medida de lo posible, y de acuerdo a las valoraciones realizadas en los diferentes ámbitos, por su contribución a la variedad del paisaje.

j. Se debe mantener el paisaje abierto y natural, las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos y tradicionales y el entorno de carreteras y caminos pintorescos.

ARTÍCULO 195. NÚCLEO DE POBLACIÓN

1. Se entenderá que la implantación en el territorio de una vivienda de nueva planta forma "Núcleo de Población" cuando se dé cualquiera de los siguientes supuestos:

   a. Todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.

   b. Existan al menos otras tres edificaciones en el interior de un círculo de 150,00 m. de radio a trazar con centro en la edificación que se pretenda implantar. No se tendrán en cuenta las edificaciones accesorias complementarias a la principal

   c. La nueva edificación aumente la consolidación de estructuras urbanas, formando calles o plazas o cualquiera otro elemento de ordenación del espacio propio de la composición urbana.

   d. La nueva edificación se emplace en áreas en las que se constatan trazos de parcelación de tipología urbanística, diferente a la parcelación rural pre-existente.

2. La nueva edificación se localiza a menos de 200 m. de distancia de otro núcleo de población o parcelación urbanística ya existente, clasificado por el Plan General, Suelo Urbano, o Suelo Urbanizable.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS8Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 193 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 196. ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN PARA LA ZONA ZRC-AG.

1. Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales:
   a. Grado de integración paisajística: Se cumplirán las condiciones de integración paisajística que resulten de aplicación en este caso, imponiendo la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.
2. Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas, forestales y piscifactorías de tierra; tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales; instalaciones para la cría particular o comercial de animales, y estancia de animales de compañía:
   a. Grado de integración paisajística: Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.
   b. Condiciones de la parcela: Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de perímetro ininterrumpido.
   c. Alturas máximas: La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y una planta. Se admite el desdoblamiento de la planta mediante la incorporación de una naya o altillo que ocupe una superficie máxima construida del veinte por ciento (20%) de la superficie de la superficie ocupada por la edificación principal donde se aloje.
   d. Sobre la altura máxima establecida, se podrán autorizar las construcciones que se determinen y regulen en las normas de ordenación pormenorizada.
   e. Ocupación máxima de la parcela: La totalidad de las construcciones sobre rasante no superarán el cuatro por ciento (4 %) de la finca rústica, el resto de la finca sin instalaciones habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo.
   f. Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, conforme al artículo 211.1.a) del TRLOTUP.
   g. A los efectos del cómputo de la ocupación de la parcela, se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.
   h. Distancias a fachada y linderos de la parcela: Las separaciones mínimas de las edificaciones a ejes de caminos se establece en diez metros (10 m), siendo la distancia mínima a todos los linderos de cinco metros (5 m).
   i. Las tiendas de productos agrícolas, plantas ornamentales o frutales serán autorizables por el Ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales en el caso en el caso exclusivo de vender lo producido en la propia explotación. En caso contrario necesitarían una declaración de interés comunitario.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 194 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3. Instalaciones y construcciones para la generación de energía renovable:

   a. Grado de integración paisajística: Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.

   b. Condiciones de la parcela: La parcela deberá tener un perímetro ininterrumpido que delimite una superficie no inferior a una hectárea (10.000 m²) y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

   c. Alturas máximas: La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas. Se exceptúan en este caso las instalaciones que por sus características requieran de mayor altura.

      Sobre la altura máxima establecida, se podrán autorizar las construcciones que se determinen y regulen en las normas de ordenación pormenorizada.

   d. Ocupación máxima de la parcela: La superficie ocupada por las construcciones no excederá nunca del cinco (5%) por cien de la superficie de la finca rústica, el resto de la finca no ocupada por instalaciones habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo.

      A los efectos del cómputo de la ocupación de la parcela, se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.

   e. Distancias a fachada y linderos de la parcela: Las separaciones mínimas de las edificaciones a ejes de caminos se establece en diez metros (10 m), siendo la distancia mínima a todos los linderos de cinco metros (5 m).

4. Actividades industriales y productivas:

   a. Grado de integración paisajística: Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.

   b. Condiciones de la parcela: La parcela deberá tener un perímetro ininterrumpido que delimite una superficie no inferior a una hectárea (10.000 m²) y, en todo caso, con el cincuenta por cien libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

   c. Alturas máximas: La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y una planta. Se admite el desdoblamiento de la planta mediante la incorporación de una naya o altillo que ocupe una superficie máxima construida del veinte por ciento (20%) de la superficie de la superficie ocupada por la edificación principal donde se aloje.

      Sobre la altura máxima establecida, se podrán autorizar las construcciones que se determinen y regulen en las normas de ordenación pormenorizada.

   d. Ocupación máxima de la parcela: La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del diez por cien (10%) de la superficie de la finca rústica, y del

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 195 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

treinta por ciento (30%) de ocupación total considerando la totalidad de las instalaciones, accesos, zonas de carga y descarga y aparcamientos; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. Se permiten servicios complementarios del uso principal a que se destine la parcela, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del dos por cien de la superficie de la finca rústica en que se realice.

A los efectos del cómputo de la ocupación de la parcela, se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.

e. Distancias a fachada y linderos de la parcela: Las separaciones mínimas de las edificaciones a ejes de caminos se establece en diez metros (10 m), siendo la distancia mínima a todos los linderos de cinco metros (5 m).

5. Actividades terciarias o de servicios:

a. Grado de integración paisajística: Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.

b. Condiciones de la parcela: La parcela deberá tener un perímetro ininterrumpido que delimite una superficie no inferior a cinco mil metros cuadrados.

El 50% de la superficie estará libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación

Para la implantación de actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, la parcela deberá tener una superficie mínima de media hectárea, o una parcela resultante de la vinculación de una superficie mínima igual (5.000 m²) o superior de la explotación del titular.

c. Alturas máximas: La altura máxima se limita a ocho metros (8 m) y dos plantas (PB+1P). La planta baja se situará como máximo a un metro (1 m) del terreno natural donde se emplace. Si como consecuencia de las pendientes naturales del terreno se superase la cota de referencia establecida, esta se fijará en la zona donde se tenga previsto el acceso, debiéndose escalonar el resto de la construcción a fin de que no se supere en el resto del perímetro.

Sobre la altura máxima establecida, se podrán autorizar las construcciones que se determinen y regulen en las normas de ordenación pormenorizada.

d. Ocupación máxima: La ocupación máxima de la edificación o conjunto de ellas, se establece en el diez por ciento (10%) de la superficie total de la parcela, y del treinta por ciento (30%) de ocupación total considerando la totalidad de las instalaciones, accesos, zonas de carga y descarga o aparcamientos, el resto habrá de estar y mantenerse libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 196 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación. Los cementerios cuyo emplazamiento este previsto por el plan como elementos de la red primaria, podrán ocupar la totalidad del suelo reservado para este uso.

Para la implantación de actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, cuando proceda por lo menos el 50 % de la materia transformada de la propia explotación, debiendo acreditarse que los terrenos no forman parte de la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana, deberá quedar el 70 % libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo. La superficie edificable será la estrictamente indispensable que se justifique para el desarrollo de la actividad solicitada fundamentada en una memoria justificativa de esta, firmada por el técnico competente y visada por un colegio profesional.

A los efectos del cómputo de la ocupación de la parcela, se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.

e. Distancias a fachada y linderos de la parcela: Las separaciones mínimas de las edificaciones a ejes de caminos se establece en diez metros (10 m), siendo la distancia mínima a todos los linderos de cinco metros (5 m).

6. Viviendas unifamiliares aisladas:

a. Grado de integración paisajística: Las edificaciones deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, siendo de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso. Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso

b. Condiciones de la parcela: La superficie mínima de la parcela será de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) de perímetro ininterrumpido

c. Alturas máximas: La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (PB+1P). Aplicable a las nuevas viviendas y ampliaciones, no siendo exigible su cumplimiento a las construcciones existentes.

Si como consecuencia de las pendientes naturales del terreno se superase la cota de referencia establecida, esta se fijará en la zona donde se tenga previsto el acceso, debiéndose escalonar el resto de la construcción a fin de que no se supere en el resto del perímetro.

Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.

d. Ocupación máxima de la parcela: La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por cien de la superficie de la finca rústica (2%); el resto

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 197 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. Se permite la implantación de servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del dos por cien (2%) de la superficie de la finca rústica en que se realice.

El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo

A los efectos del cómputo de la ocupación de la parcela, se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.

e. Distancias a fachada y linderos de la parcela: Las separaciones mínimas de las edificaciones a ejes de caminos se establece en diez metros (10 m), siendo la distancia mínima a todos los linderos de cinco metros (5 m). Aplicable a las ampliaciones autorizadas, no siendo exigible su cumplimiento a las construcciones existentes.

f. Otras condiciones: La vivienda, dispondrá de las instalaciones de generación de energía renovable, adecuadas al consumo previsible, cuya implantación se realizará conforme a la legislación vigente y normativas sectoriales que regulen el "autoabastecimiento energético", a fin de que la edificación sea energéticamente eficiente, minimizando el uso de las energías convencionales (en particular la energía no renovable).

7. Ampliación de viviendas existentes:

a. Grado de integración paisajística: Las edificaciones deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, siendo de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso. Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.

b. Condiciones de la parcela: Se considera como parcela mínima la existente.

c. Alturas máximas: La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (PB+1P). Aplicable a las ampliaciones, no siendo exigible su cumplimiento a las construcciones existentes.

d. Ocupación máxima de la parcela: La superficie ocupada por la edificación total (considerando las construcciones existentes y las ampliaciones autorizadas) no excederá nunca del dos por cien de la superficie de la finca rústica (2%); el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. Se permite la implantación de servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del dos por cien (2%) de la superficie de la finca rústica en que se realice.

A los efectos del cómputo de la ocupación de la parcela, se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 198 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.

e. Distancias a fachada y linderos de la parcela: Las separaciones mínimas de las edificaciones a ejes de caminos se establece en diez metros (10 m), siendo la distancia mínima a todos los linderos de cinco metros (5 m). Aplicable a las ampliaciones autorizadas, no siendo exigible su cumplimiento a las construcciones existentes

f. Otras condiciones: Las autorización para la ampliación de viviendas, quedará condicionada a la implantación de las instalaciones de generación de energía renovable, adecuadas al consumo previsible, que se realizará conforme a la legislación vigente y normativas sectoriales que regulen el "autoabastecimiento energético", a fin de que la edificación sea energéticamente eficiente, minimizando el uso de las energías convencionales (en particular las energías no renovables).

g. No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, podrá eximirse justificadamente del cumplimiento de los citados requisitos en el supuesto de vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.

8. Los suelos de esta clasificación dentro de la zona de protección de las carreteras provinciales solo podrán ser destinados a usos agrícolas. La superficie incluida en la zona de protección no podrá computar a efectos de establecimiento de parcela mínima.

SECCIÓN 2: NORMAS Y ORDENANZAS ZONA "RURAL COMÚN DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES" ZRC-EX.

ARTÍCULO 197. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA ZRC-EX.

1. La zona Rural Común de Explotación de Recursos Naturales ZRC-EX, corresponde con la zona con autorización de explotación minera de la Cantera "Pavasal Industrial S.L.".
2. Las condiciones de uso y explotación, corresponde a las de la autorización de minas que disponen, con la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, debiendo proceder a la ejecución del Plan de Restauración Integral una vez finalizada la explotación, o declarada la caducidad de la autorización, conforme a la legislación sectorial vigente.
3. Conforme lo dispuesto en el artículo 26 del DL 1/2021 [TRLOTUP], en el suelo rural común se establecen las normas básicas que regulan los usos, intensidades, grados de protección, e integración paisajística y que prevengan la parcelación urbanística y la edificación incontrolada, estableciendo las superficies mínimas indivisibles, alturas máximas, ocupación máxima de parcela y otras determinaciones análogas.
4. Además de las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones establecidas con carácter general para el suelo no urbanizable, serán de aplicación las normas particulares que se establecen para la zona donde está enclavada.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 199 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

5. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona ZRC-EX:
    a. USO CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico la explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos y minero
    b. USOS COMPATIBLES: se admiten como usos compatibles:
        - Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurran por este suelo.
        - Industrias auxiliares de las extractivas, exclusivamente construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.
    c. USOS INCOMPATIBLES: serán incompatibles los usos siguientes:
        - Las viviendas de nueva construcción.
        - Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles
6. Se mantendrá una franja de al menos quinientos metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación con prohibición expresa del uso residencial, salvo que la adopción de medidas correctoras permita reducir dicho ancho. Si procede, se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.

ARTÍCULO 198. ORDENANZAS GENERALES DE APLICACIÓN PARA LA ZONA ZRC-EX

1. Condiciones de las infraestructuras y servicios:
    a. Para cualquier uso y aprovechamiento se exigirá una previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y una completa evacuación, recogida y depuración de las aguas residuales, no admitiéndose las "fosas sépticas ni pozos ciegos" como sistema de depuración de las aguas residuales, siendo exigible la implantación de un sistema de autodepuración integral, con capacidad adecuada a la intensidad que resulte en cada caso, lo que se acreditará documentalmente.
    b. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario.
    c. Dispondrán de adecuados sistemas de depuración de otros vertidos y de cualquier tipo de residuos que generen.
2. Condiciones de las edificaciones y construcciones:
    a. No podrán realizarse construcciones que presenten características tipológicas o soluciones estéticas propias de zonas urbanas, salvo en asentamientos rurales que admitan dicha tipología y habiendo sido paisajísticamente justificadas.
    b. Se considera superficie mínima indivisible, a la superficie de la parcela de perímetro ininterrumpido que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible establecida por las normas particulares para cada uso o actividad admitida

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 200 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

en la zona, siendo en cualquier caso de aplicación lo establecido en el art. 247, 248 y 249 del TRLOTUP (o norma que la sustituya o complemente), referentes a "las parcelaciones".

3. Condiciones de integración paisajística:
   a. En cualquier tipo de obra o construcción serán de aplicación las condiciones de integración paisajística generales establecidas para todo el Suelo Rural
   b. Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional y fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente o, tratándose de dominio público, cuente con expresa autorización demanial y no presente un impacto paisajístico.
   c. Las nuevas edificaciones armonizarán con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico/arquitectónico que existan en su entorno inmediato. Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

SECCIÓN 3: NORMAS Y ORDENANZAS ZONA "RURAL COMÚN NÚCLEOS DE VIVIENDAS" ZRC-NV

ARTÍCULO 199. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA RURAL COMÚN NÚCLEOS DE VIVIVIENDAS ZRC-NV

1. Corresponde con aquellos núcleos de viviendas implantadas sobre ámbitos de suelo no urbanizable, que deben minimizar su impacto territorial conforme a lo previsto en el artículo 228 del TRLOTUP.
2. La ordenación pormenorizada de estas áreas se realizará por medio de un Plan Especial.
3. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona ZRC-NV:
   a. USO CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico el agrícola y el residencial unifamiliar para las viviendas existentes.
   b. USOS COMPATIBLES: se admiten como usos compatibles:
   - Las obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.

   c. USOS INCOMPATIBLES: serán incompatibles los usos siguientes:
   - Las nuevas viviendas unifamiliares aisladas.
   - Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles, o por aplicación de la normativa sectorial correspondiente.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 201 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

SECCIÓN 4: NORMAS Y ORDENANZAS ZONA "RURAL COMÚN PROTECCIÓN MUNICIPAL" ZRC-MU.

ARTÍCULO 200. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA RURAL COMÚN PROTECCIÓN MUNICIPAL ZRC-MU.

1. Corresponde a los suelos que aunque puedan presentar algunos valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 26 DL 1/2021 TRLOTUP, al no encontrarse afecto a normativas sectoriales, ni disponer de valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística, que le confieran la condición de protección especial.

2. Se clasifican como Suelo No Urbanizable Común con Protección Municipal **ZRC-MU**, a los efectos de prevenir cualquier edificación, DIC, etc, que pueda comprometer futuros crecimientos del casco urbano de Cheste. Únicamente se permitirá las DIC's existentes y la ampliación y crecimiento de aquellas DICs previamente existentes y relacionadas con la actividad agrícola del municipio, como la actualmente desempeñada por la Cheste Agraria Cooperativa.

3. Su uso característico es el agrícola, considerándose como incompatibles todos los demás usos, actividades y aprovechamientos, por lo que queda prohibido el uso residencial, y la obtención de aprovechamientos con el procedimiento de Declaración de Interés Comunitario, que lleve vinculada una construcción permanente. Si se consideran compatibles huertos solares, o similares.

4. Las construcciones que sean estrictamente imprescindibles, se podrán autorizar, con la condición de provisional y "a precario", renunciando el propietario a cualquier indemnización en el momento en que se produjera el crecimiento del casco urbano, lo que deberá constar en inscripción registral, sobre la parcela, y depositar garantía suficiente para sufragar los gastos de demolición a su costa, con la excepción de las necesarias para la ampliación y crecimiento de aquellas DICs previamente existentes y relacionadas con la actividad agrícola del municipio, como la actualmente desempeñada por la Cheste Agraria Cooperativa.

5. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona ZRC-MU:

    a. USO CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico el agrícola.

    b. USOS COMPATIBLES: se admiten como usos compatibles:

    - Dotacional: público previsto por el plan, compatibles con las zonas verdes.
    - Las obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.
    - Las construcciones e instalaciones agrícolas, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación.
    - La implantación, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 202 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.

- Las actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario.
- Las explotaciones y construcciones vinculadas con el agroturismo.

c. USOS INCOMPATIBLES: serán incompatibles los usos siguientes:

- Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles, o por aplicación de la normativa sectorial correspondiente.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 203 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO III: NORMAS Y ORDENANZAS PARA LA ZONA RURAL PROTEGIDA. ZRP

SECCIÓN 1.- ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL. ZRP-NA

ARTÍCULO 201. NORMAS DE APLICACIÓN EN LA ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL (ZRP-NA)

1. Esta zona comprende aquellas Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
2. Se incluyen en esta zona aquellos terrenos integrados en suelo forestal, los montes catalogados, los incluidos en ZEPAS o LICs, las microrreservas y los que se han identificado de mayor Interés Paisajístico en el Estudio de Paisaje. Se incluyen asimismo los terrenos que presentan ciertos valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola.
3. El Plan General Estructural clasifica y ordena la zona rural protegida natural **ZRP-NA**, en la que se incluyen:
   a. Zona de alto valor agrícola, que dispone de valor Agrícola – Paisajístico, con riegos tradicionales procedentes de los cauces de la Rambla del Rio Gallo, Barranco Hondo y El Barranquet. **ZRP-AG**. Terrenos que presentan valores agrarios definitorios de un ambiente rural digno de singular tratamiento por su importancia social, paisajística, cultural o de productividad agrícola.
   b. Zona rural protegida natural por legislación medioambiental: Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana PATFOR. Terrenos con valores que le confieren la condición de Suelo Forestal Ordinario, con valores paisajísticos, incluidos dentro del Paisaje de relevancia Regional PRR-15. Gargantas del Turia correspondiente al polígono catastral nº 1, partida La Manga, Sierra de los Bosques. Este suelo, se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido, con la Zonificación de Protección Natural **ZRP-NA-FO**, siendo coincidente con la ubicación del PPR 15 y prácticamente coincidente con los Hábitats (hoja 1:50.000) 433317 (Código EU 5330 para los hábitats que están dentro de la Directiva); 52207B (Código 6220 UE); 43346E y 522224 (sin código UE).
   c. Zona rural protegida municipal de carácter natural (**ZRP-NA-MU**). Terrenos que se ubican en intersticios agrícolas del suelo clasificado como Forestal por el PATFOR, y que contienen los Hábitats 433317 (Código EU 5330 para los hábitats que están dentro de la Directiva); 52207B (Código 6220 UE); 43346E y 522224 (sin código UE), de modo que sirvan de conectores biológicos entre las otras zonas protegidas, como consecuencia de sus valores ambientales y paisajísticos.
4. Conforme lo dispuesto en el artículo 26 del DL 1/2021 [TRLOTUP], en el suelo rural de protección especial, por valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos, o por la presencia de riesgos naturales e inducidos, se aplica la legislación sectorial correspondiente a las materias afectadas, sin perjuicio de establecer disposiciones normativas y zonificaciones que mejoran su protección y gestión.
5. Los usos, obras, instalaciones y actividades de implantación en este suelo, serán compatibles con el mantenimiento, conservación, mejora, aprovechamiento y puesta en

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 204 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

valor de los recursos protegidos; también se permitirá la implantación de las que sean necesarias para limitar los riesgos.

6. En este suelo, se podrán llevar a cabo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público, o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general, y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.
7. Se incluyen, asimismo, las medidas a adoptar a efectos de la conservación, protección o mejora de los bienes protegidos y, en algún caso la prohibición de construir.
8. Además de las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones establecidas con carácter general para el suelo no urbanizable, serán de aplicación las normas particulares que se establecen para la zona donde está enclavada.

ARTÍCULO 202. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL AGRÍCOLA (ZRP-AG)

1. Terrenos con valores paisajísticos, patrimoniales y agrícolas, regados por los cauces de la Rambla del Rio Gallo, Barranco Hondo y El Barranquet, en las proximidades de su desembocadura a la Rambla del Rio Gallo, que mantienen los "patrones nítidos de paisajes agrarios de regadío de las riberas de cauces.
2. Se asume como normativa propia la que proviene del cumplimiento de la Normativa del PATIVPJ_CV, que dispone con carácter general las Directrices 18, y 19, y las particulares que se desarrollan en O13. Objetivos de Calidad Paisajística para las huertas y vegas de la Comunidad Valenciana:

   "013. Objetivos de Calidad Paisajística para las huertas y vegas de la Comunidad Valenciana.

   1. Los objetivos de calidad paisajística para las huertas y vegas de la Comunidad Valenciana son las siguientes:

   a) Grandes conjuntos territriales de huertas y vegas históricas, ligadas al sistema urbano, con una actividad agrícola funcional y de calidad capaz de gestionar el rico patrimonio agroecológico, hidraulico y etnográfico, y el carácter del paisaje agrario.
   b) Un sistema de elementos lineales, tanto naturales como artificiales, integrado por cauces fluviales, canales y acequias, y caminos históricos, que mantenga la conectividad ecológica y permita el acceso a ala actividad productiva y al disfrute del paisaje.
   c) Una red de elementos de interés patrimonial ligados a la gestión y uso del agua, protegidos y rehabilitados, y considerados ante eventuales iniciativas de modernización hidráulica.
3. En cumplimiento de los Objetivos de Calidad Paisajística, y de sus Directrices, los usos permitidos en la Huerta clasificada como ZRP-AG, son:
   a. El objetivo de calidad paisajística es preservar su carácter agrícola – paisajístico, protegiendo los elementos asociados a la actividad productiva y fomentando acciones encaminadas a la recuperación del patrimonio cultural existente e incentivando el mantenimiento del cultivo arbóreo y/o hortícola. Para alcanzar este objetivo general, se establece la protección de los elementos asociados a la actividad productiva y fomentando acciones encaminadas a la recuperación del patrimonio cultural existente. Para alcanzar este objetivo general, se establece su

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS8Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 205 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

protección como espacios rurales de actividad agraria, permitiendo determinados usos terciarios que dinamicen la Huerta, incrementen el uso público y generen rentas complementarias a las agrarias, así como otros usos dotacionales relacionados con la misma, adoptando medidas compensatorias que favorezcan la recuperación o mejora de la Huerta y la actividad agrícola.

b. Se posibilita la transformación de las edificaciones existentes, conforme el artículo 215.3 del DL 1/2021 [TRLOTUP], para potenciar el turismo rural.

4. Y los elementos de conexión, que se encuentran dentro del término municipal de Cheste, disponen de la siguiente normativa específica:
   a) Se incluyen en esta categoría las franjas de terreno articuladas en torno a los cauces de ríos, ramblas o barrancos y sus zonas de afección, caminos y sendas tradicionales, vías pecuarias, que permiten tanto el paso de las diferentes especies, como el tránsito ciclista y peatonal entre las distintas unidades de paisaje.
   b) El objetivo de calidad paisajística para los Elementos de Conexión es mantenerlos libres de edificación y fomentar las actuaciones encaminadas a conservar o mejorar su valor ambiental y paisajístico como áreas de conexión entre diferentes elementos de la infraestructura verde, y garantizar la continuidad física de los ecosistemas y la visual del espacios. Por otra, facilitan la accesibilidad de los ciudadanos a los diferentes paisajes de valor.
5. Con carácter general, serán de aplicación las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable contenidas en el artículo 210 del DL 1/2021 [TRLOTUP].
6. En la mayor parte de dicha zonificación ZRP-AG.IN, que dispone de riesgos de inundación, se limitan las actividades y construcciones conforme al artículo 18 del PATRICOVA.
7. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona ZRC-AG:

   a. USO CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico el uso agrícola.

   b. USOS COMPATIBLES: se admiten como usos compatibles:

      - Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurran por este suelo.

   c. USOS INCOMPATIBLES: serán incompatibles los usos siguientes:

      - Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles
      - Las energías renovables excepto para el consumo propio en usos permitidos en este tipo de suelo y sobre cubierta.
      - En el suelo con riesgo de inundación, todos los descritos en el artículo 18 de la Normativa del PATRICOVA.

8. Su uso característico es el agropecuario, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 206 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

A. OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS PARA EL USO AGRÍCOLA:

- Tipología: construcciones vinculadas a la explotación agrícola, como son las necesarias para la ubicación de instalaciones de riego, y casetas de apero donde guardar herramientas.
- Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas, previo informe de la Conselleria competente en materia de agricultura.
- Condiciones de implantación:
  1) Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, conforme al artículo 211.1.a) del TRLOTUP.
  2) Condiciones de la parcela:
     - Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
  3) Las construcciones de cobijo de instalaciones de riego por goteo, que sean ubicadas en armarios o construcciones de superficie menor de 3 m², podrán ser ubicadas en el frente de la parcela a camino, en cualquier superficie de parcela, con la única limitación de altura máxima de 2 m libre.

ARTÍCULO 203. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL FORESTAL-HABITATS ZRP-NA-FO

1. Esta zona comprende aquellos Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
   Se incluyen en esta zona aquellos suelos correspondientes con zonas clasificadas como forestal ordinario por el PATFOR e incluye el Paisaje de Relevancia Regional PPR-15 Gargantas del Turia y los Hábitats (hoja 1:50.000) 433317 (Código EU 5330 para los hábitats que están dentro de la Directiva); 52207B (Código 6220 UE); 43346E y 522224 (sin código UE) que son prácticamente coincidentes con el suelo forestal.
2. Se regulan conforme a las condiciones establecidas en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana (DOGV 2168, de 21-12-93), el Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 2520, de 1 de junio de 1995), y el Decreto 150/2010, de 24 de septiembre, del Consell, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunitat Valenciana, Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, y sus modificaciones posteriores, y se aprueba la Instrucción Técnica IT-MVLAT para el tratamiento de la vegetación en la zona de protección de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos a su paso por terrenos forestales. (DOCV nº 6365, de 29.09.2010).
3. Así mismo, dado que los suelos con la calificación de Suelo No Urbanizable Protegido por legislación sectorial de carácter natural, corresponde a suelo incluido en la condición de Suelo Forestal Ordinario, con valores paisajísticos, del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana, (PATFOR), aprobado por Decreto 58/2013 de 3 de mayo del

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 207 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Consell, las actuaciones permitidas y su régimen de autorización, corresponde al descrito en el citado Decreto 58/2013, o norma que le sustituya.

4. La zona forestal que se protege contiene el ámbito dentro del término municipal de Cheste del paisaje de Relevancia Regional PRR-15, Gargantas del Turia, y los Hábitats (hoja 1:50.000) 433317 (Código EU 5330 para los hábitats que están dentro de la Directiva); 52207B (Código 6220 UE); 43346E y 522224 (sin código UE)
5. Cualquier actuación, en las zonas calificadas como Suelo No Urbanizable Protegido ZRP-NA-FO, requerirá la autorización correspondiente, conforme a su legislación sectorial específica.
6. Las pistas y caminos forestales y rurales, e instalación de infraestructuras de cualquier tipo que sean autorizadas, se realizarán atendiendo a su máxima integración en el paisaje y su mínimo impacto ambiental.
7. Al objeto de preservar o mejorar y salvaguardar los recursos del suelo forestal del municipio, se limitan los usos previstos a los propios de la condición de dicho suelo, admitiendo tan solo usos complementarios que potencien y mejoren el carácter de uso y disfrute público, con las restricciones que imponen las condiciones de los valores tradicionales a preservar.
8. En evitación de incendios forestales, se delimita la franja de 25 m de anchura, permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva, y en su caso, con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pie, así como un camino perimetral de 5 metros de anchura, de protección separando la zona edificada de las edificaciones residenciales de las urbanizaciones de Cañada Fría y los Visos, de la forestal, con la obligación del mantenimiento de dichas zonas.
   Para los suelos urbanizables y residenciales, colindantes con terrenos forestales cumplirán lo indicado en el anexo XI del TRLOTUP.
9. Los terrenos colindantes con este suelo forestal elaborarán un Plan de Autoprotección de núcleos de población aislada o urbanización, o cualquier otro terreno que realice activades económicas, industriales, terciarios o de servicios que recoge el Plan Especial frente al Riesgo de Incendio Forestal de la Comunidad Valenciana. Se estará a lo previsto en el Anexo XI del Real Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).
9. En suelo forestal, serán de aplicación las disposiciones contenidas en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana (DOGV 2168, de 21-12-93), el Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 2520, de 1 de junio de 1995), y el Decreto 150/2010, de 24 de septiembre, del Consell, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunitat Valenciana, y se aprueba la Instrucción Técnica IT-MVLAT para el tratamiento de la vegetación en la zona de protección de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos a su paso por terrenos forestales. (DOCV nº 6365, de 29.09.2010), Decreto 6/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas generales de protección en terrenos forestales incendiados. Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el cual se aprueba el Pliego general de Normas de seguridad en prevención de incendios forestales que se han de tener en cuenta en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus alrededores. Plan de prevención de Incendios Forestales de la demarcación Forestal de Llíria, o legislación que la modifique sustituya o anule.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS8Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 208 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

10. En relación con la prevención de incendios será necesario tener encuentra la siguiente normativa legal vigente:

    - Ley 43/2003 de Montes
    - Ley 3/1993 Forestal de la Comunidad Valenciana
    - Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciana por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunidad Valenciana.
    - Decreto 7/2004, de 23 de enero del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus inmediaciones.
    - Decreto 58/2013, de 3 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana.
    - Resolución de 29 de julio de 2005, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por el que se declaran los terrenos forestales de la Comunidad Valenciana zona de alto riesgo de incendio.
    - Real Decreto 893/2013, sobre Directriz básica en la Planificación de Incendios Forestales.
    - Resolución de 27 de febrero de 2015, del conseller de Gobernación y Justicia, pro la que se aprueba el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Demarcación Forestal de Lliria.
    - Resolución de 4 de noviembre de 2020, de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica pro la que se aprueba el plan local de prevención de Incendios Forestales del término de Cheste.
    - Aplicación, en las zonas de riesgo, de las medidas establecidas en el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio que especifica el Código Técnico de edificación (suplemento del BOE nº 74 de 28 de marzo de 2006).

11. Para la gestión sostenible de los bosques, los montes deben contar con un instrumento de gestión forestal aprobado por la Administración forestal que detalle y programe los aprovechamientos que en él vayan a realizarse. En los demás casos, cuando se realicen aprovechamientos forestales puntuales, será necesario disponer de una autorización de la Administración forestal específica.
12. Los procedimientos de autorización de todo aprovechamiento forestal o de aprobación de un instrumento técnico de gestión forestal o de cualquier otra actuación que afecten a terrenos en espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000, deberán informarse, de forma previa y en su caso, según la normativa sectorial.
13. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona ZRP-NA:

    a. USO CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico el forestal.

    b. USOS COMPATIBLES: se admiten como usos compatibles:

        - Dotacional: público previsto por el plan en el suelo no inundable.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 209 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Las obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.
- Para el suelo forestal: los establecidos como compatible por el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR).
- Las explotaciones mineras ya autorizadas e implantadas, así como las instalaciones industriales vinculadas a la mismas y las posibles ampliaciones o desarrollos futuros que pudieran tener unas y otras, aún en expedientes diferentes, siempre que forma una misma unidad productiva.
- Para las Hábitats: los establecidos como compatibles por la Directiva Europea 92/43CEE y la Red Natura 2000, y los establecidos como compatibles por la Ley 11/1994, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana
- Las construcciones e instalaciones agrícolas, o forestales, así como las destinadas a piscifactorías de tierra, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación.
- La actividad agrícola existente, con sus edificaciones auxiliares en terrenos agrícolas como casetas, almacenes, balsas y similares. Igualmente se permitirá el uso como tales de las edificaciones o viviendas legalmente existentes, pudiendo destinarse también a alojamiento de turismo rural y restauración
- Ganadería extensiva.

c. USOS INCOMPATIBLES: serán incompatibles los usos siguientes:

- Las viviendas de nueva construcción.
- Industrias, excepto aquellas mencionadas en el apartado (b) relativas a usos compatibles.
- Explotaciones ganaderas intensivas.
- Las energías renovables excepto para el consumo propio en usos permitidos en este tipo de suelo y sobre cubierta.
- Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles, o por aplicación de la normativa sectorial correspondiente.

14. Condiciones de aplicación para la implantación de los usos admitidos:

A. OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES, DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

- Tipología: Actuaciones de implantación, conservación y mantenimiento de carreteras, caminos y sendas que discurren por la zona. Infraestructuras eléctricas, hidráulicas, y de evacuación de aguas
- Condiciones de implantación:

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 210 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

1) Las obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable, serán las mínimas que precisen localizarse o discurran por este suelo

2) En su ejecución se observará lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

3) Estas actuaciones no están sujetas a declaración de interés comunitario; además, tampoco estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.

4) En su caso, la licencia municipal urbanística que se otorgue impondrá la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas, de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente.

5) No podrán iniciarse obras o instalaciones en el suelo incluido en esta zona, sin que previamente se obtengan las licencias municipales, que en su caso resulten preceptivas, para su lícito funcionamiento.

- Limitaciones: Se autorizarán exclusivamente las que precisen localizarse o discurran por este suelo, regulándose su ejecución según lo previsto en la legislación de carácter sectorial que resulte de aplicación, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

B. DOTACIONES PREVISTAS EN EL PLAN:

- Tipología edificatoria: Bloque exento, salvo justificación expresa de la necesaria utilización de otra tipología (tanques o depósitos).
- Intensidades: No se establece.
- Condiciones de implantación:

1) Estas actuaciones no están sujetas a declaración de interés comunitario; además, tampoco estarán sujetas a licencia municipal aquellas obras, servicios e instalaciones que, conforme a su legislación sectorial, estén exentas de la misma.

2) En su caso, la licencia municipal urbanística que se otorgue impondrá la exigencia de compartir por diferentes empresas públicas o privadas las instalaciones autorizadas, de acuerdo con la normativa sectorial específica correspondiente.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 211 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3) No podrán iniciarse obras o instalaciones en el suelo incluido en esta zona, sin que previamente se obtengan las licencias municipales, que en su caso resulten preceptivas, para su lícito funcionamiento.

- Limitaciones: Se autorizarán exclusivamente la construcción de instalaciones y edificaciones en el suelo calificado por el planeamiento como "dotacional", ajustándose en todo caso a la legislación específica que en cada caso resulte de aplicación, con los parámetros necesarios para el uso al que se destine, respetando en lo posible, los valores ambientales, paisajísticos y siempre fuera de las zonas con riesgos de inundación.

C. DOTACIONES PREVISTAS EN EL PLAN:

- Tipología edificatoria: Aislada.
- Intensidades: No se establece.
- Condiciones de implantación:

  Las permitidas por la legislación sectorial para el mantenimiento y conservación de su naturaleza forestal.
- Limitaciones: No se establece

ARTÍCULO 204. ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL MUNICIPAL ZRP-NA-MU

1. Zona rural protegida municipal de carácter natural (**ZRP-NA-MU**). Terrenos que se ubican en intersticios agrícolas del suelo clasificado como Forestal por el PATFOR, y que contienen los Hábitats (hoja 1:50.000) 433317 (Código EU 5330 para los hábitats que están dentro de la Directiva); 52207B (Código 6220 UE); 43346E y 522224 (sin código UE) , de modo que sirvan de conectores biológicos entre las otras zonas protegidas, como consecuencia de sus valores ambientales y paisajísticos.
2. Se indican a continuación los usos característicos o dominantes, compatibles e incompatibles que se establecen para la zona ZRP-NA-MU:

   d. USO CARACTERÍSTICO: se establece como uso característico el agropecuario o forestal.

   e. USOS COMPATIBLES: se admiten como usos compatibles:

   - Dotacional: público previsto por el plan en el suelo no inundable.
   - Las obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable.
   - Para el suelo forestal: los establecidos como compatible por el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR).
   - Para las Hábitats: los establecidos como compatibles por la Directiva Europea 92/43CEE y la Red Natura 2000, y los establecidos como compatibles por la Ley 11/1994, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS8Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 212 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Las construcciones e instalaciones agrícolas, o forestales que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación.

f. USOS INCOMPATIBLES: serán incompatibles los usos siguientes:

- Las viviendas de nueva construcción.
- Explotación de canteras.
- Industrias.
- Energías renovables, excepto para los sus permitidos en ese suelo y situadas sobre la cubierta.
- Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles, o por aplicación de la normativa sectorial correspondiente.

3. Condiciones de aplicación para la implantación de los usos admitidos:

- Las que supongan la mínima intervención o construcción para mantener las condiciones del suelo agrícola o forestal, con criterios paisajísticos.
- Se remite a las condiciones de edificación del suelo correspondiente a la zona rural protección natural ZRP-NA-LG.

SECCIÓN 2.- ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS. ZRP-RI

ARTÍCULO 205. ZONA RURAL PROTEGIDA POR RIESGOS (ZRP-RI)

1. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rurales protegidas por Riesgos **ZRP-RI**, atendiendo a la causa de su protección entre:

a) Zona rural protegida por Riesgos de Inundación **ZRP-RI-IN**. Terrenos con riesgos de inundación derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: PATRICOVA, Confederación Hidrográfica del rio Júcar, etc.

b) Según lo que establece el Plan Especial frente al Riesgo Sísmico en la Comunitat Valenciana (Decreto 44/2011, de 29 de abril, del Consell) el municipio de Cheste tiene una intensidad sísmica de 6.5 (EMS), para un período de retorno de 500 años; y por lo tanto, se requiere la elaboración del Plan de Actuación Municipal frente a este riesgo.

ARTÍCULO 206. SUBZONA RURAL PROTEGIDA RIESGOS DE INUNDACIÓN (ZRP-RI-IN)

1. Este suelo comprende aquellas Terrenos con riesgos de inundación derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: PATRICOVA, Cartografía de Riesgo de Inundación (SNCZI) de la Confederación Hidrográfica del Júcar, Proyecto de Acondicionamiento y restauración ambiental de los cauces del término municipal de Cheste (Valencia), redactado por la CHJ, Estudio de Inundabilidad del Plan General, etc..
2. Son de aplicación la normativa del Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana vigente (PATRICOVA-2015), para los distintos tipos de suelos urbanizados, de nuevo desarrollo con o sin programación, así como las zonas rurales. La aplicación del PATRICOVA, ha determinado, el crecimiento del municipio de forma compacta alejándose de las zonas con riesgo de inundación.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 213 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

SECCIÓN 3.- ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES. ZRP-AF

ARTÍCULO 207. ZONA RURAL PROTEGIDA POR AFECCIONES (ZRP-AF)

1. El Plan General Estructural clasifica y ordena las zonas rurales protegidas por Afecciones **ZRP-AF**, atendiendo a la causa de su afección entre:
   a) Zona rural protegida por Afecciones de Carreteras **ZRP-AF-CR.** Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Carreteras.
   b) Zona rural protegida por Afecciones de Cauces **ZRP-AF-CA.** Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de la Ley de Aguas.
   c) Zona rural protegida por Afecciones de Pozos. **ZRP-AF-PO**. Se corresponde con los ámbitos de protección de los pozos de extracción para el abastecimiento de agua potable de la población, cuyo ámbito quede definido conforme al Decreto 665/2023 o norma de igual o superior rango que la sustituya.
   d) Zona rural protegida por legislación sectorial Vías Pecuarias **ZRP-AF-DP**. Terrenos clasificados como Vías Pecuarias, derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior.
   e) Zona rural protegida por Afecciones de Líneas de transporte de Energía: Líneas Eléctricas **ZRP-AF-LE.** No supone cambio de clasificación del suelo, pudiendo ser Urbana, Urbanizable o No Urbanizable, estando afecta por los condicionantes y afecciones derivados de la legislación Sectorial de Energía.
   f) Zona rural protegida por Afecciones Naturales de la "Cueva de la Terreta", que delimita su zona de protección **ZRP-AF-OT**.
   g) Zona rural protegida por Afecciones de Patrimonio Cultural **ZRP-AF-PC.** Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Patrimonio Cultural. No supone cambio de clasificación del suelo, pudiendo ser Urbana, Urbanizable o No Urbanizable, estando afecta por los condicionantes de protección que le correspondan en función del Patrimonio Cultural.
   h) Zona rural protegida por Afecciones por Explotación de Recursos **ZRP-AF-EX**. Se corresponde con la franja de quinientos metros alrededor del ámbito de la explotación con prohibición expresa de uso residencial, salvo que la adopción de medias correctoras permita reducir dicho ancho.
   i) Zona rural protegida por Afecciones por Ferrocarril **ZRP-AF-FR.** Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial de Ferrocarriles.
   j) Zona rural protegida por Afecciones Aeronáuticas **ZRP-AF-TR.** Terrenos con afecciones derivados de la legislación Sectorial Aeronáutica.
2. Las normas de aplicación en cada zona de afección, corresponde a la aplicación de la legislación sectorial que es de aplicación.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 214 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

TÍTULO XIII.-NORMATIVA GENERAL DE EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN DE LA RED VIARIA Y DE LAS DOTACIONES.

CAPÍTULO I: NORMATIVA DE DISEÑO Y CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 208. ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED VIARIA.

1. Se entiende por red viaria interurbana la conformada por los elementos lineales de las vías de transporte supramunicipales o interurbanas. Se consideran incluidas dentro de esta red lineal las zonas ajardinadas tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio público.
2. Se entiende por red viaria urbana la conformada por los elementos lineales de las vías que discurren por el interior de la zona urbana, así como los elementos ajardinados tales como rotondas, medianas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario que no cumplan los requisitos para ser computadas como zonas verdes según este anexo. Se admitirá el acceso a edificaciones a través de viario privado siempre que quede garantizado el acceso de vehículos de emergencia en las condiciones técnicas definidas en la normativa aplicable en esta materia.
3. El diseño de la red viaria no incluida en los catálogos de carreteras se ajustará a las siguientes condiciones funcionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:
    a. Se buscará un equilibrio entre los trazados viarios (perfiles longitudinales y transversales) y el relieve natural de los terrenos, de modo que las pendientes de los viales no resulten excesivas, pero tampoco se produzcan movimientos de tierra exagerados que den lugar a desmontes y terraplenes inadecuados por su impacto paisajístico.
    b. Salvo casos excepcionales, que deberán justificarse expresamente, la pendiente de los viales de tráfico rodado no superará el 12 por ciento. Las calles peatonales dispondrán de tramos escalonados cuando su pendiente supere el 5 por ciento. No se admitirán recorridos de carriles bici en el medio urbano cuya pendiente supere el 10 por ciento durante más de 25 metros de recorrido, no siendo en ningún caso superior a un 15 por ciento.
    c. Todos los viales deberán permitir el paso de los vehículos de emergencia, para lo cual dispondrán de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros.
    d. En los nuevos desarrollos, se implantará un recorrido de carril- bici que discurra, al menos, por los ejes principales de la ordenación y que conecte, en su caso, con la red de carril-bici ya implantada en las áreas urbanizadas y con la estructura de caminos del medio rural, cuando la actuación sea colindante a terrenos no urbanizados.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 215 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

e. Las calles peatonales con acceso restringido para vehículos deberán diferenciar en su tratamiento de materiales la banda de posible circulación de vehículos, dejando, en todo caso, una franja de circulación exclusiva de peatones.

f. Las áreas peatonales deberán estar separadas del tránsito rodado y reunirán las necesarias condiciones de seguridad frente al resto de medios de transporte motorizados. Podrá, no obstante, autorizarse a través de ellas acceso a aparcamientos privados y parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo.

g. Sobre la red viaria, tanto urbana como interurbana, se grafiará la red de transporte público urbano o metropolitano y el viario no motorizado resultante del estudio de movilidad, sin que ello suponga que dichos terrenos computen a efectos de estándares por ambos conceptos.

4. Los elementos de la red viaria de los nuevos desarrollos, no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustarán a las siguientes condiciones dimensionales, además de las que resulten exigibles por la normativa sectorial en materia de movilidad y accesibilidad en el medio urbano:

a. La anchura mínima de los viales será la que se indica en la tabla siguiente, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

Anchura mínima de los viales		Vial de sentido único	Vial de doble sentido
Residencial	IEB > 0,60 m²/m²	16 metros	20 metros
	0,30 m²/m² ≤ IEB ≤ 0,60 m²/m²	12 metros	16 metros
	IEB < 0,30 m²/m²	10 metros	12 metros
Terciario		16 metros	20 metros
Industrial		18 metros	24 metros

b. Los viales peatonales, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de 5 metros.

c. En sectores de uso dominante residencial, se admitirá que un 25 por ciento de la superficie viaria total tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.

d. En las zonas de nuevo desarrollo, las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con la redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.

e. Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.

f. Las bandas específicas de carril-bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 216 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

g. Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 metros por 4,50 metros. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.

h. En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.

5. La reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante.

6. Se computarán como aparcamientos las áreas públicas destinadas a tal fin y separadas de la red viaria que, por su forma y ubicación, solo admitan los movimientos del vehículo imprescindibles para estacionar.

ARTÍCULO 209. CONDICIONES FUNCIONALES Y DIMENSIONALES DE LAS ZONAS VERDES PÚBLICAS

1. Las zonas verdes que se delimiten el los instrumento de ordenación pormenorizada deberán cumplir las condiciones funcionales y dimensionales siguientes:

Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.

a. Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación, ni se considerarán como tales las superficies de funcionalidad viaria estricta. A estos efectos, las rotondas no podrán computar como parte de las zonas verdes, pero sí podrán hacerlo las áreas lineales ajardinadas de bulevares y avenidas, únicamente para la calificación de jardín, siendo la superficie mínima exigible de 1.000 metros cuadrados, y el diámetro mínimo del círculo inscribible de 20 metros

b. Solo se destinarán a usos generales y normales que no excluyan ni limiten la utilización pública conforme a su destino, admitiéndose el uso deportivo y pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total. En todo caso, de acuerdo con la legislación de carreteras, la zona de protección de las carreteras no computará como zona verde.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 217 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

c. Su emplazamiento evitará aquellas zonas de topografía natural que encarezcan en exceso la urbanización, o impliquen desmontes de impacto paisajístico inadecuado.

2. Las zonas verdes se ajustarán a las siguientes tipologías:

   a. El área de juego (VA): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, en el que quepa inscribir un círculo de 12 metros de diámetro. Si no cumplen esas condiciones, se considerarán elementos de la red viaria (CV). En un sector, no podrán representar más del 20 por ciento de la superficie total de la red secundaria de zonas verdes.

   b. El jardín (VJ): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, en el que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

   c. El parque (VP): es un espacio que siempre debe tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 metros de diámetro.

3. En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines.

4. Las masas arbóreas, arbustivas o las formaciones vegetales existentes en el ámbito de una zona verde, que sean de interés, se integrarán en la misma, manteniendo en lo posible los elementos vegetales que lo componen. En el caso de no ser posible la integración en su localización de origen se deberá procurar el trasplante de las especies a la ubicación de otras zonas verdes, y si éstas resultaran perjudicadas o fuere imposible su traslado, se repondrán en las mismas condiciones ambientales, en idéntica proporción, con las mismas especies y con análogo porte y características. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la legislación sobre árboles monumentales.

5. El ajardinamiento de las zonas verdes, deberá diseñarse bajo los criterios de sostenibilidad y xerojardinería adecuados al municipio y sus características, debiéndose emplear preferentemente especies autóctonas.

ARTÍCULO 210. CONDICIONES APLICABLES A LOS SUELOS DE RESERVA PARA EQUIPAMIENTOS.

1. La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos, y su superficie mínima, no están sujetas a estándares genéricos. Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y a su posición relativa en el entorno urbano y territorial.

2. Los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso múltiple (QM) cuando convenga posponer la definición del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan.

3. Los planes parciales de sectores de uso residencial deberán ser informados, en el plazo de un mes, por las consellerias competentes en materia de educación y sanidad. Los citados informes deberán pronunciarse acerca de la necesidad de destinar parte de la

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 218 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

reserva de suelo para equipamientos a usos docentes o sanitarios, así como de la superficie necesaria para que queden correctamente atendidos tales usos en el sector. La no emisión del informe dentro del plazo establecido implicará la conformidad de la propuesta.

4. Los estándares dotacionales establecidos por el plan y por la legislación urbanística, serán de cumplimiento obligatorio en la redacción de planes parciales.

5. Las zonas verdes y red viaria deberán dedicarse al uso previsto en el Plan mientras dicho Plan no se modifique.

ARTÍCULO 211. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

1. Cualquier actuación urbanística deberá dotar de todos los servicios e infraestructuras a las parcelas destinadas a dotaciones y equipamientos, de modo que adquieran la condición de solar (en cuanto a condiciones de accesibilidad y servicios), con la exigencia mínima de dotaciones establecida para cada uno de los suministros exigidos

2. Se preverá la exigencia de accesos, recorridos de tráfico y plazas de aparcamiento, para cubrir las necesidades que pueda generar su implantación, siendo a cargo de las cuotas de urbanización del ámbito en el que se incluye.

ARTÍCULO 212. PARCELAS DESTINADAS A CENTROS EDUCATIVOS

1. Las parcelas destinadas a Centros Educativos, cumplirán las condiciones siguientes:

   a. Su calificación será de SQE-DOC (equipamientos secundarios de carácter Educativo- Cultural) para el suelo de reserva destinado a Colegios de Educación Infantil- Primaria, o para el primer ciclo de educación infantil (0-3 años), debiendo especificarse como uso específico y exclusivo el EDUCATIVO.

   b. Se calificará como PQE-DOC (equipamientos primarios de carácter Educativo-Cultural) el suelo de reserva destinado a Colegios de Educación Secundaria, detallando su ubicación en los planos de ordenación pormenorizada; especificándose como uso específico y exclusivo el EDUCATIVO.

   c. Estarán libres de afecciones.

   d. Su superficie será como mínimo la establecida para el PERFIL correspondiente, conforme se determina en los parámetros contenidos en la Orden de 15 de mayo de 1992, de la Consellería de Educación y Ciencia, por la que se aprueban los programas de necesidades para la redacción de los proyectos de construcción de Centros de Educación Infantil y Primaria, educación Secundaria Obligatoria y educación Secundaria completa, de titularidad de la Generalitat Valenciana, o norma que la complemente, modifique o sustituya.

   e. Las dimensiones, serán lo más regulares posibles, siendo el lado de mayor dimensión igual o menor que el doble del lado de menor dimensión (si A=L, B< 2L).

   f. La superficie efectiva de la parcela se obtendrá multiplicando la superficie real por f, siendo esta la relación entre los coeficientes de forma

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 219 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

(perímetro/superficie), respectivamente de la parcela y de la misma superficie supuesta en un rectángulo de largo doble del ancho.

g. Deberá estar rodeada de suelo público destinado a viarios (tráfico rodado o peatonal), zonas verdes o equipamientos cuya edificación sea de tipo abierta, de manera que en cualquier caso no se limite la posibilidad de edificar a línea de parcela, ni se condicione la apertura de huecos por servidumbre de vistas.

h. Tendrán una pendiente poco pronunciada; si la parcela tuviera desniveles, la superficie requerida se multiplicará por (1+p), siendo p la pendiente media de la parcela expresada en tanto por uno.

2. Los centros de educación infantil de primer ciclo 0-3 años (escuela infantil), centros de formación de personas adultas, extensiones universitarias, centros de enseñanzas especiales deportivas, de idiomas y artísticas, se implantarán en parcelas distintas a las de enseñanzas escolares previstas en el plan para su uso como CENTRO DOCENTE ESCOLAR.

3. En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad, que no cumpliendo las condiciones de edificabilidad para las parcelas de reserva, permitan número de plantas, máximo 3 en Infantil y Primaria, y altura de cornisa ≤ 15.

ARTÍCULO 213. VÍAS PECUARIAS.

1. En las VEREDAS, deberá reservarse 2 m en ambos laterales para la plantación de arboledas o jardinería de carácter autóctono, disponiendo en ambos laterales un espacio de reserva para "carril bici" y manteniendo la parte central para paseo (dada la inexistencia de tránsito de ganado), que se tratará con pavimentos naturales tipo "tierra de albero" o similares.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 220 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CAPÍTULO II: NORMATIVA SOBRE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.

ARTÍCULO 214. EN SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

1. En las parcelas del sistema de espacios libres, se podrán efectuar edificaciones destinadas a infraestructuras y a actividades de uso público, siempre que dispongan de una única altura, y cuya ocupación no exceda del 5 por ciento de la superficie de la parcela en que se ubica.
2. Las edificaciones, dispondrán de una altura máxima de una planta, debiendo quedar integradas en el conjunto de la zona verde conforme a los criterios contenidos en el estudio de Paisaje, y en su caso en el Estudio de integración paisajística; debiendo formar parte de un proyecto unitario que obedezca a criterios de coherencia urbanística, y a la sostenibilidad.
3. Son elementos que obligatoriamente se deben incorporar a las zonas verdes la reserva de áreas específicas de juegos para niños, conforme al apartado 4.3 referente a las "reservas de suelo dotacional de la red secundaria en actuaciones de uso dominante residencial" contenidas en el ANEXO IV. III referente a los "Estándares funcionales y de calidad de las dotaciones públicas" del TRLOTUP, por el que se impone que: "En los jardines, deberá disponerse un área específica de juego de niños por cada tramo completo de 5.000 metros cuadrados de superficie total de jardines"
4. Debe quedar reservado de edificación, salvo lo dispuesto en los apartados anteriores, todo el vuelo del espacio destinado al sistema de espacios libres, quedando la posibilidad de la utilización del subsuelo para cualquier actividad pública o privada, de conformidad con la ordenación pormenorizada aprobada, o las necesidades que justificadamente se modifiquen por el ayuntamiento, en función de las dinámicas de ocupación del suelo.

ARTÍCULO 215. EN DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.

1. Comprende las edificaciones y construcciones destinadas a dotaciones comunitarias de propiedad pública o privada y que requieren la ordenación normativa de las construcciones.
2. Las dotaciones integradas en la trama urbana consolidada se ajustarán a la normativa de la zona, (con la posibilidad de ajustar los parámetros necesarios para el uso al que se destine), con la excepción de las dotaciones existentes en la actualidad, en las que la normativa aplicable se determina por las condiciones de la edificación existente.
3. Las dotaciones no incluidas en el apartado anterior se ajustarán, en todo caso, a la legislación específica, con los parámetros necesarios para el uso al que se destine, respetando en lo posible, los valores ambientales y paisajísticos con el fin de no afectar a las edificaciones circundantes, excepto en las zonas de edificación abierta en donde el I.E.N. será de 1,00 m^2t/m^2s. No obstante, los anteriores límites, podrán superarse en el supuesto de que así lo requiera la dotación a implantar en función del proyecto específico, y se justifique adecuadamente.
4. La tipología edificatoria a emplear se ajustará a las previstas en cada zona con las condiciones normativas aplicables en cada caso. Podrá no obstante, emplearse otra

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 221 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

tipología acorde con las características y necesidades concretas del uso dotacional, mediante la elaboración de un Estudio de Detalle que abarque al menos la totalidad de la manzana donde se emplace y acredite su integración paisajística en el entorno (por ejemplo centros escolares)

5. La edificabilidad máxima admisible, para la tipología en manzana cerrada, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y fondos máximos autorizados contenidos en las normas particulares; para edificaciones en bloque exento se establece un coeficiente de edificabilidad máximo de 1,00 m²t/m²s. En cualquier caso, se podrán admitir mayores edificabilidades de forma justificada.
6. Podrán emplazarse en la planta baja o plantas de pisos, pudiendo ocupar la totalidad del edificio. Se excluyen los usos dotacionales destinados a cementerios y tanatorios tanto públicos como privados, así como las infraestructuras generales cuya implantación resulte impropia en suelo urbano que puedan generar molestias (vertederos, residuos, EDAR, o similares).
7. Solo se autorizarán nuevas construcciones sobre el suelo que haya adquirido la condición de solar, debiéndose cumplir con las condiciones expresadas a este fin en las normas urbanísticas generales contenidas en el presente plan.
8. En sectores de nuevo desarrollo, solo se autorizarán nuevas construcciones sobre el suelo que haya adquirido la condición de solar, o pueda llegar a adquirirlo en el proceso de desarrollo del programa, debiendo tener ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase, debiéndose cumplir con las condiciones expresadas a este fin en las normas urbanísticas generales contenidas en el presente plan
9. Para las dotaciones privadas, el coste que pudiera implicar la extensión y conexión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario.
10. Serán asimismo de aplicación, las limitaciones que resulten de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos, en función de su localización para cada zona.

ARTÍCULO 216. NORMAS DE APLICACIÓN A LOS CENTROS EDUCATIVOS

1. De conformidad con el artículo 11 del Anexo I del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, con independencia de la zona donde se emplacen, los centros educativos públicos se regularán conforme a las normas de edificabilidad siguientes:
    a. Coeficiente de edificabilidad máximo 1,50 m²t/m²s.
    b. Coeficiente de ocupación de parcela máximo 70 por ciento.
    c. Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.
    d. Número máximo de plantas 3, sin limitación del número mínimo de plantas.
    e. Altura de cornisa = 12 m / existentes ≤ 15m.
    f. Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 222 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

g. Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

2. "Se eximirá del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro, incluso de los que resulten de aplicación en la Zona o de la Ficha de Gestión a la que pertenezca".

ARTÍCULO 217. NORMATIVA SOBRE INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES.

1. Las disposiciones aplicables se regulan en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, o aquella que esté vigente en esta materia.
2. Se reconoce, de conformidad con el artículo 30 de Ley de Telecomunicaciones, el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los términos y condiciones fijados en la mencionada Ley.
3. Las condiciones técnicas de las instalaciones se regirán por la reglamentación específica de carácter nacional y autonómico que les afecte y, en su defecto, las normas particulares de las empresas suministradoras, así como a los planes técnicos de implantación vigentes de las mismas.
4. Las disposiciones aplicables se regulan en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, o aquella que esté vigente en esta materia.
5. Se reconoce, de conformidad con el artículo 30 de Ley de Telecomunicaciones, el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los términos y condiciones fijados en la mencionada Ley.
6. Las condiciones técnicas de las instalaciones se regirán por la reglamentación específica de carácter nacional y autonómico que les afecte y, en su defecto, las normas particulares de las empresas suministradoras, así como a los planes técnicos de implantación vigentes de las mismas.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 223 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

CAPÍTULO I: REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, DERECHOS Y OBLIGACIONES

ARTÍCULO 218. EDIFICACIONES EXISTENTES CONSOLIDADAS

1. Se entiende por Edificaciones Consolidadas las que están patrimonializadas por sus propietarios, por haber obtenido las licencias urbanísticas no provisionales y demás autorizaciones sectoriales exigibles o, en su defecto, por haber prescrito las acciones para la restauración de la legalidad urbanística o para la imposición de sanciones.
2. Conforme lo dispuesto en la disposición transitoria vigesimosexta del DL 1/2021 [TRLOTUP] referente a la "Situación de determinadas edificaciones aisladas sin licencia", las edificaciones, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

ARTÍCULO 219. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.

1. En virtud de lo establecido en el artículo 189 del DL 1/2021 [TRLOTUP], los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. También tienen este deber los sujetos obligados conforme a la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
2. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
3. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos establecidos en la normativa aplicable.

ARTÍCULO 220. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

1. A partir de la entrada en vigor del Plan General Estructural, los edificios e instalaciones erigidos antes de su aprobación se regirán por lo previsto en el artículo 206 del DL 1/2021 [TRLOTUP], sin perjuicio de las regularizaciones administrativas que resulten de aplicación.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 224 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ARTÍCULO 221. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Se entenderá que una edificación queda fuera de ordenación cuando se produzca alguna de las condiciones siguientes:

   a) Que ocupen el viario público, o el suelo destinado a Equipamientos previsto por el Plan.

   b) Que ocupen los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

   c) Que el uso resulte manifiestamente incompatible en relación con los previstos por el Plan General para la zona concreta donde esté situada la edificación, sin perjuicio de la imposición de las medidas correctoras que fueran procedentes.

2. Para las construcciones y edificaciones que por aplicación de la regla anterior, se consideren en situación de fuera de ordenación, tan solo se autorizarán obras de mera conservación, con renuncia expresa de su valor a efectos indemnizatorios. No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica que se impone por el deber de conservación que resulte exigible.

3. Podrán concederse excepcionalmente, "Licencia de usos y obras provisionales", en los términos fijados en las Legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación. En este caso la licencia tendrá por finalidad comprobar que los usos y obras no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general.

4. Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incursa en dicha situación durante su vida útil.

ARTÍCULO 222. EDIFICIOS E INSTALACIONES QUE INCUMPLEN LA NUEVA NORMATIVA.

1. Son aquellos edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General y disconformes con las presentes normas, que no estén en situación de fuera de ordenación, conforme lo dispuesto en el apartado anterior, pero no son plenamente compatibles con sus determinaciones.

2. Las edificaciones que incumplan las Normas Urbanísticas, podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos por el Plan General, de mejora de sus condiciones estéticas, de comodidad e higiene, y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento y de cambios de titularidad, pero no de aumento de volumen que supongan exceso con respecto a las limitaciones previstas en el mismo, salvo los recintos destinados exclusivamente a instalaciones que se requieran para su adecuación a la normativa que resulte de aplicación o de mejora energética de la edificación.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 225 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3. En las edificaciones fuera de Norma Urbanística, afectadas tan solo por cambio de alineación de chaflán, podrán concederse licencias de obras de carácter menor en todo el volumen de edificación y obras mayores de consolidación y aumento de volumen, siempre y cuando, las referidas obras mayores no afecten al área de influencia del chaflán.

4. Su aplicación será transitoria, hasta la adaptación de las parcelas a la Norma que les corresponda.

5. Las actuaciones posibles en Edificios "Fuera de Norma Urbanística (F.N.U.)", se adecuarán a lo establecido en el cuadro siguiente, en función de la norma concreta que se incumpla:

NORMA DE INCUMPLIMIENTO	ACTUACIONES AUTORIZADAS						
	Conservación de la edificación	Ampliación en altura	Ampliación aumento de ocupación	Cambio de uso existente	Cambio de actividad	Cambio de titularidad	Rehabilitación
Alineación de parcela	**SI,** Salvo que, entre en causa de fuera de ordenación.	**SI,** Salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA.	**SI,** Salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA.	**SI,** Conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	**SI,** Conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	**SI**	**SI**
Edificabilidad	**SI,** Salvo que, entre en causa de fuera de ordenación	**NO.**	**NO.**	**SI,** Conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	**SI,** Conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	**SI**	**SI**
Ocupación de edificación	**SI,** Salvo que, entre en causa de fuera de ordenación.	**NO,** Salvo que simultáneamente se reduzca la ocupación.	**NO.**	**SI,** Conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	**SI,** Conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	**SI**	**SI**
Altura de la edificación	**SI,** salvo que, entre en causa de fuera de ordenación (a excepción de los CHAFLANES)	**NO.** (a excepción de los CHAFLANES)	**SI,** conforme a la NORMA URBANÍSTICA (a excepción de los CHAFLANES)	**SI,** Conforme a la NORMA URBANÍSTICA.	**SI,** Conforme a la NORMA URBANÍSTICA	**SI**	**SI**
Retranqueo de la edificación	**SI,** Salvo que, entre en causa de fuera de ordenación.	**SI** Salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA.	**SI** Salvo en la parte afectada por la causa de FUERA DE NORMA URBANÍSTICA.	**SI,** Conforme a la NORMA URBANÍSTICA	**SI,** Conforme a la NORMA URBANÍSTICA	**SI**	**SI**
Uso característico	**SI,** Salvo que, entre en causa de fuera de ordenación.	**NO**	**NO**	**SI,** Conforme a la NORMA URBANÍSTICA	**SI,** Conforme a la NORMA URBANÍSTICA	**SI**	**SI**
Parcela mínima	**SI,** Salvo que, entre en causa de fuera de ordenación.	**SI**	**SI**	**SI,** Conforme a la NORMA URBANÍSTICA	**SI,** Conforme a la NORMA URBANÍSTICA	**SI**	**SI**

6. El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo previsto por el plan, que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 226 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

reedificación, no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que a este correspondan, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que esté situada la construcción.

7. En las parcelas emplazadas en suelo no urbanizable, donde existan edificaciones destinadas a viviendas, erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General y disconformes con las presentes normas, que hayan sido patrimonializadas por sus propietarios por haber obtenido las licencias urbanísticas no provisionales y demás autorizaciones sectoriales exigibles o, en su defecto, por haber prescrito las acciones para la restauración de la legalidad urbanística o para la imposición de sanciones, y que resulten incluidas por el nuevo plan en zonas donde no se autorice el uso de "viviendas", se podrán realizar otras construcciones definidas por el plan como obras menores complementarias o ampliaciones de las edificaciones existentes hasta un máximo del 10 % de su superficie, con renuncia expresa al incremento de su valor de expropiación desde el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación, condición que se establece para el otorgamiento de la licencia, que deberá inscribirse en el registro de la propiedad con carácter previo a su otorgamiento. El tipo de construcción habrá de ser adecuado a su emplazamiento y condición aislada, conforme a las normas que el planeamiento establece para las zonas donde se autoricen viviendas unifamiliares en zona rural común.

DISPOSICÓN DEROGATORIA.

ARTÍCULO 223. EDIFICIOS E INSTALACIONES QUE INCUMPLEN LA NUEVA NORMATIVA.

1. Quedan derogadas todas las ordenanzas o normativas de rango municipal que contradiga las presentes normas.

Cheste, enero 2026

Por el Equipo Redactor:

Fdo. José Tomás Pastor Puig
Arquitecto. Colegiado 9.050.

Fdo. Tomás Pastor Martínez
Arquitecto. Colegiado 12.694.

U.T.E. E.A. ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L. - AMBARTEC
(Grupo Planificación y Gestión del Territorio - PLANIGEST)

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 227 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ANEXO I: CONSIDERACIONES EFECTUADAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES (Informe 14/12/2022)

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 228 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CONSIDERACIONES EFECTUADAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES (Informe 14/12/2022)

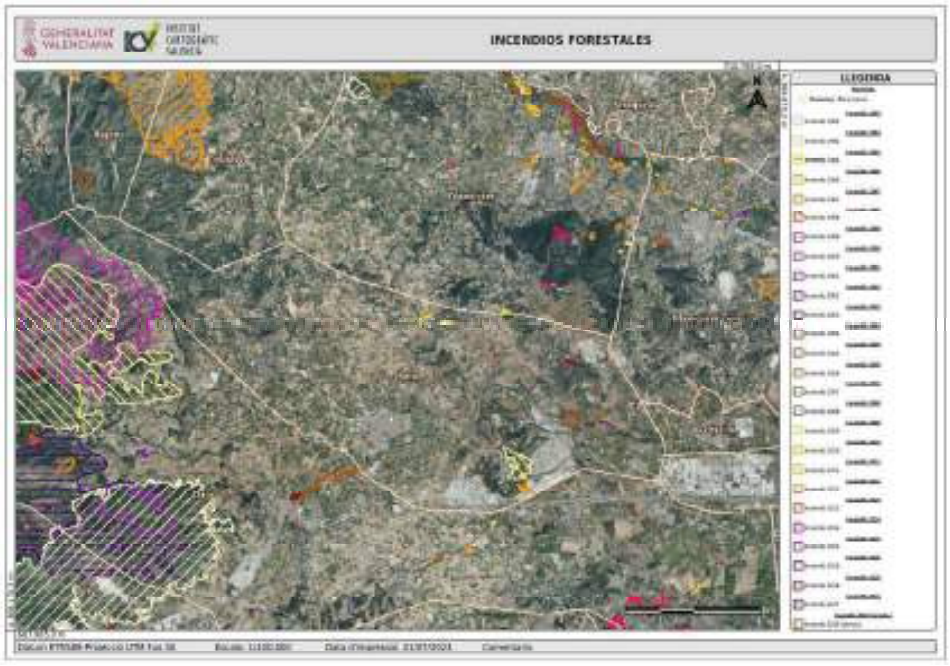
0. En lo relativo al ámbito en materia de prevención de incendios forestales será de aplicación la siguiente normativa legal vigente:
   - Ley 43/2003, de Montes.
   - Ley 3/1993, Forestal de la Comunitat Valenciana.
   - Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunidad Valenciana.
   - Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus inmediaciones.
   - Decreto 58/2013, de 3 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana.
   - Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales
   - Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana.
   - Resolución de 29 de julio de 2005, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se declaran los terrenos forestales de la Comunidad Valenciana zona de alto riesgo de incendio.
   - Resolución de 27 de febrero de 2015, del conseller de Gobernación y Justicia, por la que se aprueba el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Demarcación Forestal de Llíria.
   - Resolución de 4 de noviembre de 2020, de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica por la que se aprueba el plan local de prevención de incendios forestales del término municipal de Cheste.

1. El municipio de Cheste dispone de terreno forestal y se encuentra en la Zona de Influencia Forestal con conforme al anexo cartográfico del Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana PATFOR, aprobado mediante Decreto 58/2013, y las definiciones ofrecidas en el artículo 2 de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valencia y el artículo 5 de la Ley 43/2003, de 21 de diciembre, de Montes.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 229 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

El ámbito territorial del municipio ha sido afectado por varios incendios forestales, según datos cartográficos de los terrenos incendiados en la Comunidad Valenciana disponibles desde el año 1.993. Por lo tanto, en estos terrenos forestales incendiados le será de aplicación lo previsto en el artículo 50 de la Ley 43/2003, de Montes, el artículo 59 de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunitat Valenciana y el artículo 7 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

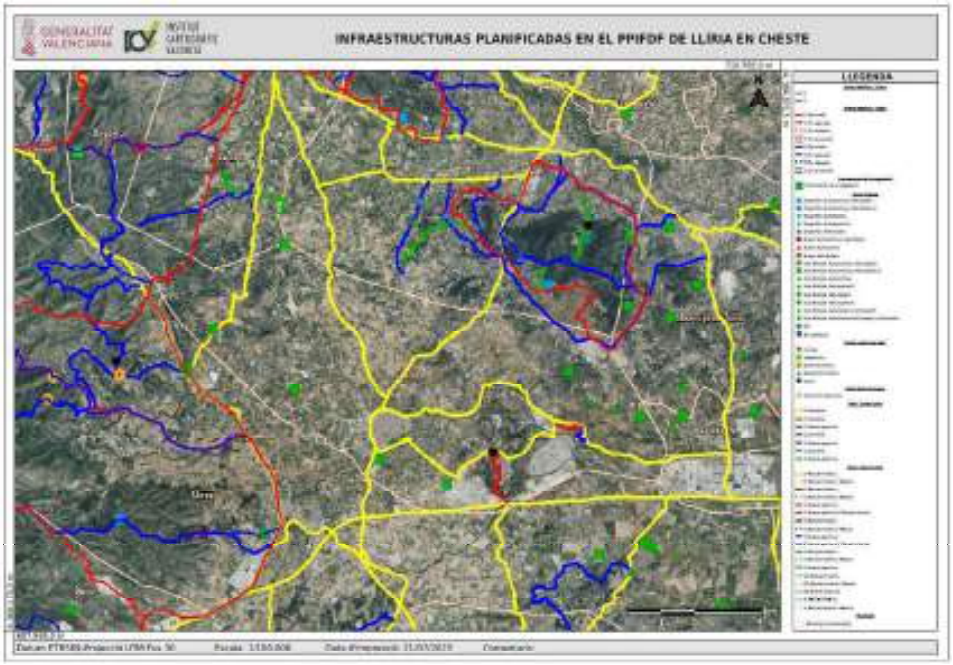


2. Se tendrán en cuenta los siguientes planes existentes en materia de prevención de incendios forestales:
    - Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Demarcación Forestal de Llíria (aprobado por Resolución de 27de febrero de 2015, BOP nº 7487 de 17 de marzo de 2015).
    - Plan Local de prevención de incendios forestales de Cheste (aprobado por Resolución de 4 de noviembre de 2020, BOP nº 8953 de 16 de noviembre de 2020).

En esta planificación quedan recogidas las infraestructuras de prevención de incendios forestales existentes y/o planificadas (áreas cortafuegos, puntos de agua y viales), las cuales no deben ser interrumpidas por la planificación propuesta, debiendo garantizar en todo momento la operatividad de éstas e indicando las medidas necesarias para ello, priorizando, en todo caso, las labores de prevención y extinción de incendios forestales

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 230 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584



3. Se dará cumplimiento a las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable, a la Disposición Adicional Séptima y las medidas contempladas en el Anexo XI del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

   El Ayuntamiento de Cheste será el encargado de la elaboración de identificar y delimitar cartográficamente cualquier urbanización, núcleo de población, edificación o instalación susceptible de sufrir riesgo de incendio forestal por estar situadas en terrenos forestales o zona de influencia forestal.

4. Se cumplirá con el Decreto 150/2010, de 24 de septiembre, del Consell, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunitat Valenciana, y se aprueba la Instrucción Técnica IT-MVLAT para el tratamiento de la vegetación en la zona de protección de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos a su paso por terrenos forestales. Además, si se contemplara la instalación de nuevas plantas de energía, aquellos tramos de línea de evacuación que se proyecten y cuyo trazado discurra de forma aérea dentro del área de influencia de puntos de agua con posibilidad de carga aérea incluidos en el plan de prevención de incendios forestales de la demarcación o del parque natural del Turia, deberá señalizarse y balizarse de forma adecuada para que, en caso de emergencia, resulte perfectamente visible a los medios aéreos de extinción, con el fin de evitar accidentes de graves consecuencias para el personal de extinción.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 231 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

5. El Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus inmediaciones, establece que los proyectos al amparo de dicho decreto habrán de recoger dentro de sus pliegos de condiciones técnicas el pliego general de normas de seguridad en prevención de incendios forestales a observar en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus inmediaciones. Este Decreto establece la obligación de notificar previamente a los 30 días naturales previos a la iniciación de la obra o trabajo, al director territorial competente en prevención de incendios forestales de la Generalitat, la realización de los trabajos siguientes:

   - Los trabajos que requieran proyecto de obras y se realicen en terreno forestal, en una zona de colindancia de 100 metros o menor, o exista una continuidad de combustible susceptible de propagar el fuego hasta terreno forestal.
   - Obras o trabajos menores que, por su volumen o características, no requieran del preceptivo proyecto de obras y se realicen en terreno forestal o en una franja colindante a aquél de 0 a 100 metros, o en el caso de realizarse entre la franja de los 100 a 500 metros exista una continuidad de combustible susceptible de propagar el fuego hasta terreno forestal.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 232 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ANEXO II: CONSIDERACIONES EFECTUADAS POR LA ENTITAT DE SANEJAMENT D'AIGÜES (EPSAR) (Informe 30/01/2020)

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 233 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CONSIDERACIONES EFECTUADAS POR LA ENTITAT DE SANEJAMENT D'AIGÜES (EPSAR) (Informe 30/01/2020)

1. Se deberá plasmar en el correspondiente instrumento de planeamiento, la zonificación y ordenación del ámbito afectado a la infraestructura de saneamiento objeto de la actuación proyectada. A estos efectos, y atendiendo a las condiciones técnicas de la instalación que se establezcan en el proyecto, se determinarán dos zonas indispensables para el correcto desarrollo de esta infraestructura de red primaria: un área de reserva contigua a la instalación para futuras ampliaciones o mejoras y una zona de servidumbre de protección en la que se excluya la implantación de usos residenciales, sanitarios, culturales y recreativos, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 y siguientes de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, en su redacción dada por la Ley1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la anterior, y en las Directrices referidas a los sistemas de tratamiento, apartado 6.3.2 del vigente Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 197/2003, de 3 octubre, del Consell de la Generalitat.
2. Asimismo, se deberá plasmar en el correspondiente instrumento de planeamiento, la zonificación y ordenación del ámbito de los colectores generales existentes, asegurándose, para esas infraestructuras, el establecimiento de las servidumbres adecuadas para asegurar su correcto funcionamiento, mantenimiento y posible ampliación.
3. En su caso, deberán establecerse idénticas consideraciones en el desarrollo de los correspondientes instrumentos de planeamiento de los municipios a los que da servicio el sistema de saneamiento y depuración de la EDAR de Cheste-Chiva.
4. En su día, los Urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico a que dé lugar el documento objeto del presente informe deberán solicitar informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de referencia para tratar el agua residual generada por su desarrollo. El mencionado informe contendrá el importe estimado del suplemento de infraestructuras asociado al desarrollo del sector. Posteriormente, antes de realizar la conexión efectiva al sistema de saneamiento, el urbanizador deberá contar con el informe de esta Entidad favorable de conexión, previa petición del interesado. En este último informe podrá ajustarse el importe del suplemento de infraestructuras, en función de las variaciones entre la realidad de la urbanización construida y las previsiones iniciales tenidas en cuenta en el informe de capacidad correspondiente. El abono de esta cantidad será condición previa necesaria para la ejecución de la conexión.
5. Las obras necesarias para la conexión de las aguas residuales a las infraestructuras públicas, en caso de obtener la autorización correspondiente, se efectuarán por el interesado a su cuenta y riesgo.
6. Para que se pueda realizar la conexión efectiva de los desarrollos urbanísticos a que dé lugar la figura de planeamiento de referencia, deberá coordinarse las obras de construcción previstas del nuevo sistema público de saneamiento y depuración de Cheste-Chiva, y en su caso las siguientes fases de ampliación prevista, con los desarrollos urbanísticos, según vayan teniendo lugar estos, con el

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 234 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

fin de que se pueda llevar a cabo un adecuado tratamiento de las aguas residuales que generen.

7. Será condición indispensable para la futura autorización de conexión de los sectores descritos en el instrumento de planeamiento urbanístico que se informa la comprobación de la suficiencia de la capacidad hidráulica de la red de colectores del sistema público de saneamiento y depuración de Cheste-Chiva.

8. A efectos de garantizar el pago efectivo del suplemento de infraestructuras, debe tenerse en cuenta que esto supone un coste de urbanización, por lo que debe computarse como tal a la hora de repercutir las cargas a los propietarios (artículos 112, 110 y 144 de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, en su redacción dada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la anterior).

9. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 de la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio Urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, en su redacción dada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la anterior, los urbanizadores responsables de cada desarrollo urbanístico a que dé lugar el documento objeto del presente informe deberán efectuar el depósito de la garantía a la que se refieren los artículos 150 y siguientes de la misma Ley, que responderá, entre otras obligaciones, de la cobertura del suplemento de infraestructuras; si bien, en caso de resultar necesario para dar cobertura al suplemento de infraestructuras, el Ayuntamiento deberá establecer mediante Ordenanza municipal un canon de urbanización según lo dispuesto en el artículo 146 de la citada Ley 5/2014.

10. En cualquier caso, el vertido generado por los desarrollos urbanísticos a que dé lugar la figura de planeamiento de referencia deberá cumplir con los límites de vertido establecidos en la Ordenanza Municipal de Vertidos o, en su defecto, en el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado de la Entidad de Saneamiento de Aguas (localizable en la página web de esta Entidad www.epsar.gva.es) recogido en el anexo I, al objeto de preservar la integridad del sistema de saneamiento y la calidad del efluente. A tales efectos los Urbanizadores deberán prever que antes del punto de conexión, deben disponer una arqueta de registro de la misma tipología que la que figura en el Modelo de Ordenanza de Vertidos, dotada además de guías para la instalación de una tajadera que permita la desconexión del vertido.

    Asimismo, en la conexión de las zonas industriales además de disponer de la mencionada arqueta de registro, se deberá prever la construcción sobre dicha arqueta de una caseta, según modelo recogido en el anexo II, que permita la instalación de equipos de medida en continuo, cerrada con llave, una copia de la cual será entregada al responsable de la explotación del sistema de saneamiento y depuración.

11. Por lo que respecta a posibles vertidos de aguas residuales industriales, se deberá garantizar el cumplimiento del artículo 8 del Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, así como garantizar el cumplimiento de las exigencias de calidad impuestas por la normativa que esté vigente en estas materias en cada momento.

12. En el diseño de los sistemas de evacuación de aguas de los distintos desarrollos urbanísticos que se deriven de la figura de planeamiento objeto del informe,

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 235 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

deberá tenerse en cuenta que la red de saneamiento deberá ser separativa, de acuerdo a lo contemplado en el apartado 6.3.1.5 del II Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto197/2003 de 3 de octubre del Consell de la Generalitat; conforme al artículo 259 ter (apartados 1 y2) del Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico; y de acuerdo con lo dispuesto en la ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio Urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana en su artículo 110, en su redacción dada por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la anterior, de modo que se impida en todo caso la llegada de aguas pluviales al sistema público de saneamiento y depuración.

13. En aras del principio de colaboración administrativa, el Consistorio local deberá exigir a los agentes urbanizadores el cumplimiento de las citadas obligaciones, requiriéndoles la autorización de conexión, que deberá tramitarse en su día ante la EPSAR, supeditando a este requisito el otorgamiento de las oportunas licencias municipales.

14. Las aguas residuales generadas por los desarrollos urbanísticos a que dé lugar la figura de planeamiento de referencia, no deberán impedir el cumplimiento de los objetivos de calidad fijados en la autorización de vertido a Dominio Público Hidráulico emitida por el organismo de cuenca.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 236 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ANEXO III: PRESECRIPCIONES DEL PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS DE LA COMUNIAD VALENCIANA (PIRCVA)

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 237 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PRESECRIPCIONES DEL PLAN INTEGRAL DE RESIDUOS DE LA COMUNIAD VALENCIANA (PIRCVA)

Por Decreto 55/2019, de 5 de abril, del Consell se aprobó la revisión del Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (PIRCVA).

Se incorporan al Plan General Estructural las siguientes prescripciones del (PIRCVA):

Art. 12. Determinaciones urbanísticas para las instalaciones de gestión.

Las instalaciones de gestión de residuos domésticos y asimilables ejecutadas, contempladas o previstas en los planes zonales, vinculan las determinaciones de cualquier otro instrumento de ordenación urbanística y territorial.

En virtud de la previsión normativa de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio urbanismo y paisaje o norma que la sustituya, y para el cumplimiento de los objetivos del PIRCVA, en cuanto plan de acción territorial de carácter sectorial, quedan reservadas todas aquellas zonas incorporadas en los diferentes Planes Zonales como aptas para la ubicación de instalaciones de gestión de residuos domésticos y asimilables.

En aquellos supuestos en que, siguiendo las prescripciones de los planes zonales de residuos, los proyectos de gestión de residuos sean aprobados y, en su caso, adjudicados por los consorcios u otras entidades competentes para la gestión de residuos domésticos y asimilables, las instalaciones e infraestructuras previstas en aquellos se consideran obras de titularidad pública local, por lo que, en aplicación de lo dispuesto en la legislación urbanística no procederá la tramitación de Plan Especial ni Declaración de Interés Comunitario para su aprobación, salvo si modifican la ordenación estructural.

Art. 14. Planes locales de gestión de residuos domésticos y asimilables.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 15 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados para una economía circular, las entidades locales en el marco de sus competencias, podrán elaborar programas de gestión de residuos de conformidad y en coordinación con el Plan estatal marco y con los planes autonómicos de gestión de residuos. Las entidades locales podrán elaborar estos programas individualmente o agrupadas. En este último caso, la agrupación tendrá como finalidad principal facilitar el mejor cumplimiento de los objetivos de la ley.

Los planes y programas de gestión de residuos regulados en los apartados anteriores, se elaborarán respetando los objetivos establecidos en esta ley, los requisitos de planificación de residuos establecidos en las normativas específicas de cada uno de los flujos de residuos, en particular de envases y residuos de envases, las medidas necesarias para el cumplimiento del artículo 28, los requisitos de la normativa relativa al depósito de residuos en vertedero, las medidas establecidas en el título V y, con el propósito de evitar la basura dispersa, los requisitos establecidos en la normativa de protección del medio marino y en la normativa en materia de aguas. Asimismo, en los planes y programas de gestión de residuos se promoverán aquellas medidas que incidan de forma significativa en la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y otros contaminantes atmosféricos.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 238 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Los planes y programas de gestión de residuos se evaluarán y revisarán, al menos, cada seis años.

Art. 20. Ecoparques.

Punto 4. Al objeto de homologar las instalaciones de los ecoparques y su funcionamiento, el PIRCVA incluye la "Norma Técnica reguladora de la Implantación y Funcionamiento de los Ecoparques en la Comunitat Valenciana".

Dicha norma resulta de aplicación tanto para aquéllas instalaciones que se encuentren en funcionamiento, como para aquéllas que se proyecten en el futuro.

Art. 21. Biorresiduos

Conforme prevé el artículo 25.2 de la Ley 7/2022, para facilitar la preparación para la reutilización y el reciclado de alta calidad, las entidades locales establecerán la recogida separada de los biorresiduos de origen doméstico antes del 30 de junio de 2022 para las entidades locales con población de derecho superior a cinco mil habitantes, y antes del 31 de diciembre de 2023 para el resto. Se entenderá también como recogida separada de biorresiduos la separación y reciclado en origen mediante compostaje doméstico o comunitario.

De conformidad con el artículo 25.4 de la Ley 7/2022 de residuos y suelos contaminados para una economía circular, para el caso de los biorresiduos recogidos separadamente el porcentaje máximo de impropios permitidos será del 20% desde 2022 y del 15% desde 2027.

En su caso, en las fichas de zona de los sectores industriales deberán recogerse las siguientes condiciones previstas en el PIRCVA:

Art. 26. Centros de transferencia en polígonos industriales.

Se establece la obligatoriedad de que los polígonos industriales cuenten con, al menos, un centro de transferencia de residuos, peligrosos y no peligrosos, con capacidad suficiente para dar servicio a los residuos que sean producidos en las industrias del polígono, principalmente pequeños productores.

En su defecto, no obstante, se podrá sustituir la obligatoriedad anterior por la disposición de terrenos con compatibilidad urbanística dentro del polígono para albergar instalaciones de gestión de residuos peligrosos y no peligrosos.

A tal efecto, en el planeamiento urbanístico de nuevas zonas industriales o que prevea la ordenación de sectores de suelo urbanizable de uso predominante industrial se deberá prever la existencia de una o varias parcelas cuya calificación urbanística permita albergar, al menos, una infraestructura de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos.

Asimismo, en relación con los polígonos industriales ya existentes, dicha obligatoriedad deberá también ser contemplada en las revisiones del planeamiento general que se efectúen a partir de la entrada en vigor del PIRCVA.

En todo caso, la ubicación de estas instalaciones se considerará compatible con el uso industrial.

La existencia de estas infraestructuras no implicará la obligatoriedad de las empresas ubicadas en el polígono de gestionar sus residuos a través de estos centros.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 239 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Art. 41. Adaptación de los planeamientos urbanísticos en revisión.

En los expedientes de revisión del planeamiento general que se encuentren en trámite y aquéllos cuya información pública se inicie con posterioridad a la entrada en vigor del PIRCVA, se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del presente PIRCVA.

Otros criterios

Adicionalmente a los criterios anteriores, y para el desarrollo de futuras ordenanzas municipales del planeamiento, se considera que debe tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- De acuerdo con la planificación de la Generalitat Valenciana establecida en el PIRCVA y en el Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos (PEMAR) 2016-2022, el municipio deberá implantar la recogida separada de residuos domésticos (papel/cartón, vidrio, residuos de envases, biorresiduos u otras fracciones reciclables) al objeto de alcanzar los objetivos de reciclaje.
- El planeamiento municipal deberá incluir ordenanzas municipales para implantar la recogida separada de residuos domésticos, incluida la recogida en el canal HORECA. Para su elaboración se recomienda hacer uso del Modelo de Ordenanza tipo de gestión de residuos municipales de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias (FVMP).

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 240 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ANEXO IV: MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 241 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE Y EL TERRITORIO.

RED HIDROLÓGICA PRINCIPAL – CAUCES.

El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (B.O.E. 16.01.08), modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

En los cauces de dominio privado, por los que ocasionalmente discurren aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular, no se autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas. Dichas zonas de dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y policía, se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.

Las citadas zonas, quedan sujetas a las normas específicas de la legislación sectorial, con independencia de la clasificación y calificación que el Plan General determina para las zonas de policía, para las que se podrán desarrollar los usos previstos en la normativa urbanística del Plan General, siguiendo el procedimiento de autorización fijado en la citada normativa sectorial.

Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras que afecten a los cauces existentes en el término municipal y que no estén promovidos o autorizados por los organismos competentes en la materia.

Todos los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos. No se autorizará su aterramiento o reducción sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el Organismo de Cuenca competente, que prevea y garantice una solución alternativa para el transcurso de las aguas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación en materia de aguas.

RIESGO DE INUNDACIÓN - PATRICOVA

Para el territorio donde el PATRICOVA identifica zonas afectadas por riesgo de inundación, en las que se asignan niveles de peligrosidad, se establecen por el planeamiento las limitaciones y afecciones que se indican a continuación:

a. Las zonas de peligrosidad de inundación identificadas, y las de peligrosidad geomorfológica donde se producen afecciones de carácter significativo, forman parte de la Infraestructura Verde del territorio.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 242 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

b. Será exigible un estudio detallado de inundabilidad en los instrumentos de desarrollo modificativos del plan general estructural, cuando la modificación afecte, de manera significativa, al riesgo de inundación, así como en la implantación de determinados usos en suelo no urbanizable que estuvieran afectados por alguna zona de "peligrosidad".

c. Para su adecuado cumplimiento y control, se reflejan en el planeamiento las siguientes determinaciones:

- La red fluvial, incluyendo el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía.
- Las zonas de peligrosidad de inundación definidas de acuerdo con el artículo 10 del PATRICOVA.
- Las zonas de flujo preferente de todos los cauces del municipio.

En base a las condiciones concretas de los suelos afectados por riesgo de inundación, el plan general estructural clasifica como el suelo no urbanizable de especial protección el Dominio Público Hidráulico, las zonas con peligrosidad de inundación del PATRCIOVA, así como todas las zonas de peligrosidad de inundación del término municipal, concretados a mayor nivel por el Sistema Nacional Cartográfico de Zonas de Inundación (SNCZI) de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

El suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación no se ha clasificado ni podrá ser objeto de reclasificación como suelo urbano o suelo urbanizable.

En el suelo no urbanizable afectado por peligrosidad riesgos de nivel 1, 2, 3, 4 o 5, y peligrosidad geomorfológica, se prohíben los siguientes usos y actividades: viviendas; establos, granjas y criaderos de animales; estaciones de suministro de carburantes; actividades industriales; establecimientos hoteleros y campamentos de turismo; centros hípicos y parques zoológicos; servicios funerarios y cementerios; depósitos de almacenamiento de residuos y vertederos, a excepción de los destinados a residuos de la construcción y demolición (RCD); plantas de valorización; equipamientos estratégicos, como centros de emergencia, parques de bomberos, cuarteles, centros escolares y sanitarios, y pabellones deportivos cubiertos. Las infraestructuras puntuales estratégicas, como plantas potabilizadoras y centros de producción, transformación y almacenamiento de energía, quedan prohibidas, salvo que, por requerimientos de funcionamiento, queden avaladas por la administración competente para su autorización, garantizándose la adopción de medidas que disminuyan o eliminen el riesgo por inundación.

No obstante, se puede eximir justificadamente de la prohibición de alguno de los usos regulados en el apartado anterior, siempre que, mediante un estudio específico y detallado de la zona, se justifique la escasa incidencia del riesgo de inundación en relación con la actividad a implantar.

En suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación de nivel 6, se prohíben los mismos usos y actividades señaladas en el apartado anterior, excepto las viviendas y los establecimientos hoteleros, que sí son autorizables, previa adopción de las medidas de adecuación de la edificación que se impongan, dándose cumplimiento, como mínimo, a los condicionantes generales de adecuación de las edificaciones incluidos en el anexo I del PATRICOVA.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 243 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Cualquier otro uso o actividad que no quede encuadrado en los apartados anteriores, y se pretenda implantar en suelo no urbanizable afectado por peligrosidad de inundación nivel 6, o por peligrosidad geomorfológica, solo podrá autorizarse si se justifica adecuadamente que, por razones de funcionalidad de la actividad, debe implantarse necesariamente en el emplazamiento propuesto, y siempre que no existan otras zonas de menor peligrosidad.

Las industrias a que se refiere el anejo I de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación, que puedan ocasionar contaminación accidental en caso de inundación, así como las estaciones depuradoras de aguas residuales que excedan del tratamiento primario, deberán ser evaluadas individualmente, en el procedimiento que corresponda según la normativa sectorial, a los efectos de determinar la viabilidad o no de autorizar su instalación en suelos sometidos a peligrosidad de inundación.

PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE LOS RECURSOS HÍDRICOS. POZOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9.a) de la LOTUP, se establecerá la regulación de los perímetros de protección de las captaciones de agua destinadas al consumo humano. Dicha protección se establece, a fin de proteger las aguas subterráneas frente a los riesgos de contaminación, siendo necesaria la autorización del organismo de cuenca para la realización de obras de infraestructura, extracción de áridos u otras actividades e instalaciones que puedan afectarlo.

En las nuevas captaciones (pozos de extracción de recursos hídricos subterráneos para el abastecimiento de agua potable a la población) se establecerá el perímetro de protección que corresponda en cada caso, como parte de la documentación técnica a aportar en la tramitación de la concesión de agua. Serán las administraciones competentes en el abastecimiento urbano y la Confederación Hidrográfica del Júcar quien determine el perímetro de protección para los pozos de consumo humano. En las existentes o que se encuentran en tramitación, si fuera necesario y así lo determinarse al ordenación estructural o pormenorizada, se implementarán medidas de protección como las de regulación de usos, la prohibición de uso de fertilizantes, y otros contaminantes de uso agrícola o la previsión de medidas de impermeabilización del terreno.

Sin perjuicio de todo ello, y con objeto de asegurar la eficiencia en la utilización de los recursos se determina la obligatoriedad de dotar a todo desarrollo urbanístico de redes separativas para, consumo humano, de una parte, y el resto de usos, de otra, como riego de jardines, piscinas, limpieza de calles y baldeos, etc. para los cuales se utilizarán recursos subterráneos no potables, o aguas procedentes de depuración debidamente tratadas, o ambos.

TERRENOS FORESTALES.

La zona forestal que se protege, contiene el ámbito dentro del término municipal de Cheste del paisaje de Relevancia Regional PRR-15, Gargantas del Turia, y los Hábitats de Interés prioritario Códigos 3550, 1520 y 6220.

Cualquier actuación, en las zonas calificadas como Suelo No Urbanizable Protegido ZRP-NA-FO, requerirá la autorización correspondiente, conforme a su legislación sectorial específica.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 244 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Las pistas y caminos forestales y rurales, e instalación de infraestructuras de cualquier tipo que sean autorizadas, se realizarán atendiendo a su máxima integración en el paisaje y su mínimo impacto ambiental.

Al objeto de preservar o mejorar y salvaguardar los recursos del suelo forestal del municipio, se limitan los usos previstos a los propios de la condición de dicho suelo, admitiendo tan solo usos complementarios que potencien y mejoren el carácter de uso y disfrute público, con las restricciones que imponen las condiciones de los valores tradicionales a preservar.

Para la gestión sostenible de los bosques, los montes deben contar con un instrumento de gestión forestal aprobado por la Administración forestal que detalle y programe los aprovechamientos que en él vayan a realizarse. En los demás casos, cuando se realicen aprovechamientos forestales puntuales, será necesario disponer de una autorización de la Administración forestal específica.

Los procedimientos de autorización de todo aprovechamiento forestal o de aprobación de un instrumento técnico de gestión forestal o de cualquier otra actuación que afecten a terrenos en espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000, deberán informarse, de forma previa y en su caso, según la normativa sectorial.

INCENDIOS

En evitación de incendios forestales, se delimita la franja de 25 m de anchura, permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva, y en su caso, con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pie, así como un camino perimetral de 5 metros de anchura, de protección separando la zona edificada de las edificaciones residenciales de las urbanizaciones de Los Visos y Cañada Fría, de la forestal, con la obligación del mantenimiento de dichas zonas.

En suelo forestal, serán de aplicación las disposiciones contenidas en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana (DOGV 2168, de 21-12-93), el Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (DOGV, núm. 2520, de 1 de junio de 1995), y el Decreto 150/2010, de 24 de septiembre, del Consell, por el que se modifica el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat, Forestal de la Comunitat Valenciana, y se aprueba la Instrucción Técnica IT-MVLAT para el tratamiento de la vegetación en la zona de protección de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión con conductores desnudos a su paso por terrenos forestales. (DOCV nº 6365, de 29.09.2010), Decreto 6/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas generales de protección en terrenos forestales incendiados. Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el cual se aprueba el Pliego general de Normas de seguridad en prevención de incendios forestales que se han de tener en cuenta en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus alrededores. Plan de prevención de Incendios Forestales de la demarcación Forestal de Lliria, o legislación que la modifique sustituya o anule. También se tendrán en cuenta las determinaciones emanadas del futuro Plan Local de Prevención de Incendios Forestales del municipio, cuya redacción y puesta en funcionamiento es de obligado cumplimiento.

A fin de mitigar los efectos de los incendios forestales, en las zonas muy sensibles a este riesgo, será preferente la formación de un mosaico de usos a una mancha forestal compacta.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 245 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

PAISAJE

En relación con el paisaje, se establecen las directrices siguientes:

a. preservación de la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar, potenciando la calidad de los distintos paisajes y de su percepción visual, manteniendo el carácter de los mismos.

b. Limitación del crecimiento en el suelo urbano, por lo que el suelo urbano deberá estar configurado por el actual suelo que haya adquirido la condición de urbanizado, debiéndose completar las tramas urbanas actuales, resolviendo los vacíos urbanos y la presencia de traseras y edificaciones en mal estado.

c. Crecimiento racional y sostenible, generando el menor impacto sobre el territorio y el paisaje, y menor afección a valores, recursos o riesgos de relevancia.

d. Implantación de medidas que favorezcan la movilidad sostenible y el acceso y disfrute de los paisajes de mayor valor, planificando de manera conjunta los usos en el territorio, tendiendo a la reducción del modelo disperso, del consumo de recursos próximos, de la huella ecológica y de las emisiones de CO_2,

e incrementando la participación del transporte público y del no motorizado. La potenciación de la movilidad sostenible deberá ir aparejada a la mejora de la accesibilidad, funcional y visual, a los paisajes de mayor valor.

La ordenación de los suelos de nuevo desarrollo se ajustará a las condiciones contenidas en el Estudio de Integración Paisajística, en el que se considerarán las directrices siguientes:

a. Mantenimiento de la imagen tradicional del casco urbano, para lo que se preservarán las vistas y paisajes predominantes del entorno urbano consolidado y de los hitos más relevantes desde cualquier recorrido transitable, con limitación de las alturas, y fijación de tipologías integradoras.

b. Establecimiento de normas urbanísticas relativas a la composición formal y calidad de acabados, relativas a la composición formal y calidad de acabados, que armonicen con el entorno cultural, regulando en particular las alturas, volúmenes, colores y texturas acordes con las características de su entorno.

c. Determinación de los parámetros de calidad de la jardinería, incentivando la utilización de especies autóctonas, y con alto rendimiento en el consumo de agua, soleamiento, especialmente las de xerojardinería.

d. Fijación de las medidas correctoras y compensadoras del impacto paisajístico, en el supuesto de que no sea posible evitarlos.

NORMAS GENERALES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Las Normas de Integración Paisajística definen los criterios de localización en el territorio y de diseño de nuevos usos y actividades sobre el paisaje para conseguir su integración paisajística.

Con carácter general, serán de aplicación, las normas de integración paisajísticas previstas en el Anexo I de la Ley 5/2014 LOTUP.

Aquellas normas que constituyen criterios para el desarrollo de la ordenación urbanística pormenorizada se incluyen en las Fichas de Planeamiento previstas en la legislación urbanística vigente. Mientras que las que se refieran al tratamiento formal de los espacios públicos o de las edificaciones resultantes, pertenecientes a la ordenación estructural, se integrarán en las Normas Urbanísticas del plan al que acompañan.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 246 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Para todas las zonas de ordenación urbanística, se establecen los Criterios Generales de Ordenación e Integración Paisajística, dispuestos en el artículo 8 de la Ley 5/2014 LOTUP.

La planificación territorial y urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:

a. Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación.

b. Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.

c. Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:

- Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales y el entorno de recorridos escénicos.

- Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.

- Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar y los que contribuyan a la puesta en valor de la infraestructura verde.

d. Las unidades de paisaje, definidas como las áreas geográficas con una configuración estructural, funcional o perceptiva diferenciada, que han adquirido los caracteres que las definen a lo largo del tiempo, constituirán una referencia preferente en la zonificación del territorio propuesta en los planes territoriales y urbanísticos.

e. Los desarrollos territoriales y urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.

f. La planificación urbanística y territorial adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, garantizando con el diseño de los espacios públicos y el viario la funcionalidad de la infraestructura verde y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.

En aplicación del artículo 196 LOTUP, las edificaciones situadas en el suelo no urbanizable deberán ser acordes con su carácter aislado y adecuadas al uso, explotación y aprovechamiento al que se vinculan, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, conforme a las reglas que el planeamiento aplicable determina para integrar las nuevas construcciones en las tipologías tradicionales de la zona o más adecuadas a su carácter.

Los crecimientos urbanísticos y los proyectos, obras y cambios de usos con incidencia territorial, deberán definirse bajo criterios de generación del menor impacto sobre el paisaje y el territorio, y menor afección a los valores, recursos y riesgos naturales de mayor relevancia existentes en el ámbito territorial.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 247 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Para todas las zonas de ordenación urbanística, se establecen las siguientes Normas Generales de Integración Paisajística, aplicables en cualquier intervención singular, en suelo no urbanizable o en el desarrollo de la ordenación pormenorizada:

a. Se propiciará que el perfil edificado de los nuevos desarrollos, redes de caminos o nuevas infraestructuras lineales se adecuen a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible.

b. Se deben preservar los hitos y elevaciones topográficas, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio.

c. Se impedirá la construcción sobre elementos dominantes, en la cresta de montañas o cúspide del terreno, salvo aquellas obras de infraestructuras y equipamientos que sean de utilidad pública que deban ocupar estas localizaciones, siempre que se justifique adecuadamente y se incorporen medidas de minimización del impacto sobre el paisaje.

d. Los elementos topográficos significativos como laderas, resaltes del relieve, cauces naturales, barrancos, muros, bancales o caminos tradicionales deberán incorporarse como condicionantes de proyecto, integrándolos de manera que no se deteriore su calidad paisajística.

e. Todos los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos, no autorizándose su modificación sin que existe un proyecto debidamente aprobado por el Organismo de Cuenca, que prevea y garantice una solución alternativa eficaz para el transcurso de las aguas, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en materia de aguas.

f. Cualquier actuación urbanística que afecte a masas arbóreas, arbustivas o a formaciones vegetales de interés, deberán compatibilizar su presencia con el desarrollo urbanístico propuesto, debiendo integrarse preferentemente en espacios libres y zonas verdes, pasando a formar parte de la "infraestructura verde". Caso de que ello no fuera posible, se situarán en espacios libres privados y sólo si no hubiera solución de compatibilización se establecerán medidas compensatorias que reproduzcan la comunidad vegetal de interés, conserven la textura y escala de compartimentación, y asegurando su éxito. Estos proyectos deberán tener en cuenta tanto la implantación de la nueva comunidad vegetal como las labores de mantenimiento (principalmente riego) durante el tiempo necesario hasta su establecimiento definitivo. El porte de las especies vegetales será aquel que optimice el éxito de implantación. El planeamiento urbanístico de desarrollo deberá contemplar estas medidas en las fichas y normas de los sectores y unidades de ejecución, y en su caso en las fichas de los ámbitos sujetos a actuaciones aisladas.

g. El paisaje agrícola tradicional y característico de los espacios rurales, debe mantenerse en la medida de lo posible, por su contribución a la variedad del paisaje. Las áreas urbanizables previstas deben estar integradas con el mismo.

h. Se debe mantener el paisaje abierto y natural, las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos y tradicionales y el entorno de carreteras y caminos pintorescos.

i. Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico catalogado que existiera en su entorno inmediato. En cualquier caso y situación, y sin renunciar a nuevas expresiones arquitectónicas, deberán emplear en sus paramentos exteriores y cubiertas materiales, formas y colores que favorezcan su integración paisajística.

j. Las nuevas construcciones que puedan afectar a la integridad del paisaje y en especial a escenarios de alta visibilidad, deberán diseñarse (formas, colores,

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 248 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

texturas, alturas, etc.) de modo que se minimicen la afección al paisaje. Propondrá cuando sea necesario la disposición de elementos vegetales a modo de pantalla visual. Estas pantallas verdes que ocultarán en todo o en parte lo construido, serán heterogéneas en formas, texturas y colores en armonía con el entorno.

CRITERIOS DE CRECIMIENTO PARA EL USO RESIDENCIAL

El Plan General, a partir del Estudio de Paisaje, establece los siguientes criterios o normas de aplicación:

a. Se deberá compatibilizar el crecimiento urbanístico con el mantenimiento de la funcionalidad de la infraestructura verde del territorio.

b. Se deberá integrar el crecimiento de los usos residenciales en el paisaje considerando su localización en el territorio, ordenación pormenorizada y calidad arquitectónica de forma que se preserve la identidad y los valores del paisaje donde se ubiquen. Para ello, los planes y proyectos de desarrollo incluirán en Estudio de Integración Paisajística.

c. Se procurará la creación de cinturones verdes alrededor de los núcleos urbanos, que pueden estar formados por los paisajes agrícolas habituales de cada zona, favoreciendo su singularidad física y visual.

d. Se favorecerá la diversidad urbana mediante la mezcla de usos, de tipologías, de rentas, de comunidades y de un modelo urbanístico que preserve y extienda la ciudad mediterránea tradicional.

e. Se limitarán los crecimientos y generación de nuevas piezas urbanas en el territorio, en tanto no se cumplan los criterios de programación contenidos en el plan, priorizando la consolidación de los tejidos urbanos existentes.

f. Se garantizará la correcta integración en el paisaje de los nuevos desarrollos preservando la silueta tradicional y característica y el paisaje del entorno.

g. Se extenderá la infraestructura verde del territorio a los tejidos urbanos, conectando e integrando paisajísticamente los espacios verdes urbanos con los elementos de esta infraestructura en el exterior de dichos tejidos.

h. Se desarrollarán itinerarios peatonales y carriles bici para comunicar los núcleos urbanos entre sí y de estos con otras implantaciones en el territorio. Se utilizarán preferentemente la red de caminos rurales, aplicando medidas de pacificación y compatibilización del tráfico rodado con peatones y ciclistas. Se optará prioritariamente por separación física entre tráfico rodado y peatones/ciclistas, si bien se podrá optar por plataforma única sin separación física sin separación cuando sea compatible por la baja la intensidad del tráfico.

i. Se preservarán las vistas principales hacia los elementos y paisajes más significativos evitando su ocultación por nuevas edificaciones, y en especial en los accesos a los municipios.

j. Se fomentará la reconversión de espacios urbanos degradados u obsoletos, adaptándolos a nuevos usos de mayor cualificación.

CRITERIOS DE CRECIMIENTO DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. Conforme al contenido del Estudio de Paisaje, se establece los siguientes criterios o normas de aplicación a los crecimientos de suelo previstos para actividades económicas:

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 249 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

a. Se compatibilizará el crecimiento del suelo para actividades económicas con el mantenimiento de la integridad de la infraestructura verde del territorio.

b. Se minimizará la ocupación del suelo y la fragmentación paisajística por polígonos industriales.

c. Se compatibilizarán, cuando sea posible, los usos residenciales con los del suelo para actividades económicas, siempre que sea compatibles y se generen sinergias positivas entre ellos.

d. Se fomentará la integración paisajística de los desarrollos del suelo para actividades económicas preservando en lo posible los elementos propios y de valor singular del paisaje donde se ubican, así como los accesos a los mismos.

e. Se procurará condiciones de urbanización y diseños arquitectónicos de calidad en las áreas de actividad económica con especial incidencia en los frentes visibles desde las carreteras, para lo cual los planes y proyectos de desarrollo incluirán un Estudio de Integración Paisajística.

f. Se facilitará la conexión de estos suelos con las zonas residenciales mediante sistemas de transporte público y modos no motorizados.

g. Se buscarán fórmulas que permitan la reubicación de los tejidos industriales y terciarios obsoletos o de localización inadecuada, en especial aquellos que generen molestias a viviendas, centros asistenciales y/o centros educativos.

h. Se fomentará la rehabilitación y la integración paisajística de las edificaciones existentes en el casco urbano destinado a industrias o usos terciarios que queden en desuso, orientándolos hacia funciones acordes con la nueva realidad económica.

SOBRE INCOMPATIBILIDADES ENTRE USOS COLINDANTES O PRÓXIMOS.

Tal y como se ha comentado en el apartado anterior, se han detectado dos posibles situaciones de incompatibilidad por proximidad entre los usos industriales existentes (suelo urbano industrial) y futuros sectores residenciales. Más concretamente se identifican estas incompatibilidades entre el sector industrial Pino Blay I1 y el suelo urbanizable residencial ZND-RE-2.

En el primero de los casos, la carretera CV-384, junto con su zona de servidumbre ya se constituye como un elemento separador de ambas tipologías de suelo, a lo que habría que incluir el retranqueo de las edificaciones por afecciones acústicas derivadas de la propia carretera. Si bien, se consideraría adecuada la previsión de zonas verdes de amortiguación que pudieran cumplir un doble cometido; por una parte, reducción de los niveles sonoros derivados de la carretera y por otro, integración visual de los usos industriales en el territorio. Estas zonas verdes podrían colocarse a lo largo de la carretera y en concreto en el borde sur del nuevo sector residencial, similar al que ya contempla el sector industrial Pino Blay al este respecto al casco urbano de Cheste.

VÍAS PECUARIAS.

Éstas podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, el paisaje y el patrimonio natural y cultural.

Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos siguientes:

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 250 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Los tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, que deberán respetar la prioridad de paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica de senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, siempre que respeten las prioridades del tránsito ganadero.

En el suelo no urbanizable, el Plan General Estructural, mantiene el trazado de la vía pecuaria íntegramente, teniendo la condición de suelo no urbanizable protegido, con la anchura legal que figura en la clasificación, aun cuando su trazado lineal discurra o atraviese diversas zonas de suelo rural integradas en suelo no urbanizable común.

La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento, así como la reivindicación de las mismas y cuantas variaciones, desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenamientos que hayan de realizarse requerirá autorización previa del Órgano competente en la materia ajustándose en todo caso a la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana, y la INSTRUCCIÓN de 13 de enero de 2012, de la Dirección General del Medio Natural, sobre vías pecuarias, y Ley 3/95 de 23 de marzo sobre Vías Pecuarias.

Se respetará la anchura mayor de las vías pecuarias en los casos donde exista diferencia entre la anchura existente y la legal.

Con el objetivo de poder conseguir el acceso a vehículos de protección civil: bomberos o ambulancias, se establecen a los vallados de las parcelas colindantes, los siguientes condicionados:

a) Se establecen dos franjas de protección de la circulación por las vías pecuarias, con un ancho de 5'00 metros desde el borde del ancho legal del camino de manera que posibiliten radios de giro superiores a 10 metros de radio en el eje del camino.

b) En las franjas de protección se prohíben las construcciones y cerramientos permanentes, permitiéndose la utilización agrícola y los cierres mediante vegetación con arbustos de porte menor. Los cerramientos permanentes, retirados la distancia mínima expuesta de 5'00 metros, (más el espacio ocupado en cambios de dirección del camino que permitan los radios de giro mínimos), se practicarán con vallas o cercos cuya altura máxima no sobrepasará en ningún caso los 3'00 m. medidos desde la rasante del terreno.

ACÚSTICA.

Desde el Estudio Acústico se proponen una serie de opciones de medidas correctoras/ preventivas a tener en cuenta en el desarrollo pormenorizado de cada uno de los sectores. Debido al desconocimiento del desarrollo pormenorizado de cada uno de los sectores en la actualidad, se considera que la definición concreta de las medidas a adoptar deberá llevarse a cabo una vez se desarrolle pormenorizadamente cada uno de los sectores:

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 251 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

a) Se propone un retranqueo de la edificación en los sectores de tal forma que se cumplan los objetivos de calidad acústica incluidos en la tabla 1 del anexo II de la Ley 7/2002. Cabe destacar, que una parte del suelo donde se superan los O.C.A. y que se propone como retranqueo, se corresponde con la zona destinada a afección de carreteras. Correspondería a 70 m de retiro desde la CV-50 y 25 m desde la CV-384, que viene a corresponder con la zona de protección por la legislación sectorial de la carretera.

b) Otra propuesta de medida sería dotar de zonas verdes a la franja de los sectores más cercana a las carreteras CV-384 y CV-50 donde se superan los O.C.A., de modo que amortigüen la afección acústica.

Cabe destacar que las medidas planteadas se refieren a la situación acústica existente en la actualidad. Dicha situación acústica puede verse modificada ya que en el planeamiento propuesto está prevista una variante de la CV-50, que previsiblemente reduciría el tráfico de la actual CV-50, así como dotaría de carácter de vial urbano a la actual CV-50 a la altura del sector ZND-RE-2 y por tanto el impacto acústico se vería atenuado. Este hecho deberá definirse con mayor concreción en el estudio acústico que se elabore cuando se desarrolle la ordenación pormenorizada de los sectores.

TRANSPORTE Y MOVILIDAD.

En el futuro los medios blandos han de mejorarse si se quiere conseguir un desarrollo sostenible y una accesibilidad universal (ambos son requisitos del ordenamiento jurídico autonómico, nacional y europeo). En este sentido y en orden de importancia, los itinerarios peatonales, la mejora de las aceras, la eliminación de obstáculos en cruces y, básicamente, la creación de un espacio de accesibilidad peatonal continúo para desplazamientos urbanos, ha de ser la meta a conseguir.

En segundo lugar, la conexión y creación de una red de infraestructura ciclista funcional y mallada en el núcleo que conecte los principales puntos de atracción, puede constituir un apoyo de la movilidad

En tercer lugar, la mejora en el sistema de transporte público, ya sea con la creación de nuevas líneas o modificación de las existentes, consiguiendo un transporte adaptado a las necesidades del usuario.

Los desarrollos contiguos a los núcleos urbanos consolidados, tal y como sucede en este caso con los nuevos sectores residenciales previstos en el planeamiento para el núcleo urbano de Cheste, favorecerán el uso de medios no motorizados en los desplazamientos, que son los que presentan el mayor nivel de eficiencia y respeto a los valores ambientales y energéticos, de manera que sigan constituyendo el elemento esencial de la movilidad cotidiana por el interior del núcleo urbano.

Los planes de ordenación pormenorizada deberán delimitar las nuevas plazas de aparcamiento que resulten exigibles por aplicación de los valores establecidos en la legislación urbanística de aplicación según los usos previstos.

Las zonas de nuevo desarrollo, así como los equipamientos públicos, deberán tener en cuenta la creación de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, de modo que se faciliten sus condiciones de acceso.

Además, procede integrar dentro del Área de Reparto del Sector ZND-RE-2, en el Suelo incluido dentro del límite de edificación de la normativa sectorial del ferrocarril, para dotar de aparcamientos en el entorno del casco urbano y de la estación de cercanías, de modo que se facilite la movilidad sostenible.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 252 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Se establece un mínimo de 2 metros de ancho para las nuevas aceras adaptándose a la normativa vigente y permitiendo a las personas de movilidad reducida una accesibilidad adecuada, así como para las necesidades cotidianas, atendiendo especialmente a los desplazamientos de la vida reproductiva y de cuidados.

Los nuevos itinerarios peatonales deberán configurarse y ejecutarse de forma que se garantice la accesibilidad a personas con movilidad reducida.

A fin de obtener "la pacificación del tráfico" en las zonas centrales, se limitará la velocidad a 30 km/h., disponiendo para ello zonas de aparcamiento disuasorios, que se emplazarán en los sectores periféricos de nuevo desarrollo.

Se incluirá en los viarios principales de las zonas de nuevo desarrollo del plan, un carril bici que configure un cinturón perimetral del casco urbano.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 253 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ANEXO V: DETERMINACIONES INDICADAS EN LOS INFORMES SECTORIALES A TENER EN CONSIDERACIÓN EN EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, RELATIVOS A RIESGOS (Informe 13/06/2024)

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 254 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

DETERMINACIONES INDICADAS EN LOS INFORMES SECTORIALES A TENER EN CONSIDERACIÓN EN EL DESARROLLO DEL PLANEAMEINTO, RELATIVOS A RIESGOS

RIESGOS DE ACCIDENTES GRAVES.

Se cumple lo establecido en el artículo 7.5 del TRLOTUP respecto a la distancia mínima de 500 metros de cualquier suelo calificado como residencial, dotacional, educativo o sanitario y de uso terciario especial.

No obstante, visto el elevado número de establecimientos incluidos en el R.D. 840/2015 que se ubican, tanto en el término municipal de Cheste, como en sus municipios colindantes, deberá atenderse, con carácter general, a lo establecido en el citado Real Decreto, y, especialmente, a lo establecido en su artículo 14 «Planificación del uso del suelo». En este sentido, los instrumentos de asignación o utilización del suelo y otros pertinentes, así como los procedimientos de aplicación de los mismos, tendrán en cuenta, la necesidad, a largo plazo:

a) De mantener las distancias adecuadas entre, por una parte, los establecimientos arriba mencionados, y, por otra, las zonas de viviendas, las zonas frecuentadas por el público, las áreas recreativas y, en la medida de lo posible, las grandes vías de transporte.

b) De proteger las zonas que presenten un interés natural particular o tengan un carácter especialmente sensible en las inmediaciones de establecimientos, manteniendo, cuando proceda, las distancias de seguridad apropiadas u otras medidas pertinentes.

c) En el caso de los establecimientos existentes, de tomar las medidas técnicas adicionales, de conformidad con el artículo 5 del R.D. 840/2015, para no incrementar los riesgos para la salud humana y el medio ambiente.

RIESGO DE DESLIZAMIENTOS

La parcela con referencia catastral 46111A036005500001BT, en la que se ubica una construcción conocida como el Corral del Lidonero, se encuentran en «zona de riesgo de deslizamiento bajo»

PENDIENTES

Con el fin de evitar el riesgo de deslizamiento del terreno, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 8.c).2º del TRLOTUP, cuando establece que, con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio, entre los que se encuentran las zonas con pendientes elevadas.

Concretamente, el anexo I del TRLOTUP establece en el punto h) 3º, que se limitará la urbanización de suelos con pendientes superiores al 50%.Sin perjuicio de todo ello, y con objeto de asegurar la eficiencia en la utilización de los recursos se determina la obligatoriedad de dotar a todo desarrollo urbanístico de redes separativas para, consumo humano, de una parte, y el resto de usos, de otra, como riego de jardines, piscinas, limpieza de calles y baldeos, etc. para los cuales se utilizarán recursos

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 255 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

subterráneos no potables, o aguas procedentes de depuración debidamente tratadas, o ambos.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 256 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ANEXO VI: DETERMINACIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA SECCIÓN DE CALIDAD AMBIENTAL (Informe 03/05/2025)

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 257 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

DETERMINACIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA SECCIÓN CALIDAD AMBIENTAL

Las determinaciones derivadas del Informe de la Sección de Calidad Ambiental de establecidos en el informe emitido el 30 de mayo de 2025 son los siguientes:

1. Una vez se desarrolle la ordenación pormenorizada de los sectores previstos por el Plan General Estructural se realizará un nuevo estudio acústico que valore si con las medidas correctoras ejecutadas se consigue el objetivo de calidad acústica de acuerdo con el uso final del suelo.
   Las medidas correctoras serán de obligado cumplimiento e incluirán un plan de mantenimiento de materiales cuyo responsable será el Ayuntamiento de Cheste."
2. Si el ruido generado por los viales supera en más de 10 dB(A) los objetivos de calidad establecidos, de acuerdo con el artículo 53 de la Ley 7/2022, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica, la administración pública competente en la ordenación de sector tendrá que adoptar un plan de mejora de calidad acústica.
3. Cualquier actividad que se implante, diferente de uso residencial, deberá contar con un estudio acústico específico y la posterior auditoría acústica que garantice que se mantienen los objetivos de calidad de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 258 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ANEXO VII: CONSIDERACIONES INDICADAS EN EL INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JUCAR (Informe 08/07/2025)

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 259 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CONSIDERACIONES INDICADAS EN EL INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JUCAR

CONDICIONATES DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR.

Los condicionantes de la confederación Hidrográfica del Júcar establecidos en el informe emitido el 8 de julio de 2025 son los siguientes:

- Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General Estructural en los 6 sectores con afección por la DANA, deberán de solicitar nuevo informe de este Organismo para valorar la compatibilidad de los usos que se establezcan con las limitaciones de uso que resulten de aplicación cuando se concrete la inundabilidad en estos sectores.

- Para las actuaciones que se realicen en suelo ya clasificado como urbano, se deberá contar con autorización de obras por parte de este Organismo en la que se tendrán en cuenta las limitaciones de uso vigentes en ese momento.

- La tramitación de la autorización administrativa previa para las modificaciones de características correspondientes en los derechos de aprovechamiento que abastecen la urbanización Los Visos, de acuerdo con lo indicado en el apartado 3.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 260 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ANEXO VIII: CONSIDERACIONES INDICADAS EN EL INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE (ACÚSTICO) (Informe 30/05/2025)

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 261 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CONSIDERACIONES INDICADAS EN EL INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE

El cumplimiento de los objetivos de calidad queda garantizado con las siguientes consideraciones:

- Cuando se desarrolle la ordenación pormenorizada de los sectores se deberá de hacer nuevos estudios acústicos que valoren las medidas correctoras necesarias para que se consigan los objetivos de calidad acústica de acuerdo con el uso final del suelo. Se recuerda que las medidas correctoras son de cumplimiento obligatorio, y que tienen que incluir un plan de mantenimiento de los materiales en el que se especifique el responsable de su aplicación.

- Si el ruido generado por los viales supera en más de 10 dB(A) los objetivos de calidad establecidos, de acuerdo con el artículo 53 de la ley 7/2022, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica, la administración pública competente en la ordenación del sector tendrá que adoptar un plan de mejora de la calidad acústica.

- Cualquier actividad que se implante, diferente de uso residencial, deberá contar con el estudio acústico específico y la posterior auditoría acústica que garantice que se mantienen los objetivos de calidad, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 262 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ANEXO IX: CONSIDERACIONES INDICADAS EN EL INFORME DEL SERVICIO DE GESTIÓN D RIESGOS EN EL TERRITORIO EN RELACIÓN A LA DENDA ANÁLISSI CARTOGRAFÍA DANA (Informe 18/12/2025)

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 263 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CONSIDERACIONES INDICADAS EN EL INFORME DEL SERVICIO DE GESTIÓN DE RIESGOS EN EL TERRITORIO EN RELACIÓN A LA ADENDA ANÁLISIS CARTOGRAFÍA DANA (18/12/2025).

De acuerdo con el apartado 6 de la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2025, de 15 de abril, de la Generalitat Valenciana, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la dana: "... *el órgano promotor deberá elaborar una adenda en la que analice la nueva información obtenida de la cartografía dana y las medidas adicionales que, en su caso, se precise adoptar atendiendo a ella...*" en el plan en tramitación.

Con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2025, de 15 de abril, de la Generalitat Valenciana, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la dana. se redacta adenda "Análisis de la cartografía dana y el Plan General de Cheste en tramitación"

En el precepto citado se dice: "*Los instrumentos urbanísticos en tramitación adecuarán su regulación de usos del suelo a la última información disponible en materia de inundabilidad. En este sentido, para los planes y DIC que ya cuenten con un informe sectorial en materia de inundabilidad emitido antes del 29 de octubre de 2024, el órgano promotor deberá elaborar una adenda en la que analice la nueva información obtenida de la cartografía dana y las medidas adicionales que, en su caso, se precise adoptar atendiendo a ella. Dicha adenda se trasladará al órgano autonómico competente en evaluar el riesgo de inundación, para su valoración y emisión de nuevo informe. Las medidas propuestas en el informe de este órgano serán preceptivas para la aprobación y ejecución de dichos instrumentos.*"

En fecha 18 de diciembre de 2025 se emite informe por el Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, relativo a la adenda "Análisis de la cartografía dana y el Plan General de Cheste en tramitación" cuyas consideraciones finales (que se recogen a continuación) son las siguientes:

- Respecto al riesgo de inundación, existen zonas con afección según la cartografía dana que han de quedar excluidas del PGE, y otras en las que es necesario que se tomen medidas preventivas y/o correctoras, de acuerdo a lo emitido en el informe.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 264 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Se deberá excluir del PGE:

- Zona Z6 de la Zona ZUR Circuito Dotacional Deportivo:

Se deberá tomar medidas incluidas en la adenda y en el informe emitido el 18 de diciembre de 2025 en las siguientes zonas:

- Zona Rural Protegida por Afecciones (ZRP-AF).
- Zona Rural Protegida por Riesgos (ZRP-RI).
- Zona Z2, correspondiente a la Zona Urbanizada Industrial "Casco Urbano de Cheste" (ZUR-IN-A).

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 265 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

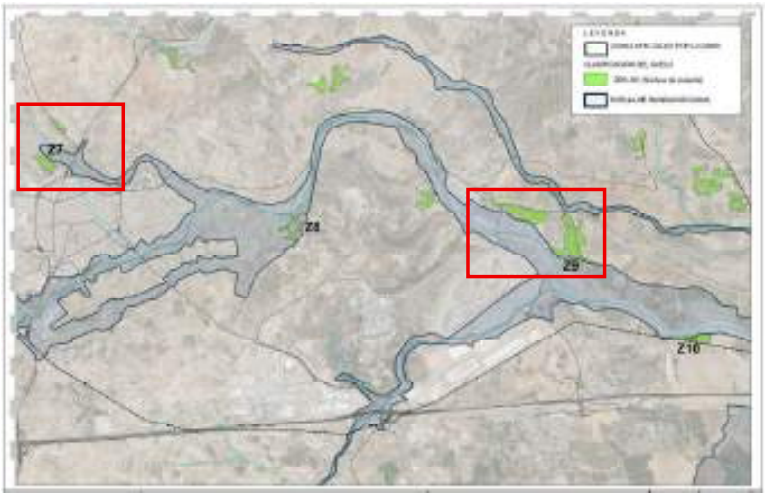
- Zona Z1 correspondiente a la ZUR-Dotacional Polideportiva municipal.

- Zona Urbanizada Z5 "Parque Empresarial (ZUR-TR).

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 266 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Zonas Z7 y Z9 de la Zona Rural de Núcleos de Viviendas (ZRC-NV).



- Zona 3, ZUR-Depuradora.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 267 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Zona 4, ZUR-Dotacional-Universidad Laboral

Respecto a las zonas Z7, Z8, Z9 y Z10 de las Zonas Rural de Núcleos de Viviendas (ZRC-NV) incluidas en la Adenda, se deberá analizar una vez se presente el Plan de Minimización de Riesgos correspondientes a cada zona

Del mismo modo, en las zonas enumeradas anteriormente y en las Zonas ZRP-AF y ZRP-RI será necesario esperar a los resultados de la cartografía de riesgo de inundación de la CHJ, así como la cartografía resultante de peligrosidad de inundación que está realizando el Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, que actualice los grados de afección existentes en las zonas afectadas por la dana.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 268 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Se recogen a continuación descripción de las zonas analizadas en la adenda, afectadas por la cartografía dana y las medidas preventivas y correctoras para cada uno de estos ámbitos indicados en el apartado anterior:

- **Zona Z6 de la Zona ZUR Circuito Dotacional Deportivo:**

  Esta zona está afectada en la cartografía dana en la zona de parking y de almacenamiento de vehículos.

  Medidas preventivas y/o correctoras:

  - Se considera necesario proponer la reubicación del parking a la zona existente entre el circuito y el centro educativo o al norte del circuito, destinando la zona actual de parking a una zona de almacenamiento controlado (ZAC), que protegiera el mismo circuito y el parque empresarial colindante.

  - Las ampliaciones del circuito tendrán en cuenta la zona inundable y adoptará los usos al riesgo existente.

  - Respecto al uso actual de almacenamiento de vehículos, no se considera adecuado que las zonas inundables por los daños que puedan ocasionarse en los vehículos y el arrastre de los mismos, por que se prohíbe este uso en las zonas inundables en el planeamiento propuesto.

  Conforme el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo celebrada el 18 de diciembre de 2025, se excluye de la aprobación definitiva del PGE del ámbito Z6 en la adenda relativa al análisis de la cartografía dana, lo que determina que no resultan aplicables las nuevas determinaciones del PGE en este ámbito y la sujeción a las medidas de protección anteriores.

- **Zona Rural Protegida por Afecciones (ZRP-AF).**

  Medidas preventivas y/o correctoras:

  En aquellos terrenos de la zona con algún riesgo de carácter natural, tales como peligrosidad de inundación de nivel 6 y peligrosidad geomorfológica identificadas en el plan, se aplicarán a los usos del suelo las condiciones y limitaciones establecidas para cada tipo, conforme se establece en la normativa de carácter sectorial que resulte de aplicación.

  En esta zona será necesario tener en consideración la cartografía dana, con el objeto de estudiar aquellas actuaciones que se tengan que llevar a término en este tipo de suelo, hasta la elaboración de la cartografía de tercer ciclo del SNCZI y la revisión actual de la cartografía y normativa del PATRICOVA.

- **Zona Rural Protegida por Riesgos (ZRP-RI).**

  Medidas preventivas y/o correctoras:

  En los terrenos de la zona con algún riesgo de carácter natural, tales como deslizamientos o peligrosidad de inundación de nivel 6 y geomorfológico del PATRICOVA y para el riesgo de inundación para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años del SNCZI, se aplicarán a los usos del suelo las condiciones y limitaciones establecidas para cada tipo, conforme se establece en la normativa de carácter sectorial que resulte de aplicación.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 269 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

En esta zona será necesario tener en consideración la cartografía dana, con el objeto de estudiar aquellas actuaciones que se tengan que llevar a término en este tipo de suelo, hasta la elaboración de la cartografía de tercer ciclo del SNCZI y la revisión actual de la cartografía y normativa del PATRICOVA.

- **Zona Z2, correspondiente a la Zona Urbanizada Industrial "Casco Urbano de Cheste" (ZUR-IN-A).**

  Se trata de un Suelo urbano industrial, urbanizado y en parte consolidado por la edificación.

  Medidas preventivas y/o correctoras:

  - Las industrias instaladas deberán establecer un plan de autoprotección frente a las inundaciones.
  - Las industrias instaladas deberán revisar sus instalaciones para determinar si pueden aplicar medidas correctoras (reubicación de instalaciones, reubicación de almacenamientos, cierre de, etc.), que permitir minimizar los efectos de futuras inundaciones sobre las industrias implantadas.
  - En el caso de realizarse nuevas edificaciones se tendrá en cuenta el riesgo existente y en su caso adoptar medidas de adaptación al mismo.
  - Las instalaciones deberán tener acceso a la cubierta, por escalera desde el interior.

- **Zona Z1 correspondiente a la ZUR-Dotacional Polideportiva municipal.**

  Se trata de una zona urbanizada y dotada de equipamientos deportivos. Se ubica en el margen oriental de la CV-50 y en la margen izquierda del Barranco Grande cerca de la confluencia con el Barranco de Chiva y el Barranco de la Cueva Morica.

  Medidas preventivas y/o correctoras:

  - Dotar a las instalaciones deportivas de un plan de autoprotección frente a inundaciones. Este plan debería contemplar el cierre de instalaciones o restricciones de su uso dependiendo de los niveles de alerta meteorológica existentes.
  - Se debería estudiar los edificios existentes por si pudieran aplicarse medidas de protección que disminuyesen los daños en las instalaciones en caso de inundación.
  - Se deberá tener acceso a la cubierta de las instalaciones.
  - En la zona sur, colindante al barranco, deberá de mantenerse como zona verde de amortiguación frente a posibles crecidas.

- **Zona Urbanizada Z5 "Parque Empresarial (ZUR-TR).**

  Este suelo se ubica en margen derecha del barranco de Sechara, en frente del circuito de velocidad.

  En la zona de mayor riesgo de inundación para T=500 años, se diseño una zona verde inundable.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 270 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Medidas preventivas y/o correctoras:

- Le es de aplicación el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA en cuanto que es el Ayuntamiento el que debe verificar la incidencia e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de la citada Normativa.

- La inundación del vial norte no impide el acceso a las manzanas afectadas, siendo conveniente que las parcelas además de accesos desde el vial norte tengan acceso también a los viales transversales al note, así como el vial paralelo al vial norte ubicado mas al sur al objeto de tener alternativa de evacuación de las parcelas en caso de emergencia. Se tendrá en cuenta que las dos rotondas de acceso al sector están afectadas por la cartografía dana por lo que temporalmente podrán quedar no operativas.

- En la zona norte, colindante con el barranco, se deberá estudiar la opción de destinarla a Zona de Almacenamiento Controlado (ZAC) o zona verde de amortiguación de posibles crecidas.

- Las instalaciones deberán tener acceso a la cubierta.

- **Zonas Z7 y Z9 de la Zona Rural de Núcleos de Viviendas (ZRC-NV).**

Estas dos zonas se corresponden con los Núcleos ZRC-NV 16 y ZRC-NV Urbanización Cabeza redondo respectivamente.

Medidas preventivas y/o correctoras:

En general, en aquellos terrenos de la zona con algún riesgo de carácter naturales, tales como peligrosidad de inundación de nivel 6 y geomorfológica según el PATRICOVA identificados en el plan, se aplicarán a los usos del suelo las condiciones y limitaciones establecidas para cada tipo, conforme se establece en la normativa de carácter sectorial que resulte de aplicación.

En particular:

- Z7 (ZRC-NV 16): Esta zona se encuentra afectada en el borde por la cartografía dana. Esta zona podría ser compatible con la toma de medidas correctivas. No obstante, se debería esperar a la revisión del PATRICOVA y a la cartografía del tercer ciclo del SNCZI.
- Z9 (ZRC-NV Urba. Cabeza redondo): Zona con una ligera afección de borde en el extremo sur. Esta zona podría ser compatible con la toma de medidas correctivas. No obstante, se debería esperar a la revisión del PATRICOVA y a la cartografía del tercer ciclo del SNCZI.

Los planes especiales de minimización de impacto que han de redactarse de estas zonas serán los que estudien las medidas de prevención y corrección necesarias, que como mínimo han de ser similares a las propuestas en el anejo I de la normativa del PATRICOVA.

En esta zona será necesario tener en consideración la cartografía dana, con el objeto de estudiar aquellas actuaciones que se tengan que llevar a término en este tipo de suelo, hasta la elaboración de la cartografía

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 271 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

de tercer ciclo del SNCZI y la revisión actual de la cartografía y normativa del PATRICOVA.

- **Zonas Z8 y Z10 de la Zona Rural de Núcleos de Viviendas (ZRC-NV).**

  Estas dos zonas se corresponden con los Núcleos ZRC-NV 21 y ZRC-NV Urbanización Altamar respectivamente.

  Medidas preventivas y/o correctoras:

  En general, en aquellos terrenos de la zona con algún riesgo de carácter naturales, tales como peligrosidad de inundación de nivel 6 y geomorfológica según el PATRICOVA identificados en el plan, se aplicarán a los usos del suelo las condiciones y limitaciones establecidas para cada tipo, conforme se establece en la normativa de carácter sectorial que resulte de aplicación.

  En particular:

  - Z8 (ZRC-NV 21): Zona afectada por la cartografía dana en su total extensión. Se deberá analizar cunade se disponga de la revisión del PATRICOVA y a la cartografía del tercer ciclo del SNCZI.
  - Z10 (ZRC-NV Urba. Altamar): Zona afectada en gran parte de su extensión por la cartografía dana. Se deberá analizar cuando se disponga de la revisión del PATRICOVA y a la cartografía del tercer ciclo del SNCZI.

  Los planes especiales de minimización de impacto que han de redactarse de estas zonas serán los que estudien las medidas de prevención y corrección necesarias, que como mínimo han de ser similares a las propuestas en el anejo I de la normativa del PATRICOVA.

  En esta zona será necesario tener en consideración la cartografía dana, con el objeto de estudiar aquellas actuaciones que se tengan que llevar a término en este tipo de suelo, hasta la elaboración de la cartografía de tercer ciclo del SNCZI y la revisión actual de la cartografía y normativa del PATRICOVA.

  Se deberá estudiar su viabilidad al existir afecciones graves por riesgo de inundación en estas zonas.

- **Zona 3, ZUR-Depuradora.**

  Instalación de depuración de aguas residuales del núcleo urbano. Esta zona se encuentra afectada por la cartografía dana en un borde de la parcela que ocupan las instalaciones, correspondientes a zonas de acopio de materiales

  Medidas preventivas y/o correctoras:

  - A esta zona no se le podrá dar ningún uso, para evitar el arrastre de arrastre de objetos en caso de crecida.

  - Cualquier ampliación de la infraestructura debería evitar instalaciones críticas en la zona afectada por inundación "dana".

- **Zona 4, ZUR-Dotacional-Universidad Laboral.**

  Se trata de una zona dotacional. Las instalaciones educativas no se encuentran afectadas por la cartografía dana pero sí que hay una afección de manera residual el sur de esta zona.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 272 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Medidas preventivas y/o correctoras:

- Las ampliaciones, instalaciones, infraestructuras del complejo deberían evitar la zona inundada por la dana.
- Sería aconsejable mejorar la conexión del complejo con la CV-3845 al objeto de tener accesos alternativos en caso de necesidad y emergencia (existen hoy en día alguno, pero son mejorables)
- Mejorar los accesos a las instalaciones para situaciones de emergencia.
- El complejo debería dotarse de un plan de autoprotección para evitar desplazamientos o minimizarlos en situaciones de alerta meteorológica por lluvias.

Cód. Validación: 9ENC5RA4PK2DKWYS6Q7SGGNZ7
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 273 de 273

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Noelia Vicente Ballesteros (1 de 1)
Secretaria
Fecha Firma: 06/02/2026
HASH: 0bcec62e9c9eb804be7697c27fba3f8e

Conforme el acuerdo de aprobación definitiva del PGE de la CTU de Valencia de 18 de diciembre de 2025 el ámbito de suelo urbano afectado por la dana identificado en la adenda de la cartografía dana (código Z6) queda suspendido

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CHESTE

TEXTO REFUNDIDO DEL PGE ADAPTADO AL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA CTU DE VALENCIA DE 18 DE DICIEMBRE DE 2025

VOLUMEN III
Doc. con Eficacia Normativa

III-2. FICHAS

ENERO 2026

ea ESTUDIO DE ARQUITECT

Cód. Validación: ARKXMTSK6AGXZXWYNN6QYTOPE
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Notific Vicente Ballesteros (1 de 1)
Sociedad
Fecha Firma: 06/02/2026
HASH: 0bcec62e9c9eb804be7697c27fba98e8

Conforme el acuerdo de aprobación definitiva del PGE de la CTU de Valencia de 18 de diciembre de 2025 el ámbito de suelo urbano afectado por la dana identificado en la adenda de la cartografía dana (código Z6) queda suspendido

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CHESTE

TEXTO REFUNDIDO DEL PGE ADAPTADO AL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA CTU DE VALENCIA DE 18 DE DICIEMBRE DE 2025

VOLUMEN III
Doc. con Eficacia Normativa

III-2.I. FICHAS DE ZONAS

ENERO 2026

ea ESTUDIO DE ARQUITECT

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ÍNDICE

1 INTRODUCCIÓN. 4
2 FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN. 7
3 ZONAS RURALES 8
3.1 ZONA RURAL COMÚN (ZRC) 9
3.1.1 ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA (ZRC-AG) 9
3.1.2 ZONA RURAL COMÚN DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES (ZRC- EX). 42
3.1.3 ZONA RURAL COMÚN NÚCLEOS DE VIVIENDAS (ZRC-NV) 46
3.1.4 ZONA RURAL COMÚN DE PROTECCIÓN MUNICIPAL (ZRC-MU) 49
3.2 ZONA RURAL PROTEGIDA (ZRP) 52
3.2.1 ZONA RURAL PROTEGIDA AGRÍCOLA (ZRP-NA-AG) 52
3.2.2 ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL FORESTAL - HÁBITATS (ZRP-NA-FO) 59
3.2.3 ZONA RURAL PROTEGIDA MUNICIPAL DE CARÁCTER NATURAL (ZRP-NA-MU) .64
3.2.4 ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES (ZRP-AF) 69
3.2.5 ZONA RURAL PROTEGIDA RIESGOS (ZRP-RI) 73
4 ZONAS URBANIZADAS (ZUR). 77
4.1 ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL (ZUR-RE) 79
4.1.1 ZONA URBANIZADA "NÚCLEO HISTÓRICO DE CHESTE" (ZUR-RE-NHT) 79
4.1.2 ZONA URBANIZADA "ENSANCHE" (ZUR-RE-EN) 83
4.1.3 ZONA URBANIZADA "URBANIZACIONES" (ZUR-RE-BD) 87
4.2 ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL (ZUR-IN) 92
4.2.1 ZONA URBANIZADA "CASCO URBANO DE CHESTE" (ZUR-IN-A) 92
4.2.2 ZONA URBANIZADA "CARRETERA CV-378" (ZUR-IN-B) 97
4.2.3 ZONA URBANIZADA "PINO BLAY" (ZUR-IN-C) 101
4.3 ZONA URBANIZADA TERCIARIO (ZUR-TR) 105
4.3.1 ZONA URBANIZADA "PARQUE EMPRESARIAL CIRCUITO" (ZUR-TR) 105
5 ZONAS DE NUEVO DESARROLLO (ZND). 109
5.1 ZONAS DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL 110
5.1.1 ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (ZUR-RE-MD) 110
5.2 ZONAS DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL 116
5.2.1 ZONA DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL (ZND-IN) 116

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

B PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

VOLUMEN III-2.1: FICHAS DE ZONAS

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

1 INTRODUCCIÓN.

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 34 de la LOTUP, el plan general estructural contiene una ficha resumen para cada zona de ordenación, con el diseño y la información que se establece en el anexo V, conteniendo la información siguiente:

A. ZONAS RURALES:

(1) **Nombre de la zona**. Según el anexo IV.

(2) **Código de zona de ordenación**. Según el anexo IV.

(3) **Superficie de la zona**: incluye la superficie total de la zona de ordenación, ya sea continua o discontinua. La suma de las superficies de todas las zonas, ya sean rurales, de nueva urbanización o urbanizadas, suman la superficie total del término municipal.

(4) **Usos dominantes**: los usos que prevalecen sobre otros que puedan ser compatibles.

(5) **Usos permitidos**: se enumeran los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con los usos dominantes, con el nivel de detalle que se estima adecuado para describirlos.

(6) **Usos no permitidos**: se enumeran todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta para la zona.

(7) **Plano de la zona:** plano general, a la escala que se requiere para poder abarcar la superficie completa de la zona.

(8) **Protecciones**: se enumeran las protecciones que recaen sobre los terrenos, ya sea por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declara. Igualmente, se enumeran los elementos catalogados ubicados en el ámbito de la zona, con referencia a la ficha del Catálogo de Protecciones.

(9) **Afecciones**: se especifican las afecciones que recaen sobre los terrenos, ya sea por riesgos naturales, infraestructuras, cauces, o de cualquier otra índole que puedan condicionar los usos del suelo.

(10) **Programas de intervención**: intervenciones previstas por otras administraciones, así como las propuestas por el plan, incluyendo las derivadas de elementos o áreas protegidas.

(11) **Condiciones para los usos y edificaciones permitidos**: se detalla la tipología, intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones.

(12) **Ordenanzas generales y particulares**: se especifican los apartados de las ordenanzas generales y particulares que afectan a la zona.

B. ZONAS URBANIZADAS Y ZONAS DE NUEVO DESARROLLO:

(1) **Clasificación del suelo y nombre de la zona**. Según el anexo IV.

(2) **Código de zona de ordenación**. Según el anexo IV.

(3) **Superficie de la zona e identificación y superficie de cada uno de los sectores o unidades de ejecución incluidos en ella**: Incluye la superficie total de la zona de ordenación, ya sea continua o discontinua, y la de cada uno de los sectores y unidades de ejecución. La suma de las superficies de todas las zonas, ya sean rurales, de nueva urbanización o urbanizadas, sumarán la superficie total del

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

término municipal.

(4) **Uso dominante**: uso que prevalece sobre los diferentes que pueden implantarse y que caracteriza a la zona. En cada zona solo existe un uso dominante.

(5) **Usos permitidos**: se enumeran los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con el uso dominante, con el nivel de detalle que se estima adecuado para describirlos.

(6) **Usos no permitidos**: se enumeran todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta para la zona.

(7) **Densidad**: en zonas residenciales, se indica si se trata de una zona de alta, media o baja densidad, en relación al artículo 27 de la ley. En zonas industriales y terciarias, se diferencia entre edificación aislada en parcela o edificación en hilera.

(8) **Índices de edificabilidad**: se consigna el índice de edificabilidad bruta y los índices de edificabilidad residencial, terciaria o industrial, según se definen en el apartado II.2 del anexo IV de la ley.

(9) **Población máxima**: techo de población previsto en función de la edificabilidad residencial definida. En zonas terciarias, o que prevean edificabilidad terciaria, se incluye la población correspondiente a los usos hoteleros, apartamentos y similares.

(10) **Plano de la zona**: plano general, a la escala que se requiere para poder abarcar la superficie completa de la zona.

(11) **Protecciones**. Se enumeran las protecciones que recaen sobre los terrenos, ya sea por regulaciones de rango superior o porque el plan así las declare. Igualmente, se enumeran los elementos catalogados ubicados en el ámbito de la zona, con referencia a la ficha del Catálogo de Protecciones.

(12) **Afecciones**: se especifican las afecciones que recaen sobre los terrenos, ya sea por riesgos naturales, infraestructuras, cauces, o de cualquier otra índole que puedan condicionar los usos del suelo.

(13) **Programas de intervención**: intervenciones previstas por otras administraciones, así como las propuestas por el plan, incluyendo las derivadas de elementos o áreas protegidas.

(14) **Condiciones para los usos permitidos**: se detalla la tipología, intensidades y condiciones para la implantación de los usos complementarios o compatibles con el uso predominante, así como sus limitaciones.

(15) **Ordenanzas generales y particulares**: se especifican los apartados de las ordenanzas generales y particulares que afectan a la zona, incluidos los que se refieren a la normativa en materia de paisaje.

2. Asimismo, el plan general estructural contiene una **ficha resumen para cada uno de los sectores delimitados en las zonas de nuevo desarrollo o zonas de reforma interior y para las unidades de ejecución delimitadas en el plan,** donde se recogen las condiciones para su ordenación, gestión y ejecución, con la información y formato que se expresa a continuación:

(1) **Nombre del sector**.

(2) **Código del sector:** se codifican los sectores atendiendo al uso dominante (SR,

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

residencial; SI, industrial; y ST, terciario). A este código, se le añade un número correlativo, dentro de cada uso, para los diferentes sectores del municipio.

(3) **Uso dominante**: uso que prevalece sobre los diferentes que puedan implantarse. En un sector solo existe un uso dominante.

(4) **Usos permitidos:** se enumeran los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con el uso dominante, con el nivel de detalle que se estima adecuado para describirlos.

(5) **Usos no permitidos**: se enumeran todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta.

(6) **Criterios de delimitación de áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo**.

(7) **Plano de delimitación**: plano general, a la escala que se requiere para poder abarcar la superficie completa del sector.

(8) **Parámetros urbanísticos de la ordenación estructural**.

(9) **Condiciones de ordenación**: se resumen las condiciones establecidas en el plan general estructural para la definición de la ordenación pormenorizada en los planes de desarrollo.

(10) **Condiciones de gestión**: se expresa el tipo de gestión y la programación y/o condiciones temporales para su ejecución.

(11) **Condiciones de ejecución**: se indican las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada, así como los criterios para la delimitación de las unidades de ejecución.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

2 FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN.

1. Conforme se determina en el Artículo 25 de la LOTUP, relativo a las "Zonas de ordenación estructural: función y contenidos", el plan general estructural delimita, 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. El plan estructural delimita para todo el ámbito municipal tres grupos de zonas:

   a. Zonas rurales (**ZR**)

   b. Zonas urbanizadas (**ZUR**).

   c. Zonas de nuevo desarrollo (**ZND**)

3. Para cada zona se define:

   a. La **clasificación del suelo y el nombre de la zona**, que está formado por alguno de los apartados genéricos enumerados anteriormente más un texto descriptivo con el nivel de detalle deseado para identificar los terrenos.

   b. El **código de zona,** que está formado por uno de los códigos enumerados anteriormente más un número correlativo.

4. Lo establecido en las presentes Fichas de Zona de Ordenación prevalecerá frente a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3 ZONAS RURALES

1. Las zonas rurales, son aquellas caracterizadas por los suelos que están en **situación básica rural** y que, de acuerdo con el plan, mantienen los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que desempeñan.

2. Las zonas de suelo rural **se clasifican como suelo no urbanizable** y atendiendo al uso predominante se diferencia entre:

a. ZONA RURAL COMÚN. -

- Zona **rural común agropecuaria** (ZRC-AG):
  - Zona **rural común agropecuaria general** (ZRC-AG.1).
  - Zona **rural común agrícola tolerancia viviendas** (ZRC-AG.2).
  - Zona **rural común agrícola tolerancia actividades** (ZRC-AG.3).
- Zona **rural común de explotación de recursos naturales** (ZRC- EX).
- Zona **rural común núcleos viviendas** (ZRC-NV)
- Zona **rural común protección municipal"** (ZRC- MU).

b. ZONA RURAL PROTEGIDA. -

- Zona **rural protegida agrícola** (ZRP-AG).
- Zona **rural protegida forestal-hábitats** (ZRP-NA-FO).
- Zona **rural protegida natural municipal** (ZRP-NA-MU).
- Zona **rural protegida por afecciones** (ZRP-AF).
- Zona **rural protegida por riesgo** (ZRP-RI).

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3.1 ZONA RURAL COMÚN (ZRC)

3.1.1 ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA (ZRC-AG).

Se divide en tres zonas, conforme a los usos permitidos.

3.1.1.1 ZONA RURAL COMÚN AGROPECUARIA GENERAL (ZRC-AG.1).

CLASE DE SUELO: **NO URBANIZABLE**	NOMBRE: **RURAL COMÚN AGROPECUARIA GENERAL**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Configurada por los terrenos donde el uso principal es el de carácter agrícola, cinegético o ganadero, o en algún caso sin explotación, existiendo viviendas de carácter unifamiliar y construcciones vinculadas a una actividad agropecuaria, y en donde no existen zonas de producción agrícola de carácter singular, ni se requiere aplicar protección ambiental o paisajística especifica que le confieran la condición de protección especial.
CÓDIGO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN	**ZRC-AG.1**
SUPERFICIE DE LA ZONA	28.037.116,88 m^2
USOS	
Uso DOMINANTE	• Agropecuario
Usos COMPATIBLES	• Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales • Dotacional público (excepto los incompatibles relacionados). • Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales, así como las destinadas a piscifactorías de tierra, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación. • Implantación, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. • Instalaciones para la cría particular o comercial de animales, o estancia de animales de compañía. • La generación de energías renovables ligadas a la explotación, en los términos que establezca la legislación urbanística y sectorial. Se permiten las plantas fotovoltaicas. • Actividades Extractivas. • Industrias que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, y no exista, en un radio de cinco kilómetros, con centro en el de la parcela donde se pretenda realizar la actividad. • Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario. • Establecimientos de alojamiento turístico y restauración en todas sus modalidades. • Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura. • Campamentos de turismo, áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico. • Explotaciones y construcciones vinculadas con el agroturismo • Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios (sin hornos crematorios) • Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable. • Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras. • Viviendas Unifamiliares Aisladas.

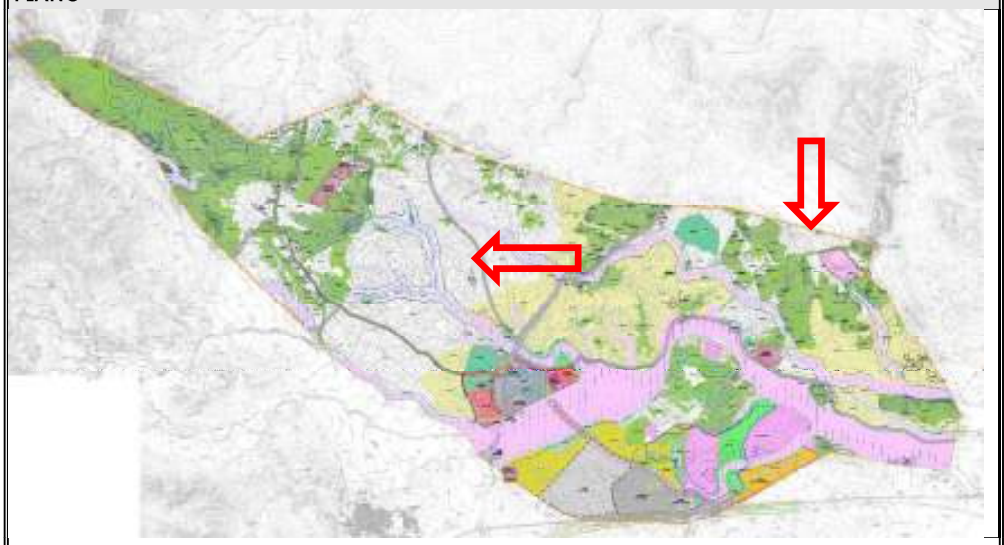
Usos INCOMPATIBLES	• Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles
	• En las áreas integrantes de la infraestructura verde serán también incompatibles los siguientes usos:
	  ◦ Usos de vivienda no vinculada a explotación agrícola.
	  ◦ Actividades mineras.
	  ◦ Energías renovables
	  ◦ Industriales que no sean de transformación y comercialización de productos del Sector primario.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

	• En los terrenos por los que discurre el Corredor Territorial Fluvial también serán incompatibles los usos incompatibles con el Corredor Territorial Fluvial.

PLANO



LEYENDA

ZONA RURAL COMÚN	NÚCLEOS DE VIVIENDAS	ZRC-NV
	AGROPECUARIO GENERAL	ZRC-AG.1
	AGROPECUARIO TOLERANCIA VIVIENDAS	ZRC-AG.2
	AGROPECUARIO TOLERANCIA ACTIVIDADES	ZRC-AG.3
	PROTECCIÓN MUNICIPAL - FUTURO CRECIMIENTO	ZRC-MU
	EXPLOTACIÓN RECURSOS NATURALES	ZRC-EX

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- Sin protecciones específicas.

PATRIMONIALES:

Los elementos se localicen en este ámbito según el Catálogo de protecciones:

- BIENES DE RELEVANCIA LOCAL:
- ELEMENTOS CATALOGADOS:
- ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:
- PATRIMONIO NATURAL:

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

- CARRETERAS:

La zona es limítrofe con las carreteras CV-50 de la Generalitat Valenciana, y CV-380, CV-382 y CV-384, de la Diputación Provincial, siendo de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 05.04.1991). Desarrollada o complementada por: DECRETO 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana,, y DECRETO 111/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se transfieren a diversos municipios los tramos de carreteras indicados en el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana.

- DOMINIO PECUARIO:

La zona está atravesada por las VÍAS PECUARIAS: Cordel de Castilla y Colada de Bugarra, siendo de aplicación las condiciones contenidas la Ley 3/2014, de 11 de junio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya.

- TENDIDOS ELÉCTRICOS:

La zona resulta afectada por el trazado de redes eléctricas de AT, siendo de aplicación las limitaciones y servidumbres determinadas en la Ley 24-2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico, Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad y sus ITC, y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya. En el caso de que por la demanda existente fuera necesaria la ejecución de nuevos trazados de líneas eléctricas, éstas no afectarán a zonas con valores naturales, ecológicos, arqueológicos ni paisajísticos.

- CAUCES:

El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (B.O.E. 16.01.08), modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.
En el municipio de Cheste, se identifica la Rambla del Riu Gallo, como CAUCE PRINCIPAL; existiendo además los barrancos y/o cauces de menor entidad siguientes:

- Barranco del Sapo
- Barranco del Civil
- Barranco de la Cueva del Terrero
- Barranco de la Cañada Enza
- Barranco del Cuchilla
- Barranco Hondo
- Barranco Grande
- Barranco de Urrea
- Barranco de la Cueva Morica
- El Barranquet
- Barranco del Pozalet o Cañada Fria
- Arroyo de Peñarroya.

- POZOS:

En los terrenos emplazados dentro del perímetro de protección, serán de aplicación las condiciones y limitaciones establecidas en el RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas, en la NORMATIVA de la "Demarcación Hidrográfica del Júcar", y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya.

- CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS:

A los efectos de su protección frente a su contaminación, se prohíbe el vertido libre de aguas residuales o procedentes de actividades contaminantes al terreno, pozos o a sistemas individuales de depuración (fosas sépticas), salvo que se acredite suficientemente que el sistema empleado permita la reutilización de las aguas procedentes del sistema de depuración empleado o, en su caso, con condiciones de vertido

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

AFECCIONES

a cauce público con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998, así como la Directiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro, o normas que las modifique, sustituyan o complementen.

- CEMENTERIOS:

En Los terrenos emplazados en un ámbito de 25 m, entorno a los cementerios, se aplicarán las afecciones y limitaciones contenidas en el DECRETO 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell, y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya.

- CANTERAS:

En una franja de al menos quinientos metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación se prohíbe el uso residencial, salvo que se acredite documentalmente la existencia o adopción de medidas correctoras que permitan reducir dicho ancho.

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el agropecuario, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan a continuación, indicándose para cada uno de ellos las condiciones exigibles para su implantación:

A. OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES:

- Tipología:
  - Actuaciones de implantación, conservación y mantenimiento de carreteras, caminos y sendas que discurren por la zona. Infraestructuras eléctricas, hidráulicas, y de evacuación de aguas.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Se autorizarán exclusivamente las que precisen localizarse o discurran por este suelo, regulándose su ejecución según lo previsto en la legislación de carácter sectorial que resulte de aplicación, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

B. DOTACIONES:

- Tipología:
  - Bloque exento, salvo justificación expresa de la necesaria utilización de otra tipología (por ejemplo nichos en Cementerios).
- Intensidades:
  - No se establecen
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Se autorizarán exclusivamente la construcción de instalaciones y edificaciones en el suelo calificado por el planeamiento como "dotacional", ajustándose en todo caso a la legislación

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

específica que en cada caso resulte de aplicación, con los parámetros necesarios para el uso al que se destine, respetando en lo posible, los valores ambientales y paisajísticos

C. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES RELACIONADAS DIRECTAMENTE CON LA EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA DE LA PARCELA.

C.1: CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, CINEGÉTICAS, FORESTALES Y PISCIFACTORÍAS DE TIERRA:

- Tipología:
  - bloque exento.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas.
- Limitaciones:
  - Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos.

C.2: OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS PARA EL USO AGRÍCOLA:

- Tipología:
  - construcciones vinculadas a la explotación agrícola, como son las necesarias para la ubicación de instalaciones de riego, y casetas de apero donde guardar herramientas.
  - Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas, previo informe de la Conselleria competente en materia de agricultura.
- Condiciones de implantación:
  - Vinculada a una actividad relacionada con el uso agrícola o cinegético.

C.3: IMPLANTACIÓN DE TIENDAS DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS, O DE PLANTAS ORNAMENTALES O FRUTALES:

- Tipología:
  - bloque exento.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos.

C.4: INSTALACIONES PARA LA CRÍA PARTICULAR O COMERCIAL DE ANIMALES, O ESTANCIA DE ANIMALES DE COMPAÑÍA:

- Tipología:
  - Bloque exento.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Las que se resulten de aplicación de la normativa sectorial, y ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos.

D. OTRAS CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES COMPATIBLES:

D.1: GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE:

- Tipología:
  - Bloque exento, salvo justificación expresa de la necesaria utilización de otra tipología.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos.

D.2: ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS:

- Tipología:
  - Bloque exento.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Las que se deducen la normativa sectorial, y ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos, siendo las actividades permitidas exclusivamente:
    1) Las industrias que deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, por exigencia de la normativa que las regule, y no exista en un radio de cinco kilómetros, con centro en el "baricentro" de la parcela donde se pretenda realizar la actividad, suelo con clasificación y calificación aptas para su ubicación.
    2) Las actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima.

D.3: ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS:

- Tipología:
  - Bloque exento.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.
  - En implantaciones de actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, la superficie edificable será la estrictamente indispensable que se justifique para el desarrollo de la

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

actividad solicitada fundamentada en una memoria justificativa de esta, firmada por el técnico competente y visada por un colegio profesional.

- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas.
- Limitaciones:
  - Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos, siendo las actividades permitidas exclusivamente:

1) Los establecimientos de alojamiento turístico y restauración en todas sus modalidades, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos que no tengan características urbanas, ni propicien la formación de núcleos de población y, además, concurra alguna de estas circunstancias:

- La conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje
- La oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

Cuando la implantación de los usos mencionados sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima establecido en las ordenanzas, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

2) Actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, cuando proceda por lo menos el 50 % de la materia transformada de la propia explotación.

3) Los centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

4) Los Campamentos de turismo, áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, cuando estén relacionados con las características del entorno natural o requieran grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo y su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergas estos usos. Se regularán por la legislación de turismo que resulte de aplicación, las construcciones no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

5) Explotaciones y construcciones relacionadas con el agroturismo, cuya función este estrictamente relacionada con actividades agropecuarias, admitiéndose las construcciones e instalaciones para el alojamiento temporal indispensables para la actividad propia de la parcela.

6) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios (sin hornos crematorios), cuando, además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

7) Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable, promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable. Se observará lo previsto en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

8) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

E. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS:

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

- Tipología:
  - bloque exento.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima total admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos, conforme a la legislación vigente.
- Limitaciones:
  - Vivienda unifamiliar aislada de nueva construcción, que no configuren núcleo de población conforme lo establecido en las normas urbanísticas generales, quedando prohibidas las agrupaciones de viviendas en una misma parcela, así como las que tengan características propias de las viviendas colectivas.
  - Las viviendas existentes que acrediten haber obtenido la preceptiva licencia para su construcción y se ajusten a ella, así como las construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, podrán solicitar la ampliación de **hasta un veinte por cien** (20%) de la edificación legalmente construida, siempre y cuando no superen los valores establecidos en el párrafo anterior correspondiente a la intensidad máxima atribuida para este uso.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se especifican a continuación las ordenanzas generales y particulares que afectan a los diferentes tipos de construcciones e instalaciones autorizables en esta zona.

A. ORDENANZAS GENERALES:

A.1: CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

- Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU.

A.2: CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES:

- A las edificaciones catalogadas en esta zona, les será de aplicación la normativa específica de protección contenida en el "Catálogo de Protecciones".
- Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU.

A.3: CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Serán de aplicación las normas que determinan las condiciones de integración paisajística establecidas para esta zona en las NN.UU.

B. NÚCLEO DE POBLACIÓN:

- Se entenderá que la implantación en el territorio de una vivienda de nueva planta forma "Núcleo de Población" cuando se dé cualquiera de los siguientes supuestos:
- Vayan a encontrarse, cuanto menos, otras tres (3) edificaciones en el interior de un círculo de 150,00 m. de radio a trazar con centro en la edificación que se pretenda implantar. No se tendrán en cuenta las edificaciones accesorias complementarias a la principal.
- La nueva edificación abunde en la consolidación de estructuras urbanas, formando calles o plazas o cualquiera otro elemento de ordenación del espacio propio de la composición urbana.
- La nueva edificación se emplace en áreas en las que se constatan trazos de parcelación de tipología urbanística.
- La nueva edificación se localiza a menos de 200 m. de distancia de otro núcleo de población o parcelación urbanística ya existente, clasificado por el Plan General, Suelo Urbano, o Suelo Urbanizable

C. ORDENANZAS PARTICULARES:

C.1: OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES:

- Grado de integración paisajística:

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

- Se cumplirán las condiciones de integración paisajística que resulten de aplicación en este caso, imponiendo la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

C.2: CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, CINEGÉTICAS, FORESTALES Y PISCIFACTORÍAS DE TIERRA; TIENDAS DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS, O DE PLANTAS ORNAMENTALES O FRUTALES; INSTALACIONES PARA LA CRÍA PARTICULAR O COMERCIAL DE ANIMALES, Y ESTANCIA DE ANIMALES DE COMPAÑÍA:

- Grado de integración paisajística:
  - Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.
- Condiciones de la parcela:
  - $S_{min} \geq 5.000\ m^2$ de perímetro ininterrumpido.
- Alturas máximas:
  - Las construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente con los condicionantes siguientes:
  - La ocupación máxima se establece en el 4 % de la parcela. El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo.
  - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y una planta.
  - Se admite el desdoblamiento de la planta mediante la incorporación de una naya o altillo que ocupe una superficie máxima construida del veinte por ciento (20%) de la superficie de la superficie ocupada por la edificación principal donde se aloje.
  - Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.
  - Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, conforme al artículo 197.1.a) de la LOTUP.
- Distancias a caminos y linderos de la parcela:
  - Separaciones mínimas a ejes de caminos $D_{EC} > 10$ m
  - Distancia mínima a linderos $D_L \geq 5$ m.

C.3: GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE:

- Grado de integración paisajística:
  - Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.
- Condiciones de la parcela:
  - $S_{min} \geq 10.000\ m^2$ de perímetro ininterrumpido.
  - El 50% de la superficie estará libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.
- Alturas máximas:
  - Altura máxima de coronación $Hc \leq 7$ m
  - Nº de plantas máximo: dos plantas (PB+1P).
  - Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.
- Ocupación máxima de la parcela.
  - Ocupación de las edificaciones sobre rasante S < 5 % de la superficie de la finca rústica.
  - El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo.
  - Se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.
- Distancias a caminos y linderos de la parcela:

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

- Separaciones mínimas a ejes de caminos D_{EC} > 10 m
- Distancia mínima a linderos $D_L \geq 5$ m.

C.4: ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS:

➢ Grado de integración paisajística:

- Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.

➢ Condiciones de la parcela:

- $S_{min} \geq 10.000$ m² de perímetro ininterrumpido.
- El 50% de la superficie estará libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

➢ Alturas máximas:

- Altura máxima de coronación Hc ≤ 7 m
- Nº de plantas máximo: una planta (PB).
- Se admite el desdoblamiento de la planta mediante la incorporación de una naya o altillo que ocupe una superficie máxima construida del veinte por ciento (20%) de la superficie de la superficie ocupada por la edificación principal donde se aloje.
- Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.

➢ Ocupación máxima de la parcela.

- Ocupación máxima de la parcela: La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del diez por cien (10%) de la superficie de la finca rústica, y del treinta por ciento (30%) de ocupación total considerando la totalidad de las instalaciones, accesos, zonas de carga y descarga y aparcamientos; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. Se permiten servicios complementarios del uso principal a que se destine la parcela, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del dos por cien de la superficie de la finca rústica en que se realice.
- Ocupación de las construcciones sobre rasante S < 10 % de la superficie de la finca rústica.
- Ocupación total (considerando la totalidad de las instalaciones, accesos, zonas de carga y descarga y aparcamientos) <50% de la superficie de la finca rústica.
- El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo.
- Se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.

➢ Distancias a caminos y linderos de la parcela:

- Separaciones mínimas a ejes de caminos D_{EC} > 10 m
- Distancia mínima a linderos $D_L \geq 5$ m.

C.5: ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS:

➢ Grado de integración paisajística:

- Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.

➢ Condiciones de la parcela:

- $S_{min} \geq 5.000$ m² de perímetro ininterrumpido.
- El 50% de la superficie estará libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.
- Para la implantación de actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, la parcela deberá tener una superficie mínima de media hectárea, o una parcela resultante de la vinculación de una superficie mínima igual (5.000 m²) o superior de la explotación del titular.

➢ Alturas máximas:

- Altura máxima de coronación Hc < 8 m

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

- Nº de plantas máximo: dos plantas (PB+1P).
- La planta baja se situará como máximo a un metro (1 m) del terreno natural donde se emplace.
- Si como consecuencia de las pendientes naturales del terreno se superase la cota de referencia establecida, esta se fijará en la zona donde se tenga previsto el acceso, debiéndose escalonar el resto de la construcción a fin de que no se supere en el resto del perímetro.
- Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.

➢ Ocupación máxima de la parcela.

- Ocupación de las construcciones sobre rasante S < 10 % de la superficie de la finca total de la parcela.
- Ocupación total (considerando la totalidad de las instalaciones, accesos, zonas de carga y descarga y aparcamientos) <50% de la superficie de la finca rústica.
- El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. dedicado al uso agrario o forestal efectivo.
- Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio o a las actividades de almacenamiento de vehículos y maquinaria pesada que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.
- Para la implantación de actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, cuando proceda por lo menos el 50 % de la materia transformada de la propia explotación, previo informe favorable de las consellerias competentes en materia de agricultura y urbanismo, debiendo acreditarse que los terrenos no forman parte de la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana, deberá quedar el 70 % libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo. La superficie edificable será la estrictamente indispensable que se justifique para el desarrollo de la actividad solicitada fundamentada en una memoria justificativa de esta, firmada por el técnico competente y visada por un colegio profesional.
- Los cementerios cuyo emplazamiento este previsto por el plan como elementos de la red primaria, podrán ocupar la totalidad del suelo reservado para este uso.
- Se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.

➢ Distancias a caminos y linderos de la parcela:

- Separaciones mínimas a ejes de caminos D_{EC} > 10 m
- Distancia mínima a linderos D_L > 5 m.

C.6: VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS:

➢ Grado de integración paisajística:

- Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.

➢ Condiciones de la parcela:

- La superficie mínima de la parcela será de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) de perímetro ininterrumpido

➢ Alturas máximas:

- Altura máxima de coronación H_c < 7 m
- Nº de plantas máximo: dos plantas (PB+1P). Aplicable a las nuevas viviendas y ampliaciones, no siendo exigible su cumplimiento a las construcciones existentes.
- Si como consecuencia de las pendientes naturales del terreno se superase la cota de referencia establecida, esta se fijará en la zona donde se tenga previsto el acceso, debiéndose escalonar el resto de la construcción a fin de que no se supere en el resto del perímetro.
- Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.

➢ Ocupación máxima de la parcela.

- Ocupación de la edificación total (considerando las construcciones existentes y las ampliaciones autorizadas) sobre rasante S < 2 % de la superficie de la finca rústica.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

- Ocupación total (considerando además de la edificación, la totalidad de los servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante) S< 4% de la superficie de la finca rústica.
- El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo
- Se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.

➢ Distancias a caminos y linderos de la parcela:

- Separaciones mínimas a ejes de caminos D_{EC} > 10 m
- Distancia mínima a linderos $D_L \geq 5$ m.

➢ Otras condiciones:

- La vivienda dispondrá de las instalaciones de generación de energía renovable, adecuadas al consumo previsible, que se realizará conforme a la legislación vigente y normativas sectoriales que regulen el "autoabastecimiento energético", a fin de que la edificación sea energéticamente eficiente, minimizando el uso de las energías convencionales (en particular la energía no renovable).

C.6.1: AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS:

➢ Grado de integración paisajística:

- Las edificaciones deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, siendo de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso. Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.

➢ Condiciones de la parcela:

- Se considera como parcela mínima la existente.

➢ Alturas máximas:

- La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (PB+1P). Aplicable a las ampliaciones, no siendo exigible su cumplimiento a las construcciones existentes.
- Ocupación máxima de la parcela: La superficie ocupada por la edificación total (considerando las construcciones existentes y las ampliaciones autorizadas) no excederá nunca del dos por cien de la superficie de la finca rústica (2%); el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. Se permite la implantación de servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del dos por cien (2%) de la superficie de la finca rústica en que se realice.
- A los efectos del cómputo de la ocupación de la parcela, se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.

➢ Distancias a fachada y linderos de la parcela:

- Las separaciones mínimas de las edificaciones a ejes de caminos se establecen en diez metros (10 m), siendo la distancia mínima a todos los linderos de cinco metros (5 m). Aplicable a las ampliaciones autorizadas, no siendo exigible su cumplimiento a las construcciones existentes

➢ Otras condiciones:

- Las autorización para la ampliación de viviendas, quedará condicionada a la implantación de las instalaciones de generación de energía renovable, adecuadas al consumo previsible, que se realizará conforme a la legislación vigente y normativas sectoriales que regulen el "autoabastecimiento energético", a fin de que la edificación sea energéticamente eficiente, minimizando el uso de las energías convencionales (en particular las energías no renovables).
- No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, podrá eximirse justificadamente del cumplimiento de los citados requisitos en el supuesto de vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3.1.1.2 ZONA RURAL COMÚN AGRÍCOLA TOLERANCIA VIVIENDAS (ZRC-AG.2).

CLASE DE SUELO: **NO URBANIZABLE**	NOMBRE: **RURAL COMÚN AGRÍCOLA TOLERANCIA VIVIENDAS**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Configurada por los terrenos donde el uso principal es el de carácter agrícola, y construcciones vinculadas a una actividad agrícola, siendo compatible el uso de viviendas de carácter unifamiliar y en donde no existen zonas de producción agrícola de carácter singular, ni se requiere aplicar protección ambiental o paisajística especifica que le confieran la condición de protección especial. En el que se plantea como uso prioritario el agrícola
CÓDIGO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN	**ZRC-AG.2**
SUPERFICIE DE LA ZONA	9.573.078,60 m²s

USOS	
Uso DOMINANTE	• Agrícola
Usos COMPATIBLES	• Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales • Dotacional público (excepto los incompatibles relacionados). • Construcciones e instalaciones agrícolas, y forestales, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación. • Implantación, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. • Instalaciones para la estancia de animales de compañía. • Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario. • La generación de energías renovables ligadas a la explotación, en los términos que establezca la legislación urbanística y sectorial. • Establecimientos de alojamiento turístico y restauración en todas sus modalidades. • Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura. • Campamentos de turismo, áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico. • Explotaciones y construcciones vinculadas con el agroturismo • Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos. • Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable. • Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras. • Viviendas Unifamiliares Aisladas.

Usos INCOMPATIBLES	• Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles
	• En las áreas integrantes de la infraestructura verde serán también incompatibles los siguientes usos:
	  ◦ Usos de vivienda no vinculada a explotación agrícola.
	  ◦ Actividades mineras.
	  ◦ Energías renovables
	  ◦ Industriales que no sean de transformación y comercialización de productos del Sector primario.
	• En los terrenos por los que discurre el Corredor Territorial Fluvial también serán incompatibles los usos incompatibles con el Corredor Territorial Fluvial.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO

LEYENDA

ZONA RURAL COMÚN	NÚCLEOS DE VIVIENDAS	ZRC-NV
	AGROPECUARIO GENERAL	ZRC-AG.1
	AGROPECUARIO TOLERANCIA VIVIENDAS	ZRC-AG.2
	AGROPECUARIO TOLERANCIA ACTIVIDADES	ZRC-AG.3
	PROTECCIÓN MUNICIPAL - FUTURO CRECIMIENTO	ZRC-MU
	EXPLOTACIÓN RECURSOS NATURALES	ZRC-EX

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- Sin protecciones específicas.

PATRIMONIALES:

Los elementos se localicen en este ámbito según el Catálogo de protecciones:

- BIENES DE RELEVANCIA LOCAL:
  -
- ELEMENTOS CATALOGADOS:
  -
- ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:
  -
- PATRIMONIO NATURAL:
  - -

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

➢ CARRETERAS:

La zona es limítrofe con las carreteras CV-50 de la Generalitat Valenciana, y CV-380, CV-382 y CV-384, de la Diputación Provincial, siendo de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 05.04.1991). Desarrollada o complementada por: DECRETO 23/1995, de 6 de febrero, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el II Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana, Decreto 46/2019, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana, y DECRETO 111/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se transfieren a diversos municipios los tramos de carreteras indicados en el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana.

➢ DOMINIO PECUARIO:

La zona está atravesada por las VÍAS PECUARIAS: Cordel de Castilla, siendo de aplicación las condiciones contenidas la Ley 3/2014, de 11 de junio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya.

➢ TENDIDOS ELÉCTRICOS:

La zona resulta afectada por el trazado de redes eléctricas de AT, siendo de aplicación las limitaciones y servidumbres determinadas en la Ley 24-2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico, Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad y sus ITC, y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya. En el caso de que por la demanda existente fuera necesaria la ejecución de nuevos trazados de líneas eléctricas, éstas no afectarán a zonas con valores naturales, ecológicos, arqueológicos ni paisajísticos.

➢ CAUCES:

El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (B.O.E. 16.01.08), modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.

En el municipio de Cheste, se identifica la Rambla del Riu Gallo, como CAUCE PRINCIPAL; existiendo además los barrancos y/o cauces de menor entidad siguientes:

- Barranco del Sapo
- Barranco del Civil
- Barranco de la Cueva del Terrero

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

AFECCIONES

- Barranco de la Cañada Enza
- Barranco del Cuchilla
- Barranco Hondo
- Barranco Grande
- Barranco de Urrea
- Barranco de la Cueva Morica
- El Barranquet
- Barranco del Pozalet o Cañada Fria
- Arroyo de Peñarroya.

➢ POZOS:

En Los terrenos emplazados dentro del perímetro de protección, serán de aplicación las condiciones y limitaciones establecidas en el RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas, en la NORMATIVA de la "Demarcación Hidrográfica del Júcar", y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya.

➢ CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS:

A los efectos de su protección frente a su contaminación, se prohíbe el vertido libre de aguas residuales o procedentes de actividades contaminantes al terreno, pozos o a sistemas individuales de depuración (fosas sépticas), salvo que se acredite suficientemente que el sistema empleado permita la reutilización de las aguas procedentes del sistema de depuración empleado o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998, así como la Directiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro, o normas que las modifique, sustituyan o complementen.

➢ CEMENTERIOS:

En Los terrenos emplazados en un ámbito de 25 m, entorno a los cementerios, se aplicarán las afecciones y limitaciones contenidas en el DECRETO 195/2009, de 30 de octubre, del Consell, por el que se aprueba la modificación del reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 39/2005, de 25 de febrero, del Consell, y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya.

➢ CANTERAS:

En una franja de al menos quinientos metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación se prohíbe el uso residencial, salvo que se acredite documentalmente la existencia o adopción de medidas correctoras que permitan reducir dicho ancho.

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el agrícola, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan a continuación, indicándose para cada uno de ellos las condiciones exigibles para su implantación:

A. OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES:

➢ Tipología:

- Actuaciones de implantación, conservación y mantenimiento de carreteras, caminos y sendas que discurren por la zona. Infraestructuras eléctricas, hidráulicas, y de evacuación de aguas.

➢ Condiciones para su implantación:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

- Limitaciones:
  - Se autorizarán exclusivamente las que precisen localizarse o discurran por este suelo, regulándose su ejecución según lo previsto en la legislación de carácter sectorial que resulte de aplicación, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

B. DOTACIONES:

- Tipología:
  - Bloque exento, salvo justificación expresa de la necesaria utilización de otra tipología (por ejemplo nichos en Cementerios).
- Intensidades:
  - No se establecen
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Se autorizarán exclusivamente la construcción de instalaciones y edificaciones en el suelo calificado por el planeamiento como "dotacional", ajustándose en todo caso a la legislación específica que en cada caso resulte de aplicación, con los parámetros necesarios para el uso al que se destine, respetando en lo posible, los valores ambientales y paisajísticos

C. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES RELACIONADAS DIRECTAMENTE CON LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA DE LA PARCELA.

C.1: OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS PARA EL USO AGRÍCOLA:

- Tipología:
  - construcciones vinculadas a la explotación agrícola, como son las necesarias para la ubicación de instalaciones de riego, y casetas de apero donde guardar herramientas.
  - Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas, previo informe de la Conselleria competente en materia de agricultura.
- Condiciones de implantación:
  - Pueden ser casetas de aperos, para la guarda de instrumentos y maquinaria propia del uso agrícola, (que no requiere informe previo de la Conselleria competente en materia de agricultura), o vinculada a una actividad relacionada con el uso agrícola o cinegético.

C.2: IMPLANTACIÓN DE TIENDAS DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS, O DE PLANTAS ORNAMENTALES O FRUTALES:

- Tipología:
  - bloque exento.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos.

C.3: INSTALACIONES PARA LA ESTANCIA DE ANIMALES DE COMPAÑÍA:

- Tipología:
  - Bloque exento.
- Intensidades:

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

- La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.

➢ Condiciones para su implantación:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas

➢ Limitaciones:

- Las que se resulten de aplicación de la normativa sectorial, y ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos.

D. OTRAS CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES COMPATIBLES:
D.1. ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS:

➢ Tipología:

- Bloque exento.

➢ Intensidades:

- La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.
- En implantaciones de actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, la superficie edificable será la estrictamente indispensable que se justifique para el desarrollo de la actividad solicitada fundamentada en una memoria justificativa de esta, firmada por el técnico competente y visada por un colegio profesional.

➢ Condiciones para su implantación:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas.

➢ Limitaciones:

- Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos, siendo las actividades permitidas exclusivamente:
  1) Los establecimientos de alojamiento turístico y restauración en todas sus modalidades, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos que no tengan características urbanas, ni propicien la formación de núcleos de población y, además, concurra alguna de estas circunstancias:
  - La conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje
  - La oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

  2) Cuando la implantación de los usos mencionados sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima establecido en las ordenanzas, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

  3) Actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, cuando proceda por lo menos el 50 % de la materia transformada de la propia explotación.

  4) Los centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

  5) Los Campamentos de turismo, áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, cuando estén relacionados con las características del entorno natural o requieran grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo y su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergas estos usos. Se regularán por la legislación de turismo que

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

resulte de aplicación, las construcciones no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

6) Explotaciones y construcciones relacionadas con el agroturismo, cuya función este estrictamente relacionada con actividades agropecuarias, admitiéndose las construcciones e instalaciones para el alojamiento temporal indispensables para la actividad propia de la parcela.

7) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios (sin hornos crematorios), cuando, además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

8) Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable, promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable. Se observará lo previsto en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

9) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

D.2: GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE:

- Tipología:
  - Bloque exento, salvo justificación expresa de la necesaria utilización de otra tipología.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos.

E. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS:

- Tipología:
  - bloque exento.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima total admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos.
- Limitaciones:
  - Vivienda unifamiliar aislada de nueva construcción, que no configuren núcleo de población conforme lo establecido en las normas urbanísticas generales, quedando prohibidas las agrupaciones de viviendas en una misma parcela, así como las que tengan características propias de las viviendas colectivas.
  - Las viviendas existentes que acrediten haber obtenido la preceptiva licencia para su construcción y se ajusten a ella, así como las construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, podrán solicitar la ampliación de **hasta un veinte por cien** (20%) de la edificación legalmente construida, siempre y cuando no superen los valores establecidos en el párrafo anterior correspondiente a la intensidad máxima atribuida para este uso.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se especifican a continuación las ordenanzas generales y particulares que afectan a los diferentes tipos de construcciones e instalaciones autorizables en esta zona.

A. ORDENANZAS GENERALES:

A.1: CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

- Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU.

A.2: CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES:

- A las edificaciones catalogadas en esta zona, les será de aplicación la normativa específica de protección contenida en el "Catálogo de Protecciones".
- Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU.

A.3: CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Serán de aplicación las normas que determinan las condiciones de integración paisajística establecidas para esta zona en las NN.UU.

B. NÚCLEO DE POBLACIÓN:

- Se entenderá que la implantación en el territorio de una vivienda de nueva planta forma "Núcleo de Población" cuando se dé cualquiera de los siguientes supuestos:
- Vayan a encontrarse, cuanto menos, otras tres (3) edificaciones en el interior de un círculo de 150,00 m. de radio a trazar con centro en la edificación que se pretenda implantar. No se tendrán en cuenta las edificaciones accesorias complementarias a la principal.
- La nueva edificación abunde en la consolidación de estructuras urbanas, formando calles o plazas o cualquiera otro elemento de ordenación del espacio propio de la composición urbana.
- La nueva edificación se emplace en áreas en las que se constatan trazos de parcelación de tipología urbanística.
- La nueva edificación se localiza a menos de 200 m. de distancia de otro núcleo de población o parcelación urbanística ya existente, clasificado por el Plan General, Suelo Urbano, o Suelo Urbanizable

C. ORDENANZAS PARTICULARES:

C.1: OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES:

- Grado de integración paisajística:
  - Se cumplirán las condiciones de integración paisajística que resulten de aplicación en este caso, imponiendo la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

C.2: CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, FORESTALES; TIENDAS DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS, O DE PLANTAS ORNAMENTALES O FRUTALES; INSTALACIONES PARA LA ESTANCIA DE ANIMALES DE COMPAÑÍA:

- Grado de integración paisajística:
  - Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.
- Condiciones de la parcela:
  - $S_{min} \geq 5.000\ m^2$ de perímetro ininterrumpido.
- Alturas máximas:
  - Las construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente con los condicionantes siguientes:
  - La ocupación máxima se establece en el 4 % de la parcela. El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo.
  - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y una planta.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

- Se admite el desdoblamiento de la planta mediante la incorporación de una naya o altillo que ocupe una superficie máxima construida del veinte por ciento (20%) de la superficie de la superficie ocupada por la edificación principal donde se aloje.
- Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.
- Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, conforme al artículo 197.1.a) de la LOTUP.

➢ Distancias a caminos y linderos de la parcela:

- Separaciones mínimas a ejes de caminos D_{EC} > 10 m
- Distancia mínima a linderos $D_L \geq 5$ m.

C.3: ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS:

➢ Grado de integración paisajística:

- Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.

➢ Condiciones de la parcela:

- $S_{min} \geq 5.000$ m² de perímetro ininterrumpido.
- El 50% de la superficie estará libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.
- Para la implantación de actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, la parcela deberá tener una superficie mínima de media hectárea, o una parcela resultante de la vinculación de una superficie mínima igual (5.000 m²) o superior de la explotación del titular.

➢ Alturas máximas:

- Altura máxima de coronación Hc < 8 m
- Nº de plantas máximo: dos plantas (PB+1P).
- La planta baja se situará como máximo a un metro (1 m) del terreno natural donde se emplace.
- Si como consecuencia de las pendientes naturales del terreno se superase la cota de referencia establecida, esta se fijará en la zona donde se tenga previsto el acceso, debiéndose escalonar el resto de la construcción a fin de que no se supere en el resto del perímetro.
- Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.

➢ Ocupación máxima de la parcela.

- Ocupación de las construcciones sobre rasante S < 10 % de la superficie de la finca total de la parcela.
- Ocupación total (considerando la totalidad de las instalaciones, accesos, zonas de carga y descarga y aparcamientos) <50% de la superficie de la finca rústica.
- El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. dedicado al uso agrario o forestal efectivo.
- Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio o a las actividades de almacenamiento de vehículos y maquinaria pesada que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.
- Para la implantación de actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, cuando proceda por lo menos el 50 % de la materia transformada de la propia explotación, previo informe favorable de las consellerias competentes en materia de agricultura y urbanismo, debiendo acreditarse que los terrenos no forman parte de la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana, deberá quedar el 70 % libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo. La superficie edificable será la estrictamente indispensable que se justifique para el desarrollo de la actividad solicitada fundamentada en una memoria justificativa de esta, firmada por el técnico competente y visada por un colegio profesional.
- Los cementerios cuyo emplazamiento este previsto por el plan como elementos de la red primaria, podrán ocupar la totalidad del suelo reservado para este uso.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

- Se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.

➢ Distancias a caminos y linderos de la parcela:

- Separaciones mínimas a ejes de caminos D_{EC} > 10 m
- Distancia mínima a linderos $D_L \geq 5$ m.

C.4: VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS:

➢ Grado de integración paisajística:

- Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.

➢ Condiciones de la parcela:

- La superficie mínima de la parcela será de diez mil metros cuadrados (10.000 m²) de perímetro ininterrumpido

➢ Alturas máximas:

- Altura máxima de coronación Hc < 7 m
- Nº de plantas máximo: dos plantas (PB+1P). Aplicable a las nuevas viviendas y ampliaciones, no siendo exigible su cumplimiento a las construcciones existentes.
- Si como consecuencia de las pendientes naturales del terreno se superase la cota de referencia establecida, esta se fijará en la zona donde se tenga previsto el acceso, debiéndose escalonar el resto de la construcción a fin de que no se supere en el resto del perímetro.
- Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.

➢ Ocupación máxima de la parcela.

- Ocupación de la edificación total (considerando las construcciones existentes y las ampliaciones autorizadas) sobre rasante S < 2 % de la superficie de la finca rústica.
- Ocupación total (considerando además de la edificación, la totalidad de los servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante) S< 4% de la superficie de la finca rústica.
- El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo
- Se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.

➢ Distancias a caminos y linderos de la parcela:

- Separaciones mínimas a ejes de caminos D_{EC} > 10 m
- Distancia mínima a linderos $D_L \geq 5$ m.

➢ Otras condiciones:

- La vivienda dispondrá de las instalaciones de generación de energía renovable, adecuadas al consumo previsible, que se realizará conforme a la legislación vigente y normativas sectoriales que regulen el "autoabastecimiento energético", a fin de que la edificación sea energéticamente eficiente, minimizando el uso de las energías convencionales (en particular la energía no renovable).

C.4.1: AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS:

➢ Grado de integración paisajística:

- Las edificaciones deberán ser acordes con su carácter aislado, armonizando con el ambiente rural y su entorno natural, siendo de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso. Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.

➢ Condiciones de la parcela:

- Se considera como parcela mínima la existente.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

- Alturas máximas:
  - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y dos plantas (PB+1P). Aplicable a las ampliaciones, no siendo exigible su cumplimiento a las construcciones existentes.
  - Ocupación máxima de la parcela: La superficie ocupada por la edificación total (considerando las construcciones existentes y las ampliaciones autorizadas) no excederá nunca del dos por cien de la superficie de la finca rústica (2%); el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. Se permite la implantación de servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del dos por cien (2%) de la superficie de la finca rústica en que se realice.
  - A los efectos del cómputo de la ocupación de la parcela, se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.
- Distancias a fachada y linderos de la parcela:
  - Las separaciones mínimas de las edificaciones a ejes de caminos se establecen en diez metros (10 m), siendo la distancia mínima a todos los linderos de cinco metros (5 m). Aplicable a las ampliaciones autorizadas, no siendo exigible su cumplimiento a las construcciones existentes
- Otras condiciones:
  - Las autorización para la ampliación de viviendas, quedará condicionada a la implantación de las instalaciones de generación de energía renovable, adecuadas al consumo previsible, que se realizará conforme a la legislación vigente y normativas sectoriales que regulen el "autoabastecimiento energético", a fin de que la edificación sea energéticamente eficiente, minimizando el uso de las energías convencionales (en particular las energías no renovables).
  - No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, podrá eximirse justificadamente del cumplimiento de los citados requisitos en el supuesto de vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.

C.5: GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE:

- Grado de integración paisajística:
  - Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.
- Condiciones de la parcela:
  - $S_{min} \geq 10.000\ m^2$ de perímetro ininterrumpido.
  - El 50% de la superficie estará libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.
- Alturas máximas:
  - Altura máxima de coronación Hc < 7 m
  - Nº de plantas máximo: dos plantas (PB+1P).
  - Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.
- Ocupación máxima de la parcela.
  - Ocupación de las edificaciones sobre rasante S < 5 % de la superficie de la finca rústica.
  - El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo.
  - Se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.
- Distancias a caminos y linderos de la parcela:
  - Separaciones mínimas a ejes de caminos D_{EC} > 10 m
  - Distancia mínima a linderos $D_L \geq 5$ m.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3.1.1.3 ZONA RURAL COMÚN AGRÍCOLA TOLERANCIA ACTIVIDADES (ZRC-AG.3).

CLASE DE SUELO: **NO URBANIZABLE**	NOMBRE: **RURAL COMÚN AGRÍCOLA TOLERANCIA ACTIVIDADES**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Configurada por los terrenos donde el uso principal es el de carácter agrícola, existiendo viviendas de carácter unifamiliar y construcciones vinculadas a una actividad agrícola, y en donde no existen zonas de producción agrícola de carácter singular, ni se requiere aplicar protección ambiental o paisajística especifica que le confieran la condición de protección especial, en el que se permitan las actividades económicas que requieran la ubicación en suelo no urbanizable.
CÓDIGO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN	**ZRC-AG.3**
SUPERFICIE DE LA ZONA	1.551.894,17 m^2

USOS	
Uso DOMINANTE	• Agrícola.
Usos COMPATIBLES	• Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales • Dotacional público (excepto los incompatibles relacionados). • Construcciones e instalaciones agrícolas, o forestales, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación. • Implantación, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. • La generación de energías renovables ligadas a la explotación, en los términos que establezca la legislación urbanística y sectorial. • Industrias que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, y no exista, en un radio de cinco kilómetros, con centro en el de la parcela donde se pretenda realizar la actividad. • Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario. • Establecimientos de restauración en todas sus modalidades. • Centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura. • Explotaciones y construcciones vinculadas con el agroturismo • Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable. • Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras.

Usos INCOMPATIBLES	• Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles
	• En las áreas integrantes de la infraestructura verde serán también incompatibles los siguientes usos:
	  ◦ Usos de vivienda no vinculada a explotación agrícola.
	  ◦ Actividades mineras.
	  ◦ Energías renovables
	  ◦ Industriales que no sean de transformación y comercialización de productos del Sector primario.
	• En los terrenos por los que discurre el Corredor Territorial Fluvial también serán incompatibles los usos incompatibles con el Corredor Territorial Fluvial.

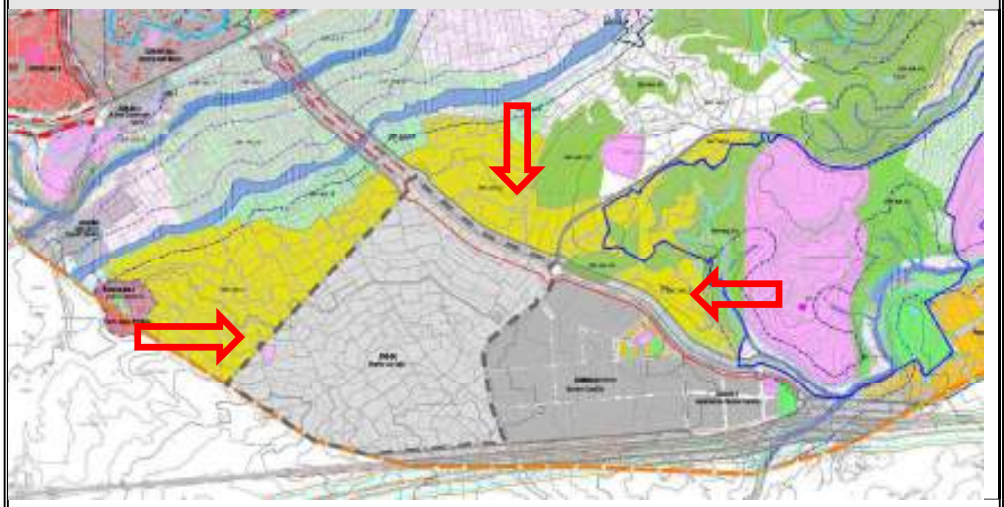
Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO



LEYENDA

ZONA RURAL COMÚN	NÚCLEOS DE VIVIENDAS	ZRC-NV
	AGROPECUARIO GENERAL	ZRC-AG.1
	AGROPECUARIO TOLERANCIA VIVIENDAS	ZRC-AG.2
	AGROPECUARIO TOLERANCIA ACTIVIDADES	ZRC-AG.3
	PROTECCIÓN MUNICIPAL - FUTURO CRECIMIENTO	ZRC-MU
	EXPLOTACIÓN RECURSOS NATURALES	ZRC-EX

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- Sin protecciones específicas.

PATRIMONIALES:

Los elementos se localicen en este ámbito según el Catálogo de protecciones:

- BIENES DE RELEVANCIA LOCAL:
  -
- ELEMENTOS CATALOGADOS:
  -
- ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:
  -
- PATRIMONIO NATURAL:
  - -

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

- CARRETERAS:

La zona es limítrofe con la carretera CV-378, de la Diputación Provincial, siendo de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 05.04.1991). Desarrollada o complementada por: DECRETO 23/1995, de 6 de febrero, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el II Plan de Carreteras de la Comunidad Valenciana, Decreto 46/2019, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana, y DECRETO 111/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se transfieren a diversos municipios los tramos de carreteras indicados en el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana.

- TENDIDOS ELÉCTRICOS:

La zona resulta afectada por el trazado de redes eléctricas de AT, siendo de aplicación las limitaciones y servidumbres determinadas en la Ley 24-2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico, Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad y sus ITC, y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya. En el caso de que por la demanda existente fuera necesaria la ejecución de nuevos trazados de líneas eléctricas, éstas no afectarán a zonas con valores naturales, ecológicos, arqueológicos ni paisajísticos.

- CAUCES:

El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (B.O.E. 16.01.08), modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.
Afecta a los barrancos y/o cauces de menor entidad siguientes:
- El Barranquet

- POZOS:

En los terrenos emplazados dentro del perímetro de protección serán de aplicación las condiciones y limitaciones establecidas en el RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas, en la NORMATIVA de la "Demarcación Hidrográfica del Júcar", y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya.

- CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS:

A los efectos de su protección frente a su contaminación, se prohíbe el vertido libre de aguas residuales o procedentes de actividades contaminantes al terreno, pozos o a sistemas individuales de depuración (fosas sépticas), salvo que se acredite suficientemente que el sistema empleado permita la reutilización de las aguas procedentes del sistema de depuración empleado o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998, así como la Directiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro, o normas que las modifique, sustituyan o complementen.

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- .

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el agropecuario, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan a continuación, indicándose para cada uno de ellos las condiciones exigibles para su implantación:

A. OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES:

- Tipología:
  - Actuaciones de implantación, conservación y mantenimiento de carreteras, caminos y sendas que discurren por la zona. Infraestructuras eléctricas, hidráulicas, y de evacuación de aguas.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Se autorizarán exclusivamente las que precisen localizarse o discurran por este suelo, regulándose su ejecución según lo previsto en la legislación de carácter sectorial que resulte de aplicación, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

B. DOTACIONES:

- Tipología:
  - Bloque exento, salvo justificación expresa de la necesaria utilización de otra tipología (por ejemplo nichos en Cementerios).
- Intensidades:
  - No se establecen
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Se autorizarán exclusivamente la construcción de instalaciones y edificaciones en el suelo calificado por el planeamiento como "dotacional", ajustándose en todo caso a la legislación específica que en cada caso resulte de aplicación, con los parámetros necesarios para el uso al que se destine, respetando en lo posible, los valores ambientales y paisajísticos

C. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES RELACIONADAS DIRECTAMENTE CON LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA DE LA PARCELA.

C.1: OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS PARA EL USO AGRÍCOLA:

- Tipología:
  - construcciones vinculadas a la explotación agrícola, como son las necesarias para la ubicación de instalaciones de riego, y casetas de apero donde guardar herramientas.
  - Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas, previo informe de la Conselleria competente en materia de agricultura.
- Condiciones de implantación:
  - Pueden ser casetas de aperos, para la guarda de instrumentos y maquinaria propia del uso agrícola, (que no requiere informe previo de la Conselleria competente en materia de agricultura), o vinculada a una actividad relacionada con el uso agrícola o cinegético.

C.2: IMPLANTACIÓN DE TIENDAS DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS, O DE PLANTAS ORNAMENTALES O FRUTALES:

- Tipología:
  - bloque exento.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.
- Condiciones para su implantación:

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas

➢ Limitaciones:

- Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos.

D. OTRAS CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES COMPATIBLES:

D.1: GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE:

➢ Tipología:

- Bloque exento, salvo justificación expresa de la necesaria utilización de otra tipología.

➢ Intensidades:

- La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.

➢ Condiciones para su implantación:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas

➢ Limitaciones:

- Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos.

D.2: ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS:

➢ Tipología:

- Bloque exento.

➢ Intensidades:

- La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.

➢ Condiciones para su implantación:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas

➢ Limitaciones:

- Las que se deducen la normativa sectorial, y ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos, siendo las actividades permitidas exclusivamente:
  1) Las industrias que deban ubicarse alejadas de las zonas residenciales o terciarias, por exigencia de la normativa que las regule, y no exista en un radio de cinco kilómetros, con centro en el "baricentro" de la parcela donde se pretenda realizar la actividad, suelo con clasificación y calificación aptas para su ubicación.
  2) Las actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, precisen emplazarse cerca de las parcelas de origen de la materia prima.

D.3: ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS:

➢ Tipología:

- Bloque exento.

➢ Intensidades:

- La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.
- En implantaciones de actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, la superficie edificable será la estrictamente indispensable que se justifique para el desarrollo de la actividad solicitada fundamentada en una memoria justificativa de esta, firmada por el técnico competente y visada por un colegio profesional.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas.
- Limitaciones:
  - Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos, siendo las actividades permitidas exclusivamente:

1) Los establecimientos de alojamiento turístico y restauración en todas sus modalidades, cuando se acredite que su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergar estos usos que no tengan características urbanas, ni propicien la formación de núcleos de población y, además, concurra alguna de estas circunstancias:

- La conveniencia de la situación aislada del establecimiento para el disfrute del medio natural y del paisaje
- La oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de las carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

Cuando la implantación de los usos mencionados sea de interés para el desarrollo turístico rural o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en el medio rural, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima antes mencionado, así como el de parcela mínima establecido en las ordenanzas, previo informe favorable del órgano competente en materia de turismo.

2) Actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, cuando proceda por lo menos el 50 % de la materia transformada de la propia explotación.

3) Los centros recreativos, deportivos, de ocio, así como instalaciones de empresas dedicadas al turismo activo y de aventura, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en el medio rural, por estar relacionados con las características del entorno natural o requerir grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y al mantenimiento del medio rural no afectado directamente por la actuación.

4) Los Campamentos de turismo, áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, cuando estén relacionados con las características del entorno natural o requieran grandes superficies de suelo no edificado para su desarrollo y su emplazamiento diste más de cinco kilómetros de suelo vacante con calificación apta para albergas estos usos. Se regularán por la legislación de turismo que resulte de aplicación, las construcciones no tendrán características urbanas ni propiciarán la formación de núcleos de población.

5) Explotaciones y construcciones relacionadas con el agroturismo, cuya función este estrictamente relacionada con actividades agropecuarias, admitiéndose las construcciones e instalaciones para el alojamiento temporal indispensables para la actividad propia de la parcela.

6) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, y servicios funerarios y cementerios (sin hornos crematorios), cuando, además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelos con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

7) Obras, infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones, de necesario emplazamiento en el suelo no urbanizable, promovidas por las distintas administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, mediante sus concesionarios o agentes, para la ejecución de obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general, que precisen ubicarse en el suelo no urbanizable. Se observará lo previsto en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

8) Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio de las carreteras, que se tramitarán por la normativa prevista en la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se especifican a continuación las ordenanzas generales y particulares que afectan a los diferentes tipos de construcciones e instalaciones autorizables en esta zona.

A. ORDENANZAS GENERALES:

A.1: CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

- Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU.

A.2: CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES:

- A las edificaciones catalogadas en esta zona, les será de aplicación la normativa específica de protección contenida en el "Catálogo de Protecciones".
- Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU.

A.3: CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Serán de aplicación las normas que determinan las condiciones de integración paisajística establecidas para esta zona en las NN.UU.

C. ORDENANZAS PARTICULARES:

C.1: OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES:

- Grado de integración paisajística:
  - Se cumplirán las condiciones de integración paisajística que resulten de aplicación en este caso, imponiendo la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

C.2: CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, FORESTALES; TIENDAS DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS, O DE PLANTAS ORNAMENTALES O FRUTALES:

- Grado de integración paisajística:
  - Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.
- Condiciones de la parcela:
  - $S_{min} \geq 5.000\ m^2$ de perímetro ininterrumpido.
- Alturas máximas:
  - Las construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente con los condicionantes siguientes:
  - La ocupación máxima se establece en el 4 % de la parcela. El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo.
  - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y una planta.
  - Se admite el desdoblamiento de la planta mediante la incorporación de una naya o altillo que ocupe una superficie máxima construida del veinte por ciento (20%) de la superficie de la superficie ocupada por la edificación principal donde se aloje.
  - Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.
  - Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, conforme al artículo 197.1.a) de la LOTUP.
- Distancias a caminos y linderos de la parcela:
  - Separaciones mínimas a ejes de caminos $D_{EC} > 10$ m
  - Distancia mínima a linderos $D_L \geq 5$ m.

C.3: GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE:

- Grado de integración paisajística:

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

- Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.

➢ Condiciones de la parcela:

- $S_{min} \geq$ 10.000 m² de perímetro ininterrumpido.
- El 50% de la superficie estará libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

➢ Alturas máximas:

- Altura máxima de coronación Hc < 7 m
- Nº de plantas máximo: dos plantas (PB+1P).
- Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.

➢ Ocupación máxima de la parcela.

- Ocupación de las edificaciones sobre rasante S < 5 % de la superficie de la finca rústica.
- El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo.
- Se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.

➢ Distancias a caminos y linderos de la parcela:

- Separaciones mínimas a ejes de caminos D_{EC} > 10 m
- Distancia mínima a linderos $D_L \geq$ 5 m.

C.4: ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS:

➢ Grado de integración paisajística:

- Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.

➢ Condiciones de la parcela:

- $S_{min} \geq$ 10.000 m² de perímetro ininterrumpido.
- El 50% de la superficie estará libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

➢ Alturas máximas:

- Altura máxima de coronación Hc < 7 m
- Nº de plantas máximo: una planta (PB).
- Se admite el desdoblamiento de la planta mediante la incorporación de una naya o altillo que ocupe una superficie máxima construida del veinte por ciento (20%) de la superficie de la superficie ocupada por la edificación principal donde se aloje.
- Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.

➢ Ocupación máxima de la parcela.

- Ocupación máxima de la parcela: La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del diez por cien (10%) de la superficie de la finca rústica, y del treinta por ciento (30%) de ocupación total considerando la totalidad de las instalaciones, accesos, zonas de carga y descarga y aparcamientos; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. Se permiten servicios complementarios del uso principal a que se destine la parcela, sin obra de fábrica sobre la rasante natural, cuya superficie no exceda del dos por cien de la superficie de la finca rústica en que se realice.
- Ocupación de las construcciones sobre rasante S < 10 % de la superficie de la finca rústica.
- Ocupación total (considerando la totalidad de las instalaciones, accesos, zonas de carga y descarga y aparcamientos) <50% de la superficie de la finca rústica.
- El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo.
- Se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

- Distancias a caminos y linderos de la parcela:
  - Separaciones mínimas a ejes de caminos D_{EC} > 10 m
  - Distancia mínima a linderos $D_L \geq 5$ m.

C.5: ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS:

- Grado de integración paisajística:
  - Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.
- Condiciones de la parcela:
  - $S_{min} \geq 5.000$ m² de perímetro ininterrumpido.
  - El 50% de la superficie estará libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.
  - Para la implantación de actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, la parcela deberá tener una superficie mínima de media hectárea, o una parcela resultante de la vinculación de una superficie mínima igual (5.000 m²) o superior de la explotación del titular.
- Alturas máximas:
  - Altura máxima de coronación Hc < 8 m
  - Nº de plantas máximo: dos plantas (PB+1P).
  - La planta baja se situará como máximo a un metro (1 m) del terreno natural donde se emplace.
  - Si como consecuencia de las pendientes naturales del terreno se superase la cota de referencia establecida, esta se fijará en la zona donde se tenga previsto el acceso, debiéndose escalonar el resto de la construcción a fin de que no se supere en el resto del perímetro.
  - Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.
- Ocupación máxima de la parcela.
  - Ocupación de las construcciones sobre rasante S < 10 % de la superficie de la finca total de la parcela.
  - Ocupación total (considerando la totalidad de las instalaciones, accesos, zonas de carga y descarga y aparcamientos) <50% de la superficie de la finca rústica.
  - El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. dedicado al uso agrario o forestal efectivo.
  - Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio o a las actividades de almacenamiento de vehículos y maquinaria pesada que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.
  - Para la implantación de actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, cuando proceda por lo menos el 50 % de la materia transformada de la propia explotación, previo informe favorable de las consellerias competentes en materia de agricultura y urbanismo, debiendo acreditarse que los terrenos no forman parte de la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana, deberá quedar el 70 % libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo. La superficie edificable será la estrictamente indispensable que se justifique para el desarrollo de la actividad solicitada fundamentada en una memoria justificativa de esta, firmada por el técnico competente y visada por un colegio profesional.
  - Los cementerios cuyo emplazamiento este previsto por el plan como elementos de la red primaria, podrán ocupar la totalidad del suelo reservado para este uso.
  - Se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.
- Distancias a caminos y linderos de la parcela:

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES
• Separaciones mínimas a ejes de caminos D_{EC} > 10 m • Distancia mínima a linderos $D_L \geq$ 5 m.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 121

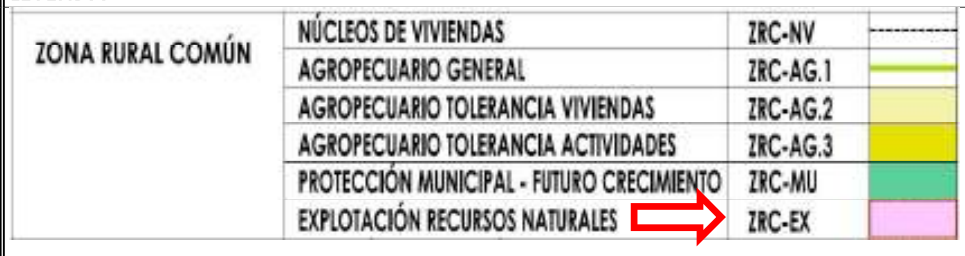
Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3.1.2 ZONA RURAL COMÚN DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES (ZRC- EX).

CLASE DE SUELO: **NO URBANIZABLE**		NOMBRE: **RURAL COMÚN DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Terrenos donde el uso principal se destina a explotaciones minerales, todas ellas con una extensión suficiente para delimitar una zona diferenciada, y donde el resto de usos del suelo se ven condicionados por estas actividades.	
CÓDIGO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN		**ZRC-EX**
SUPERFICIE DE LA ZONA		292.163,84 m²
USOS		
Uso DOMINANTE	• Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos geológicos y mineros.	
Usos COMPATIBLES	• Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurran por este suelo. • Industrias auxiliares de las extractivas, exclusivamente construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.	
Usos INCOMPATIBLES	• Cualquier otra actividad que no esté incluida entre las anteriores • Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles • Las viviendas de nueva construcción	

PLANO

LEYENDA



Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- Sin protecciones específicas, salvo las que se derivan de la normativa sectorial que regula las actividades mineras y de extracción.

PATRIMONIALES:

En el ámbito de la zona no existen elementos incluidos en el Catálogo de Protección, no obstante si durante la explotación de las canteras aparecieran restos arqueológicos o etnológicos, el titular deberá comunicarlo de manera inmediata a la Consellería competente en materia de Patrimonio y al Ayuntamiento, adoptado las medidas pertinentes en orden a su protección y conservación, conforme con lo previsto en los artículos 63 y 65 de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, o norma que la complemente o sustituya.

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

- CANTERAS:

  En los terrenos incluidos en esta zona, no se identifica afección alguna correspondiente a las infraestructuras lineales (vías pecuarias o eléctricas), puntuales (pozos), ni cementerios; pero sí que generan afecciones en su entorno inmediato, siendo de aplicación las condiciones establecidas y las limitaciones impuestas para las canteras, por lo que queda prohibida la construcción de nuevas viviendas a una distancia de 500 metros lineales del perímetro de las zonas ZRC-EX, en función de la legislación vigente sobre la protección del ambiente atmosférico.

- CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS:

  A los efectos de su protección frente a su contaminación, se prohíbe el vertido libre de aguas residuales o procedentes de actividades contaminantes al terreno, pozos o a sistemas individuales de depuración (fosas sépticas), salvo que se acredite suficientemente que el sistema empleado permita la reutilización de las aguas procedentes del sistema de depuración empleado o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998, así como la Directiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro, o normas que las modifique, sustituyan o complementen

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- ---

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el EXPLOTACIÓN DE CANTERAS, EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y DE TIERRAS O DE RECURSOS GEOLÓGICOS Y MINEROS, como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan a continuación, indicándose para cada uno de ellos las condiciones exigibles para su implantación:

A. OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES:

- Tipología:
  - Actuaciones de implantación, conservación y mantenimiento de carreteras, caminos y sendas que discurren por la zona. Infraestructuras eléctricas, hidráulicas, y de evacuación de aguas.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Exclusivamente las que precisen localizarse o discurran por este suelo, regulándose su ejecución según lo previsto en la legislación de carácter sectorial que resulte de aplicación, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

B. EXPLOTACIÓN DE CANTERAS, EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y DE TIERRAS O DE RECURSOS GEOLÓGICOS Y MINEROS:

- Tipología:
  - Bloque exento.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares, siendo la edificabilidad máxima admisible sobre la parcela será de 0,005 m^2/m^2.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas

C. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUXILIARES DE LAS EXTRACTIVAS.

- Tipología:
  - Bloque exento.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares, siendo la edificabilidad máxima admisible sobre la parcela será de 0,005 m^2/m^2.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas.
- Limitaciones:
  - Las que se deducen la normativa sectorial, y ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se especifican a continuación las ordenanzas generales y particulares que afectan a los diferentes tipos de construcciones e instalaciones autorizables en esta zona.

A. ORDENANZAS GENERALES:

A.1: CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

- Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU.

A.2: CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES:

- Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU.

A.3: CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Serán de aplicación las normas que determinan las condiciones de integración paisajística establecidas para esta zona en las NN.UU.

B. ORDENANZAS PARTICULARES:

B.1: OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES:

- Grado de integración paisajística:
  - Se cumplirán las condiciones de integración paisajística que resulten de aplicación en este caso, imponiendo la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

B.2: EXPLOTACIÓN DE CANTERAS, EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y DE TIERRAS O DE RECURSOS GEOLÓGICOS Y MINEROS Y CONSTRUCCIONES AUXILIARES COMPATIBLES:

- Grado de integración paisajística:
  - Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en este caso.
- Condiciones de la parcela:
  - La parcela deberá tener una superficie máxima coincidente con la correspondiente a la delimitación otorgada de derechos mineros.
- Alturas máximas:
  - La altura máxima se limita a ocho metros (8 m) y una planta. Se exceptúa de esta limitación, las instalaciones o recintos no habitables destinados a silos o almacenamiento de materiales, previa justificación de la necesidad de mayor altura.
  - Sobre la altura máxima establecida, se podrán autorizar las construcciones que se determinen y regulen en las normas de ordenación pormenorizada.
- Ocupación máxima:
  - La ocupación máxima de las edificaciones construcciones o conjunto de ellas, se establece en el 0,5% de la superficie total de la parcela.
- Distancias a fachada y linderos de la parcela:
  - Las separaciones mínimas a caminos y a linderos de la parcela se establecen en diez metros (10 m).

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

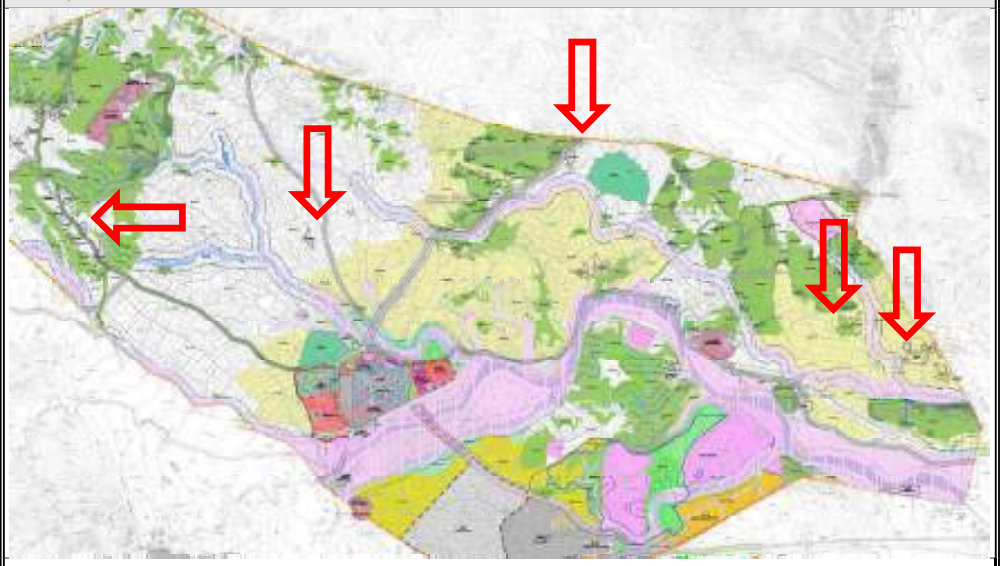
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

3.1.3 ZONA RURAL COMÚN NÚCLEOS DE VIVIENDAS (ZRC-NV)

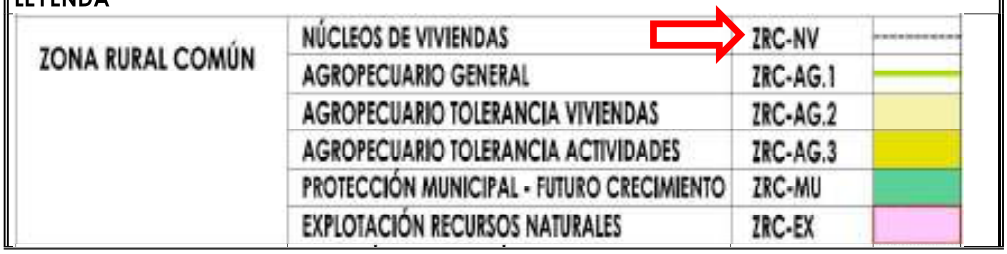
CLASE DE SUELO: **NO URBANIZABLE**	NOMBRE: **RURAL COMÚN "NÚCLEOS DE VIVIENDAS"**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Corresponde con aquellos núcleos de viviendas implantadas sobre ámbitos de suelo no urbanizable, que deben minimizar su impacto territorial conforme a lo previsto en el artículo 228 del TRLOTUP.
CÓDIGO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN	**ZRC-NV**
SUPERFICIE DE LA ZONA	- m²

USOS	
Uso DOMINANTE	• Agrícola • Residencial unifamiliar para las viviendas existentes.
Usos COMPATIBLES	• Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
Usos INCOMPATIBLES	• Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles • Las nuevas viviendas unifamiliares aisladas.

PLANO



LEYENDA



Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 121
Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- Sin protecciones específicas.

PATRIMONIALES:

Los elementos se localicen en este ámbito según el Catálogo de protecciones:

- BIENES DE INTERÉS CULTURAL:

--

- BIENES DE RELEVANCIA LOCAL:

--

- ELEMENTOS CATALOGADOS:

--

- ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:

--

- PATRIMONIO NATURAL:

--

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

- CARRETERAS:

  La zona es colindante al actual trazado de la CV-50 de la Generalitat Valenciana, siendo de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 05.04.1991). Desarrollada o complementada por: DECRETO 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana,, y DECRETO 111/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se transfieren a diversos municipios los tramos de carreteras indicados en el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana.

- CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS:

  A los efectos de su protección frente a su contaminación, se prohíbe el vertido libre de aguas residuales o procedentes de actividades contaminantes al terreno, pozos o a sistemas individuales de depuración (fosas sépticas), salvo que se acredite suficientemente que el sistema empleado permita la reutilización de las aguas procedentes del sistema de depuración empleado o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998, así como la Directiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro, o normas que las modifique, sustituyan o complementen.

- FORESTAL:

  El suelo forestal, está limitado conforme al Decreto 58/2013, de 3 de mayo por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana, excluyendo las zonas que disponen de naturaleza agrícola.
  Decreto 6/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas generales de protección en terrenos forestales incendiados
  Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el cual se aprueba el Pliego general de Normas de seguridad en prevención de incendios forestales que se han de tener en cuenta en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus alrededores.
  Plan de prevención de Incendios Forestales de la demarcación Forestal.

- DOMINIO PECUARIO:

  La zona está atravesada las vías pecuarias siendo de aplicación las condiciones contenidas la Ley 3/2014, de 11 de junio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

AFECCIONES

- RIESGOS:

En aquellos terrenos de la zona con algún riesgo de carácter natural, tales como peligrosidad de inundación de nivel 6 y peligrosidad geomorfológica identificadas en el plan, se aplicarán a los usos del suelo las condiciones y limitaciones establecidas para cada tipo, conforme se establece en la normativa de carácter sectorial que resulte de aplicación.
Existen 4 zonas de núcleos de viviendas afectados por la inundación de la dana, denominados ZRC-NV 16 (Z7), ZRC-NV21 (Z8), ZRC-NV Urbano Cabeza redondo (Z9) y ZRC-NV Urb. Altamar (Z10).
Medias preventivas y/o correctoras en estos ámbitos:
Los planes especiales de minimización de impacto que han de redactarse de estas zonas serán los que estudien las medidas de prevención y corrección necesarias, que como mínimo han de ser similares a las propuestas en el anejo I de la normativa del PATRICOVA.
En esta zona será necesario tener en consideración la cartografía dana, con el objeto de estudiar aquellas actuaciones que se tengan que llevar a término en este tipo de suelo, hasta la elaboración de la cartografía de tercer ciclo del SNCZI y la revisión actual de la cartografía y normativa del PATRICOVA.
Se deberá estudiar su viabilidad al existir afecciones graves por riesgo de inundación en estas zonas.

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- .

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el agrícola, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan anteriormente en los usos permitidos, quedando pendiente del Plan Especial que desarrollará la ordenación pormenorizada de los núcleos de viviendas.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3.1.4 ZONA RURAL COMÚN DE PROTECCIÓN MUNICIPAL (ZRC-MU)

CLASE DE SUELO: **NO URBANIZABLE**	NOMBRE: **RURAL COMÚN AGRICOLA "PROTECCIÓN MUNICIPAL"**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Corresponde a los suelos que, aunque puedan presentar algunos valores, riesgos o riquezas naturales, no se incluyen en la categoría de protegidos por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 26 Ley 5/2014 LOTUP, al no encontrarse afecto a normativas sectoriales, ni disponer de valores ambientales, culturales, agrológicos o de calidad paisajística, que le confieran la condición de protección especial. Se clasifican como Suelo No Urbanizable Común con Protección Municipal **ZRC-MU**, a los efectos de prevenir cualquier edificación, DIC, etc, que pueda comprometer futuros crecimientos del casco urbano de Cheste. Únicamente se permitirá las DIC's existentes y la ampliación y crecimiento de aquellas DICs previamente existentes y relacionadas con la actividad agrícola del municipio, como la actualmente desempeñada por la Cheste Agraria Cooperativa. Su uso característico es el agrícola, considerándose como incompatibles todos los demás usos, actividades y aprovechamientos, por lo que queda prohibido el uso residencial, y la obtención de aprovechamientos con el procedimiento de Declaración de Interés Comunitario, que lleve vinculada una construcción permanente. Si se consideran compatibles huertos solares, o similares. Las construcciones que sean estrictamente imprescindibles, se podrán autorizar, con la condición de provisional y "a precario", renunciando el propietario a cualquier indemnización en el momento en que se produjera el crecimiento del casco urbano, lo que deberá constar en inscripción registral, sobre la parcela, y depositar garantía suficiente para sufragar los gastos de demolición a su costa, con la excepción de las necesarias para la ampliación y crecimiento de aquellas DICs previamente existentes y relacionadas con la actividad agrícola del municipio, como la actualmente desempeñada por la Cheste Agraria Cooperativa.
CÓDIGO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN	**ZRC-MU**
SUPERFICIE DE LA ZONA	678.591,62 m²

USOS	
Uso DOMINANTE	• Agrícola.
	• Dotacional: Equipamientos y Zonas Verdes. • Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales. • Construcciones e instalaciones agrícolas, que sean las estrictamente indispensables para la actividad propia de la explotación • Implantación, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia explotación vinculada a la actividad y cumplan las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. • Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario. • Explotaciones y construcciones vinculadas con el agroturismo.
Usos INCOMPATIBLES	• Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles

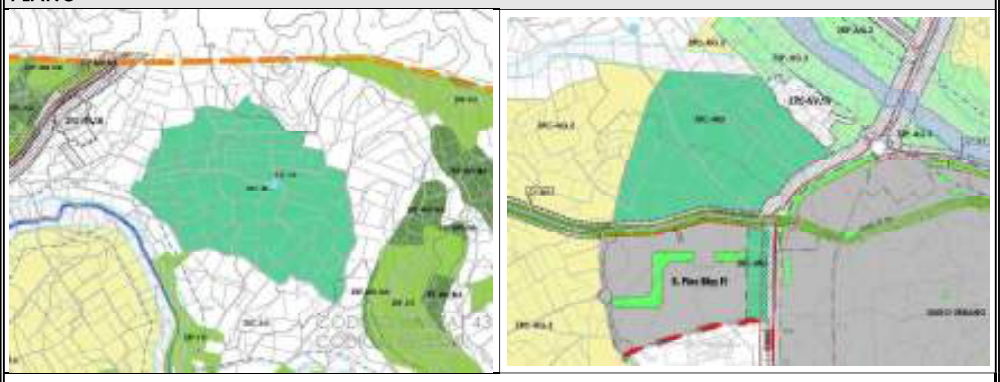
Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

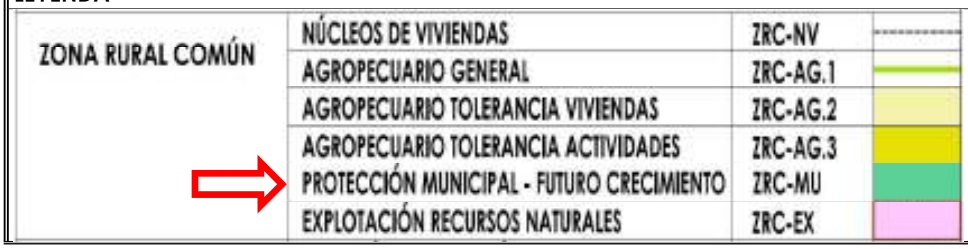
Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO



LEYENDA



PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- Sin protecciones específicas.

PATRIMONIALES:

Los elementos se localicen en este ámbito según el Catálogo de protecciones:

- BIENES DE INTERÉS CULTURAL:

--

- BIENES DE RELEVANCIA LOCAL:

--

- ELEMENTOS CATALOGADOS:

--

- ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:

--

- PATRIMONIO NATURAL:

--

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

- CARRETERAS:

La zona es colindante al actual trazado de la CV-50 de la Generalitat Valenciana, siendo de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 05.04.1991). Desarrollada o complementada por: DECRETO 111/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se transfieren a diversos municipios los tramos de carreteras indicados en el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana.

- CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS:

A los efectos de su protección frente a su contaminación, se prohíbe el vertido libre de aguas residuales o procedentes de actividades contaminantes al terreno, pozos o a sistemas individuales de depuración (fosas sépticas), salvo que se acredite suficientemente que el sistema empleado permita la reutilización de las aguas procedentes del sistema de depuración empleado o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998, así como la Directiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro, o normas que las modifique, sustituyan o complementen.

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- .

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el agrícola, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan anteriormente en los usos permitidos, quedando pendiente del Plan Especial a desarrollar, que determinará para cada uno de ellos las condiciones exigibles para su implantación.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3.2 ZONA RURAL PROTEGIDA (ZRP)

3.2.1 ZONA RURAL PROTEGIDA AGRÍCOLA (ZRP-NA-AG)

CLASE DE SUELO: **NO URBANIZABLE**	NOMBRE: **RURAL PROTEGIDA NATURAL AGRÍCOLA**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Terrenos con valores paisajísticos, patrimoniales y agrícolas, regados por los cauces de la Rambla del Rio Gallo, Barranco Hondo y El Barranquet, en las proximidades de su desembocadura a la Rambla del Rio Gallo, que mantienen los "patrones nítidos de paisajes agrarios de regadío de las riberas de cauces.
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	**ZRP-NA**
SUPERFICIE DE LA ZONA	1.919.006,25 m²
USOS	
Uso DOMINANTE	• Agrícola
Usos COMPATIBLES	• Dotacional público previsto por el plan • Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable • Construcciones e instalaciones agrícolas.

Usos INCOMPATIBLES	• Viviendas de nueva construcción
	• Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles o expresamente declarados como incompatibles, o por aplicación de la normativa sectorial correspondiente.
	• En el suelo con riesgo de inundación, todos los descritos en el artículo 18 de la Normativa del PATRICOVA
	• Las energías renovables excepto para el consumo propio en usos permitidos en este tipo de suelo y sobre cubierta.
	• En las áreas integrantes de la infraestructura verde serán también incompatibles los siguientes usos:
	  ◦ Usos de vivienda no vinculada a explotación agrícola.
	  ◦ Actividades mineras.
	  ◦ Energías renovables
	  ◦ Industriales que no sean de transformación y comercialización de productos del Sector primario.

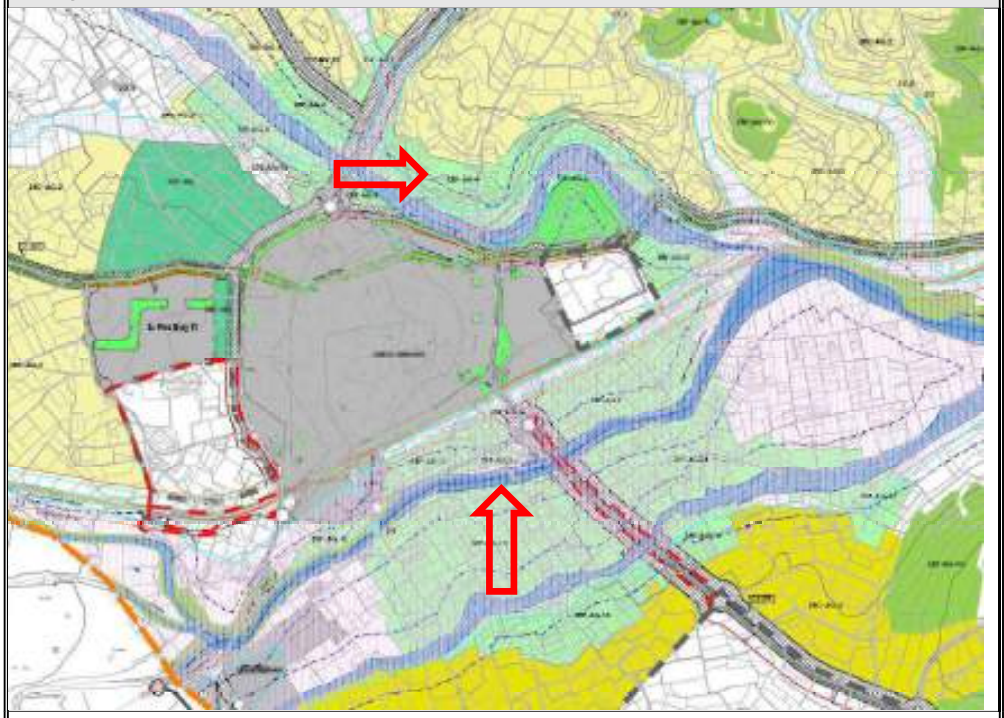
Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO



LEYENDA

ZONA RURAL PROTEGIDA	AFECCIÓN EXPLOTACIÓN RECURSOS	ZRP-AF-EX
	HUERTAS TRADICIONALES	ZRP-AG
	NATURAL MUNICIPAL	ZRP-NA-MU
	FORESTAL - HÁBITATS	ZRP-NA-FO
	PROTEGIDO RIESGO INUNDACIÓN	ZRP-RI-IN
	AFECCIÓN CAUCES	ZRP-AF-CA
	AFECCIÓN CARRETERAS	ZRP-AF-CR
	AFECCIÓN VÍAS PECUARIAS	ZRP-AF-DP
	AFECCIÓN CUEVA	ZRP-AF-OT
	AFECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL	ZRP-AF-PC

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- PAISAJES PROTEGIDOS: Ley 11/1994, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana. Paisaje de Relevancia Regional PRR-38.

PATRIMONIALES:

Los elementos se localicen en este ámbito según el Catálogo de protecciones:

- BIENES DE INTERÉS CULTURAL:
  - -
- BIENES DE RELEVANCIA LOCAL:
  - -
- ELEMENTOS CATALOGADOS:
- ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:
  - -
- PATRIMONIO NATURAL:
  - Cauces Rambla Gallo, Barranquet y Barranco Hondo

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

➢ CARRETERAS:

La zona es atravesada por la CV-50 de la Generalitat Valenciana, y la CV-378, de la Diputación Provincial, siendo de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 05.04.1991). Desarrollada o complementada por: DECRETO 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba–el Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana,, y DECRETO 111/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se transfieren a diversos municipios los tramos de carreteras indicados en el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana.

➢ CAUCES:

El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (B.O.E. 16.01.08), modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.
La zona está afectada por las zonas de servidumbre y policía de los Cauces Rambla Gallo, Barranquet y Barranco Hondo

➢ TENDIDOS ELÉCTRICOS:

La zona resulta afectada por el trazado de redes eléctricas de AT, siendo de aplicación las limitaciones y servidumbres determinadas en la Ley 24-2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico, Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad y sus ITC, y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya. En el caso de que por la demanda existente fuera necesaria la ejecución de nuevos trazados de líneas eléctricas, éstas no afectarán a zonas con valores naturales, ecológicos, arqueológicos ni paisajísticos.

➢ RIESGOS:

En aquellos terrenos de la zona con algún riesgo de carácter natural, tales como deslizamientos o peligrosidad de inundación de nivel 2 según PATRICOVA-2015, y nivel 5 y 6 (periodo de 500 años) según el SNCZI del MAPAMA, identificadas en el plan, se aplicarán a los usos del suelo las condiciones y limitaciones establecidas para cada tipo, conforme se establece en la normativa de carácter sectorial que resulte de aplicación.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

AFECCIONES

➢

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- Programa de paisaje para la puesta en valor del suelo agrícola regado tradicionalmente.

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el agrícola, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan a continuación, indicándose para cada uno de ellos las **condiciones exigibles para su implantación:**

A. OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES, DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE:

➢ Tipología:

- Actuaciones de implantación, conservación y mantenimiento de carreteras, caminos y sendas que discurren por la zona. Infraestructuras eléctricas, hidráulicas, y de evacuación de aguas, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.

➢ Condiciones para su implantación:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas.

➢ Limitaciones:

- Se autorizarán exclusivamente las que precisen localizarse o discurran por este suelo, regulándose su ejecución según lo previsto en la legislación de carácter sectorial que resulte de aplicación, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

B. DOTACIONES:

➢ Tipología:

- Bloque exento, salvo justificación expresa de la necesaria utilización de otra tipología (tanques o depósitos).

➢ Intensidades:

- No se establecen

➢ Condiciones para su implantación:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas.

➢ Limitaciones:

- Se autorizarán exclusivamente la construcción de instalaciones y edificaciones en el suelo calificado por el planeamiento como "dotacional", ajustándose en todo caso a la legislación específica que en cada caso resulte de aplicación, con los parámetros necesarios para el uso al que se destine, respetando en lo posible, los valores ambientales y paisajísticos.

C. OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS PARA EL USO AGRÍCOLA:

➢ Tipología:

- Bloque exento, salvo justificación expresa de la necesaria utilización de otra tipología (tanques, silos o depósitos).

➢ Intensidades:

- La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, alturas y distancias a lindes para estos usos contenidas en las normas particulares.

➢ Condiciones de implantación:

- Edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la actividad agropecuaria y forestal y sus correspondientes actividades complementarias de acuerdo con la legislación agropecuaria, conforme al artículo 197.1.a) de la LOTUP.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

- Limitaciones:
  - Las construcciones e instalaciones agrícolas, requieren informe previo de la Conselleria competente en materia de agricultura.
  - Se admiten las construcciones vinculadas a la explotación agrícola que resulten necesarias para la ubicación de instalaciones de riego.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se especifican a continuación las ordenanzas generales y particulares que afectan a los diferentes tipos de construcciones e instalaciones autorizables en esta zona.

A. ORDENANZAS GENERALES:

A.1.- CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

- Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU

A.2.- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES:

- A las edificaciones o construcciones catalogadas existentes en esta zona, les será de aplicación la normativa específica de protección contenida en el "Catálogo de Protecciones".
- Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU.

A.3.-CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

- Serán de aplicación las normas que determinan las condiciones de integración paisajística establecidas para esta zona en las NN.UU.

B. ORDENANZAS PARTICULARES:

B.1.- OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES, QUE REQUIERAN EMPLAZARSE NECESARIAMENTE EN SUELO NO URBANIZABLE.

- Grado de integración paisajística:
  - Se cumplirán las condiciones de integración paisajística que resulten de aplicación en este caso, imponiendo la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural

B.1.-CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AGRÍCOLAS, O FORESTALES:

- Grado de integración paisajística:
  - Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.
- Condiciones de la parcela:
  - Parcela mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m2).
  - Las construcciones e instalaciones deberán de ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán en todo caso las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente con los condicionantes siguientes:
  - Las construcciones de cobijo de instalaciones de riego por goteo, que sean ubicadas en armarios o construcciones de superficie menor de 3 m², podrán ser ubicadas en el frente de la parcela a camino, en cualquier superficie de parcela, con la única limitación de altura máxima de 2 m libre.
- Alturas máximas:
  - La altura máxima se limita a siete metros (7 m) y una planta.
  - La altura máxima para las casetas de aperos se establece en 2 m. libres
- Ocupación máxima de la parcela.
  - Ocupación de las construcciones sobre rasante S < 2 % de la superficie de la finca rústica.
  - El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.

➢ Distancias a caminos y linderos de la parcela.

- Separaciones mínimas a ejes de caminos D_{EC} > 5 m
- Distancia mínima a linderos $D_L \geq 5$ m.
- Las construcciones de cobijo de instalaciones de riego por goteo, que sean ubicadas en armarios o construcciones de superficie menor de 3 m², podrán ser ubicadas en el frente de la parcela a camino, con la única limitación de altura máxima de 2 m libre.

C. CONSTRUCCIONES EXISTENTES DESTINADAS A ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS:

➢ Grado de integración paisajística:

- Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.

➢ Condiciones de la parcela:

- $S_{min} \geq 5.000$ m² de perímetro ininterrumpido.
- El 50% de la superficie estará libre de construcción o edificación. Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.
- Para la reutilización de arquitectura tradicional existente para la implantación de actividades artesanales agroalimentarias, incluidas bodegas de elaboración de vino y almazaras, para la transformación de materias producidas en la explotación de titularidad del solicitante, la parcela deberá tener una superficie mínima de media hectárea, o una parcela resultante de la vinculación de una superficie mínima igual (5.000 m²) o superior de la explotación del titular y, en todo caso, con el 70 % libre de edificación y ocupación, dedicado al uso agrario o forestal efectivo.

➢ Alturas máximas.

- Altura máxima de coronación Hc ≤ 8 m
- Nº de plantas máximo: dos plantas (PB+1P).
- La planta baja se situará como máximo a un metro (1 m) del terreno natural donde se emplace.
- Si como consecuencia de las pendientes naturales del terreno se superase la cota de referencia establecida, esta se fijará en la zona donde se tenga previsto el acceso, debiéndose escalonar el resto de la construcción a fin de que no se supere en el resto del perímetro.
- Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.

➢ Ocupación máxima de la parcela.

- Ocupación de las construcciones sobre rasante S < 10 % de la superficie de la finca total de la parcela.
- Ocupación total (considerando la totalidad de las instalaciones, accesos, zonas de carga y descarga y aparcamientos) <50% de la superficie de la finca rústica.
- El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo. dedicado al uso agrario o forestal efectivo.
- Este porcentaje no será de aplicación a los campamentos de turismo, a los centros recreativos, deportivos o de ocio que, por sus características, requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificación.
- Se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.

➢ Distancias a caminos y linderos de la parcela.

- Separaciones mínimas a ejes de caminos D_{EC} > 10 m
- Distancia mínima a linderos $D_L \geq 5$ m.

B.6.- AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES:

➢ Grado de integración paisajística.

- Serán de aplicación las condiciones de integración paisajística de las ordenanzas generales que resulten de aplicación en cada caso.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Condiciones de la parcela.
  - Se considera como parcela mínima la existente.
- Alturas máximas.-
  - Altura máxima de coronación Hc < 7 m
  - Nº de plantas máximo: dos plantas (PB+1P). Aplicable a las ampliaciones, no siendo exigible su cumplimiento a las construcciones existentes.
  - Si como consecuencia de las pendientes naturales del terreno se superase la cota de referencia establecida, esta se fijará en la zona donde se tenga previsto el acceso, debiéndose escalonar el resto de la construcción a fin de que no se supere en el resto del perímetro.
  - Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.
- Ocupación máxima de la parcela.
  - Ocupación de la edificación total (considerando las construcciones existentes y las ampliaciones autorizadas) sobre rasante S < 2 % de la superficie de la finca rústica.
  - Ocupación total (considerando además de la edificación, la totalidad de los servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante) S< 4% de la superficie de la finca rústica.
  - El resto de la superficie no ocupada habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias o en cultivo
  - Se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.
- Distancias a caminos y linderos de la parcela.
  - Separaciones mínimas a ejes de caminos D_{EC} > 10 m
  - Distancia mínima a linderos $D_L \geq 5$ m.
- Otras condiciones.
  - Las autorización para la ampliación de viviendas, quedará condicionada a la implantación de las instalaciones de generación de energía renovable, adecuadas al consumo previsible, que se realizará conforme a la legislación vigente y normativas sectoriales que regulen el "autoabastecimiento energético", a fin de que la edificación sea energéticamente eficiente, minimizando el uso de las energías convencionales (en particular la energía no renovable).
  - No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, podrá eximirse justificadamente del cumplimiento de los citados requisitos en el supuesto de vivienda rural vinculada a la explotación agrícola.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3.2.2 ZONA RURAL PROTEGIDA NATURAL FORESTAL - HÁBITATS (ZRP-NA-FO)

CLASE DE SUELO: **NO URBANIZABLE**	NOMBRE: **RURAL PROTEGIDA NATURAL FORESTAL HÁBITATS**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Esta zona comprende aquellos Terrenos con valores ambientales, paisajísticos, culturales o económicos que se deban conservar, recuperar o mejorar, porque así lo recoja el plan general estructural o derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior. Se incluyen en esta zona aquellos suelos correspondientes con zonas clasificadas como forestal ordinario por el PATFOR e incluye el Paisaje de Relevancia Regional PPR-15 Gargantas del Turia y los Hábitats (hoja 1:50.000) 433317 (Código EU 5330 para los hábitats que están dentro de la Directiva); 52207B (Código 6220 UE); 43346E y 522224 (sin código UE) que son prácticamente coincidentes con el suelo forestal.
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	**ZRP-NA-FO**
SUPERFICIE DE LA ZONA	18.097.422,13 m²
USOS	
Uso DOMINANTE	• Forestal
Usos COMPATIBLES	• Dotacional público previsto por el plan en el suelo no inundable • Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable. • Las explotaciones mineras ya autorizadas e implantadas, así como las instalaciones industriales vinculadas a la mismas y las posibles ampliaciones o desarrollos futuros que pudieran tener unas y otras, aún en expedientes diferentes, siempre que forma una misma unidad productiva. • Construcciones e instalaciones agrícolas, o forestales, que sean estrictamente indispensables para la actividad propia de explotación. • La actividad agrícola existente, con sus edificaciones auxiliares en terrenos agrícolas como casetas, almacenes, balsas y similares. Igualmente se permitirá el uso como tales de las edificaciones o viviendas legalmente existente, pudiendo destinarse también a alojamiento de turismo rural y restauración. • Ganadería extensiva
Usos INCOMPATIBLES	• Viviendas de nueva construcción • Industriales, excepto aquellas mencionadas en los usos compatibles • Explotaciones ganaderas intensivas • Energías renovables, excepto sobre cubierta para usos permitidos. • Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles o expresamente declarados como incompatibles, o por aplicación de la normativa sectorial correspondiente

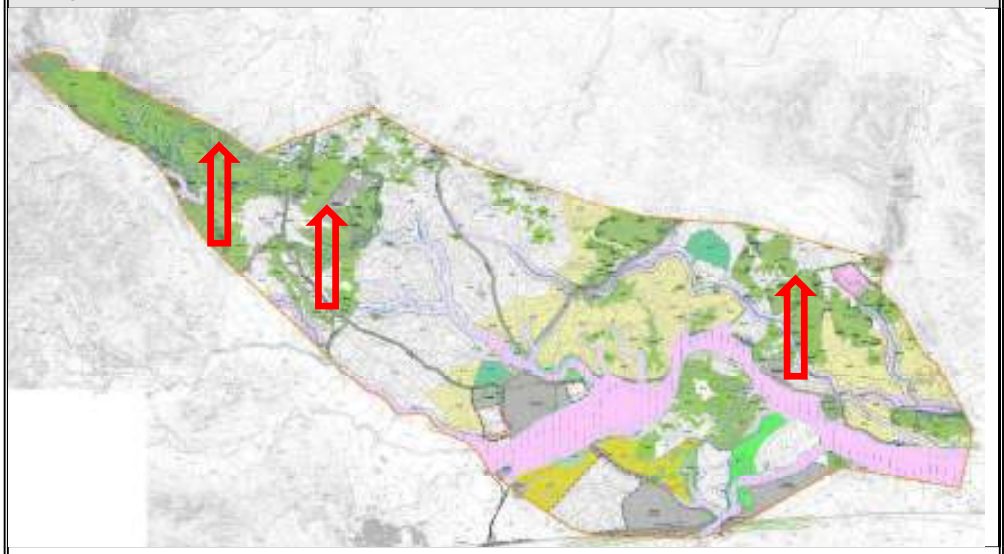
Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO



LEYENDA

ZONA RURAL PROTEGIDA	AFECCIÓN EXPLOTACIÓN RECURSOS	ZRP-AF-EX
	HUERTAS TRADICIONALES	ZRP-AG
	CONECTORES AMBIENTALES	ZRP-MU-NA
	HÁBITATS - FORESTAL	ZRP-FO
	PROTEGIDO RIESGO INUNDACIÓN	ZRP-RI-IN
	AFECCIÓN CAUCES	ZRP-AF-CA
	AFECCIÓN CARRETERAS	ZRP-AF-CR
	AFECCIÓN VÍAS PECUARIAS	ZRP-AF-DP
	AFECCIÓN CUEVA	ZRP-AF-OT

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- FORESTAL: Las establecidas por el PATFOR, y la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana.
- HABITATS: Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

PATRIMONIALES:
Los elementos se localicen en este ámbito según el Catálogo de protecciones:

- BIENES DE INTERÉS CULTURAL:
- BIENES DE RELEVANCIA LOCAL:
- ELEMENTOS CATALOGADOS:
- ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:
- PATRIMONIO NATURAL:
- Cueva "la Terreta".

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

- FORESTAL:

  El suelo forestal, está limitado conforme al Decreto 58/2013, de 3 de mayo por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana, excluyendo las zonas que disponen de naturaleza agrícola.
  Decreto 6/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas generales de protección en terrenos forestales incendiados
  Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el cual se aprueba el Pliego general de Normas de seguridad en prevención de incendios forestales que se han de tener en cuenta en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus alrededores.
  Plan de prevención de Incendios Forestales de la demarcación Forestal.

- DOMINIO PECUARIO:

  La zona está atravesada por las VÍAS PECUARIAS: Cordel de Castilla y Calada de Bugarra, siendo de aplicación las condiciones contenidas la Ley 3/2014, de 11 de junio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya.

- CUEVAS:

  Se sitúa la "Cova del Barranco Hondo", y la "Cueva de Guarela", que aunque no está incluida en el Catálogo de Cuevas, y se establece el perímetro de protección general definido por un círculo de una hectárea de superficie, (equivalente a un radio de 56,4 m), centrado en la boca de entrada a la cavidad, conforme al artículo 9 del Decreto 65/2006, del Consell, por el que se aprueba el régimen de protección de las cuevas y se aprueba el Catálogo de Cuevas de la Comunidad Valenciana (DOCV nº 5261 de 18.05.2006).

- CAUCES:

  El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (B.O.E. 16.01.08), modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
  A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

AFECCIONES

La zona está afectada por los barrancos y/o cauces de menor entidad siguientes:
En el municipio de Cheste, se identifica la Rambla del Riu Gallo, como CAUCE PRINCIPAL; existiendo además los barrancos y/o cauces de menor entidad siguientes:

- Barranco de la Cañada Enza
- Barranco del Cuchilla
- Barranco Hondo

- TENDIDOS ELÉCTRICOS:

La zona resulta afectada por el trazado de redes eléctricas de AT, siendo de aplicación las limitaciones y servidumbres determinadas en la Ley 24-2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico, Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad y sus ITC, y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya. En el caso de que por la demanda existente fuera necesaria la ejecución de nuevos trazados de líneas eléctricas, éstas no afectarán a zonas con valores naturales, ecológicos, arqueológicos ni paisajísticos.

- CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS:

A los efectos de su protección frente a su contaminación, se prohíbe el vertido libre de aguas residuales o procedentes de actividades contaminantes al terreno, pozos o a sistemas individuales de depuración (fosas sépticas), salvo que se acredite suficientemente que el sistema empleado permita la reutilización de las aguas procedentes del sistema de depuración empleado o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998, así como la Directiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro, o normas que las modifique, sustituyan o complementen.

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

-

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el forestal, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan a continuación, indicándose para cada uno de ellos las **condiciones exigibles para su implantación:**

A. OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES, DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE:

- Tipología:
  - Actuaciones de implantación, conservación y mantenimiento de carreteras, caminos y sendas que discurren por la zona. Infraestructuras eléctricas, hidráulicas, y de evacuación de aguas, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Se autorizarán exclusivamente las que precisen localizarse o discurran por este suelo, regulándose su ejecución según lo previsto en la legislación de carácter sectorial que resulte de aplicación, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

B. DOTACIONES:

- Tipología:
  - Bloque exento, salvo justificación expresa de la necesaria utilización de otra tipología (tanques o depósitos).
- Intensidades:
  - No se establecen

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Se autorizarán exclusivamente la construcción de instalaciones y edificaciones en el suelo calificado por el planeamiento como "dotacional", ajustándose en todo caso a la legislación específica que en cada caso resulte de aplicación, con los parámetros necesarios para el uso al que se destine, respetando en lo posible, los valores ambientales y paisajísticos

C. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FORESTALES.

- Tipología:
  - Aislada
- Intensidades:
  - ...
- Condiciones para su implantación:
  - Las permitidas por la legislación sectorial, para el mantenimiento y conservación de su naturaleza forestal
- Limitaciones:
  - ...

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se especifican a continuación las ordenanzas generales y particulares que afectan a los diferentes tipos de construcciones e instalaciones autorizables en esta zona.

A. ORDENANZAS GENERALES:

A.1.- CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU

A.2.- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.

A las edificaciones o construcciones catalogadas en esta zona, les será de aplicación la normativa específica de protección contenida en el "Catálogo de Protecciones".

Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU.

A.3.-CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Serán de aplicación las normas que determinan las condiciones de integración paisajística establecidas para esta zona en las NN.UU.

B. ORDENANZAS PARTICULARES:

B.1.- OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES, QUE REQUIERAN EMPLAZARSE NECESARIAMENTE EN SUELO NO URBANIZABLE.

- Grado de integración paisajística.

Se cumplirán las condiciones de integración paisajística que resulten de aplicación en este caso, imponiendo la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural

B.2: DOTACIONES:

- Grado de integración paisajística:
  - Se cumplirán las condiciones de integración paisajística que resulten de aplicación en este caso, imponiendo la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural.

B.3.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FORESTALES:

- Las que corresponden a la legislación sectorial correspondiente a los suelos forestales.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3.2.3 ZONA RURAL PROTEGIDA MUNICIPAL DE CARÁCTER NATURAL (ZRP-NA-MU)

CLASE DE SUELO: **NO URBANIZABLE**	NOMBRE: **RURAL PROTEGIDA NATURAL MUNICIPAL**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Terrenos que se ubican en intersticios agrícolas del suelo clasificado como Forestal por el PATFOR, y que contienen los Hábitats Códigos UE 5330, 1520 y 6220, de modo que sirvan de conectores biológicos entre las otras zonas protegidas, como consecuencia de sus valores ambientales y paisajísticos.
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	**ZRP-NA-MU**
SUPERFICIE DE LA ZONA	2.057.065,06 m²
USOS	
Uso DOMINANTE	• Agrícola - Forestal
Usos COMPATIBLES	• Dotacional público previsto por el plan • Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable • Para el suelo forestal, los establecidos como compatible por el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana (PATFOR). • Los establecidos como compatibles por la Ley 11/1994, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana • Las necesarias para el mantenimiento de las actividades agrícolas. • Construcciones e instalaciones forestales.
Usos INCOMPATIBLES	• Viviendas de nueva construcción • Explotación de canteras • Industrias • Energías renovables, excepto para los usos permitidos en ese suelo y situadas en la cubierta • Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles o expresamente declarados como incompatibles, o por aplicación de la normativa sectorial correspondiente

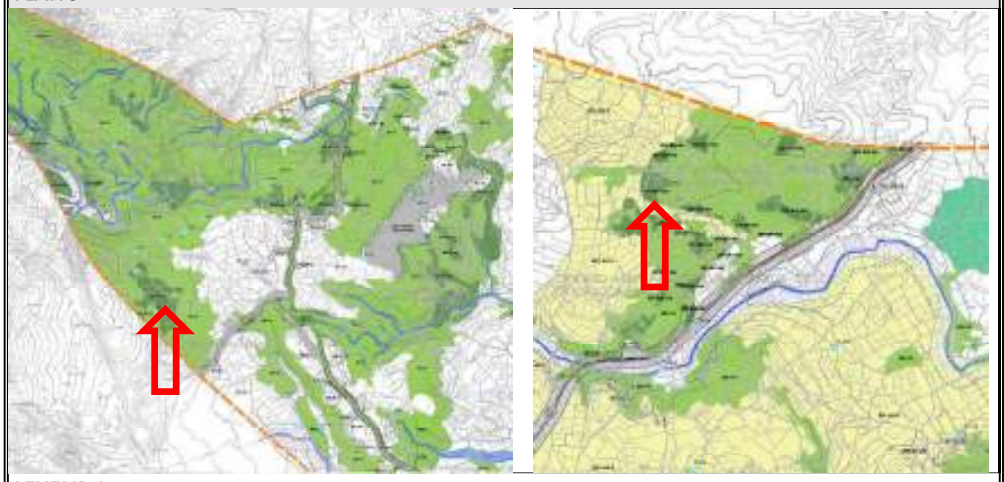
Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO



LEYENDA

ZONA RURAL PROTEGIDA	AFECCIÓN EXPLOTACIÓN RECURSOS	ZRP-AF-EX
	HUERTAS TRADICIONALES	ZRP-AG
	NATURAL MUNICIPAL	ZRP-NA-MU
	FORESTAL - HÁBITATS	ZRP-NA-FO
	PROTEGIDO RIESGO INUNDACIÓN	ZRP-RI-IN
	AFECCIÓN CAUCES	ZRP-AF-CA
	AFECCIÓN CARRETERAS	ZRP-AF-CR
	AFECCIÓN VÍAS PECUARIAS	ZRP-AF-DP
	AFECCIÓN CUEVA	ZRP-AF-OT
	AFECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL	ZRP-AF-PC

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- FORESTAL: Las establecidas por el PATFOR, y la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana.

PATRIMONIALES:

Los elementos se localicen en este ámbito según el Catálogo de protecciones:

- BIENES DE INTERÉS CULTURAL:
-
- BIENES DE RELEVANCIA LOCAL:
-
- ELEMENTOS CATALOGADOS:
-
- ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:
-
- PATRIMONIO NATURAL:
- Cuevas "Cueva del Barranco Hondo, y Cueva de Guarela".

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

➢ FORESTAL:

El suelo forestal, está limitado conforme al Decreto 58/2013, de 3 de mayo por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana, excluyendo las zonas que disponen de naturaleza agrícola.
Decreto 6/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas generales de protección en terrenos forestales incendiados
Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el cual se aprueba el Pliego general de Normas de seguridad en prevención de incendios forestales que se han de tener en cuenta en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus alrededores.
Plan de prevención de Incendios Forestales de la demarcación Forestal de Polinyà de Xúquer.

➢ DOMINIO PECUARIO:

La zona está atravesada por las VÍA PECUARIA del municipio, siendo de aplicación las condiciones contenidas la *Ley 3/2014, de 11 de junio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana*, y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya.

➢ CUEVAS:

Se sitúa la "Cueva del Barranco Hondo", y "Cueva de Guarela", que aunque no está incluida en el Catálogo de Cuevas, y se establece el perímetro de protección general definido por un círculo de una hectárea de superficie, (equivalente a un radio de 56,4 m), centrado en la boca de entrada a la cavidad, conforme al artículo 9 del Decreto 65/2006, del Consell, por el que se aprueba el régimen de protección de las cuevas y se aprueba el Catálogo de Cuevas de la Comunidad Valenciana (DOCV nº 5261 de 18.05.2006).

➢ CAUCES:

El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (B.O.E. 16.01.08), modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.
La zona está afectada por barrancos y/o cauces de menor entidad.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- .

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el forestal, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan a continuación, indicándose para cada uno de ellos las **condiciones exigibles para su implantación:**

A. OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES, DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE:

- Tipología:
  - Actuaciones de implantación, conservación y mantenimiento de carreteras, caminos y sendas que discurren por la zona. Infraestructuras eléctricas, hidráulicas, y de evacuación de aguas, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Se autorizarán exclusivamente las que precisen localizarse o discurran por este suelo, regulándose su ejecución según lo previsto en la legislación de carácter sectorial que resulte de aplicación, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

B. DOTACIONES:

- Tipología:
  - Bloque exento, salvo justificación expresa de la necesaria utilización de otra tipología (tanques o depósitos).
- Intensidades:
  - No se establecen
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Se autorizarán exclusivamente la construcción de instalaciones y edificaciones en el suelo calificado por el planeamiento como "dotacional", ajustándose en todo caso a la legislación específica que en cada caso resulte de aplicación, con los parámetros necesarios para el uso al que se destine, respetando en lo posible, los valores ambientales y paisajísticos

C. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FORESTALES Y/O AGRÍCOLAS.

- Tipología:
  - Aislada
- Intensidades:
  - ...
- Condiciones para su implantación:
  - Las permitidas por la legislación sectorial, para el mantenimiento y conservación de su naturaleza forestal y/o agrícola.
- Limitaciones:
  - ...

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se especifican a continuación las ordenanzas generales y particulares que afectan a los diferentes tipos de construcciones e instalaciones autorizables en esta zona.

A. ORDENANZAS GENERALES:

A.1.- CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

- Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU

A.2.- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.

- A las edificaciones o construcciones catalogadas en esta zona, les será de aplicación la normativa específica de protección contenida en el "Catálogo de Protecciones".
- Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU.

A.3.-CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

- Serán de aplicación las normas que determinan las condiciones de integración paisajística establecidas para esta zona en las NN.UU.

B. ORDENANZAS PARTICULARES:

B.1.- OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES, QUE REQUIERAN EMPLAZARSE NECESARIAMENTE EN SUELO NO URBANIZABLE.

➢ Grado de integración paisajística.

- Se cumplirán las condiciones de integración paisajística que resulten de aplicación en este caso, imponiendo la exigencia de adoptar las medidas que se consideren necesarias para evitar o reducir su impacto paisajístico en el medio rural

B.1.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FORESTALES Y/O AGRÍCOLAS:

- Las que corresponden a la legislación sectorial correspondiente a los suelos forestales y/o agrícolas, para su mantenimiento.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3.2.4 ZONA RURAL PROTEGIDA AFECCIONES (ZRP-AF)

CLASE DE SUELO: **NO URBANIZABLE**	NOMBRE: **RURAL PROTEGIDA AFECCIONES**		
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Terrenos en los que algún tipo de afección determina el uso principal de una zona y tiene una entidad superficial suficiente para definir un área diferenciada del resto de zonas.		
CÓDIGO DE LA ZONA DE ORDENACIÓN	**ZRP-AF**		
SUPERFICIE DE LA ZONA	VÍAS PECUARIAS:	ZRP-AF-DP	678.672,21 m²
	CAUCES:	ZRP-AF-CA	1.726.404'69 m²
	CARRETERAS:	ZRP-AF-CR	1.118.305,07 m²
	FERROCARRILES:	ZRP-AF-FC	267.774'33 m²
	CUEVAS:	ZRP-AF-CU	20.000'00 m²
	CANTERAS	ZRP-AF-EX	352.282'30 m²
	LÍNEAS ELÉCTRICAS	ZRP-AF-LE	1.184.900'46 m²
	POZOS	ZRP-AF-PO	-- m²
USOS			
Uso DOMINANTE	• Obras e instalaciones requeridas para la construcción, utilización y mantenimiento de las vías		
Usos COMPATIBLES	• Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales. • Usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, condicionados. • Construcciones e instalaciones existentes.		

Usos INCOMPATIBLES	• Actividades que no estén directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía y no sean compatibles con la seguridad vial.
	• En las áreas integrantes de la infraestructura verde serán también incompatibles los siguientes usos:
	  • Usos de vivienda no vinculada a explotación agrícola.
	  • Actividades mineras.
	  • Energías renovables
	  • Industriales que no sean de transformación y comercialización de productos del Sector primario.		

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO

LEYENDA

AFECCIONES	POZOS	
	CUEVAS	
	HÁBITATS	
	CORREDOR FLUVIAL	
	AFECCIÓN CUEVAS Y POZOS	ZRP-AF-OT
	ZONA RURAL COMÚN - EXPLOTACIÓN RECURSOS	ZRC-EX
	AFECCIÓN EXPLOTACIÓN RECURSOS	ZRP-AF-EX
	AFECCIÓN CARRETERAS	ZRPAF-CR
	AFECCIÓN FERROCARRILES	ZRPAF-FR
	AFECCIÓN CAUCES	ZRP-AF-CA
	AFECCIÓN LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN	ZRP-AF-ALTT
	AFECCIÓN VÍAS PECUARIAS	ZRP-AF-DP
PROTECCIÓN	RIESGO DE INUNDACIÓN	ZRP-RI-IN

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare)
PATRIMONIALES:
En el ámbito de la zona no se localizan elementos catalogados.

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

- CARRETERAS:

La zona es atravesada por la CV-378, CV-380, CV-381, CV-382, CV-383 y CV-384 de la Diputación Provincial y la CV-50 de la Generalitat Valenciana, siendo de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 05.04.1991). Desarrollada o complementada por: DECRETO 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana,, y DECRETO 111/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se transfieren a diversos municipios los tramos de carreteras indicados en el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana.
También es atravesada pro la A-3 y el Enlace A-7 A-3 de titularidad estatal, siendo de aplicación las condiciones establecidas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y su Reglamento General

- CAUCES:

El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (B.O.E. 16.01.08), modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.
En el municipio de Cheste, se identifica el Cauce del Rio Gallo, como CAUCE PRINCIPAL; existiendo además los barrancos y/o cauces de menor entidad.

- DOMINIO PECUARIO:

La zona está atravesada por las VÍAS PECUARIAS: Cordel de Castilla y Vereda de Bugarra, siendo de aplicación las condiciones contenidas la Ley 3/2014, de 11 de junio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya.

- POZOS:

En los terrenos emplazados dentro del perímetro de protección serán de aplicación las condiciones y limitaciones establecidas en el RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas, en la NORMATIVA de la "Demarcación Hidrográfica del Júcar", y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya.

- CUEVAS:

Se sitúa la "Cova de la Terreta", aunque no está incluida en el Catálogo de Cuevas, y se establece el perímetro de protección general definido por un círculo de una hectárea de superficie, (equivalente a un radio de 56,4 m), centrado en la boca de entrada a la cavidad, conforme al artículo 9 del Decreto 65/2006, del Consell, por el que se aprueba el régimen de protección de las cuevas y se aprueba el Catálogo de Cuevas de la Comunidad Valenciana (DOCV nº 5261 de 18.05.2006)

- INCENDIOS:

La Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana. Decreto 6/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas generales de protección en terrenos forestales incendiados. Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el cual se aprueba el Pliego general de Normas de seguridad en prevención de incendios forestales que se han de tener en cuenta en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus alrededores. Plan de prevención de Incendios Forestales de la demarcación Forestal de Polinyà de Xúquer.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 121
Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

➢ TENDIDOS ELÉCTRICOS:

La zona resulta afectada por el trazado de redes eléctricas de AT, siendo de aplicación las limitaciones y servidumbres determinadas en la Ley 24-2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico, Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad y sus ITC, y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya. En el caso de que por la demanda existente fuera necesaria la ejecución de nuevos trazados de líneas eléctricas, éstas no afectarán a zonas con valores naturales, ecológicos, arqueológicos ni paisajísticos.

➢ CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS:

A los efectos de su protección frente a su contaminación, se prohíbe el vertido libre de aguas residuales o procedentes de actividades contaminantes al terreno, pozos o a sistemas individuales de depuración (fosas sépticas), salvo que se acredite suficientemente que el sistema empleado permita la reutilización de las aguas procedentes del sistema de depuración empleado o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998, así como la Directiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro, o normas que las modifique, sustituyan o complementen.

➢ RIESGOS:

En aquellos terrenos de la zona con algún riesgo de carácter natural, tales como peligrosidad de inundación de nivel 6 y peligrosidad geomorfológica identificadas en el plan, se aplicarán a los usos del suelo las condiciones y limitaciones establecidas para cada tipo, conforme se establece en la normativa de carácter sectorial que resulte de aplicación.
En esta zona será necesario tener en consideración la cartografía dana, con el objeto de estudiar aquellas actuaciones que se tengan que llevar a término en este tipo de suelo, hasta la elaboración de la cartografía de tercer ciclo del SNCZI y la revisión actual de la cartografía y normativa del PATRICOVA.

➢ CANTERAS:

En una franja de al menos quinientos metros de ancho alrededor de todo el ámbito de la explotación se prohíbe el uso residencial, salvo que se acredite documentalmente la existencia o adopción de medidas correctoras que permitan reducir dicho ancho.

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- --.

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

Corresponden a la aplicación de la normativa sectorial, que provoca la afección.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3.2.5 ZONA RURAL PROTEGIDA RIESGOS (ZRP-RI)

CLASE DE SUELO: **NO URBANIZABLE**	NOMBRE: **RURAL PROTEGIDA RIESGOS**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Este suelo comprende aquellas Terrenos con riesgos de inundación derivados de declaraciones formales o administrativas de rango superior: PATRICOVA, Cartografía de Riesgo de Inundación (SNCZI) de la Confederación Hidrográfica del Júcar, Proyecto de Acondicionamiento y restauración ambiental de los cauces del término municipal de Cheste (Valencia), redactado por la CHJ, Estudio de Inundabilidad del Plan General, etc.. Son de aplicación la normativa del Plan de Acción Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunidad Valenciana vigente (PATRICOVA-2015), para los distintos tipos de suelos urbanizados, de nuevo desarrollo con o sin programación, así como las zonas rurales. Se corresponde en parte, con los terrenos ocupados por las Huertas Tradicionales de riego lo que justifica la zonificación como Zona Rural Protegida Agrícola, ZRP-AG, en la que se incluyen las afecciones por riesgos de inundación.
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	**ZRP-RI-IN**
SUPERFICIE DE LA ZONA	10.152.695,32 m²
USOS	
Uso DOMINANTE	• Agrícola
Usos COMPATIBLES	• Dotacional público previsto por el plan • Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable, e imposibilidad justificada de ubicación alternativa. • Construcciones e instalaciones agrícolas, o forestales.

Usos INCOMPATIBLES	• Viviendas de nueva construcción
	• Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles o expresamente declarados como incompatibles, o por aplicación de la normativa sectorial correspondiente, incluidos en las limitaciones del artículo 18 del PATRICOVA.
	• En las áreas integrantes de la infraestructura verde serán también incompatibles los siguientes usos:
	  • Usos de vivienda no vinculada a explotación agrícola.
	  • Actividades mineras.
	  • Energías renovables
	  • Industriales que no sean de transformación y comercialización de productos del Sector primario.

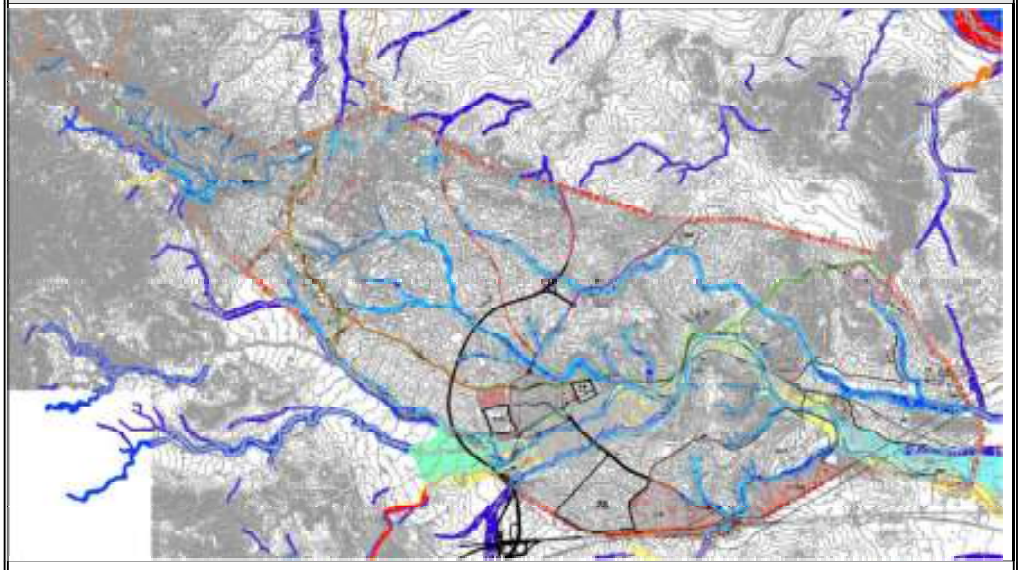
Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO



LEYENDA

RIESGO DE INUNDACIÓN - PATRICOVA	
PELIGROSIDAD INUNDACIÓN - PATRICOVA	
	Peligrosidad 1. Frecuencia Alta (25 años) y Calado Alto (> 0'80 m)
	Peligrosidad 2. Frecuencia Alta (25 años) y Calado Bajo (<0'80 m)
	Peligrosidad 3. Frecuencia Media (100 años) y Calado Alto (> 0'80 m)
	Peligrosidad 4. Frecuencia Media (100 años) y Calado Bajo (< 0'80 m)
	Peligrosidad 5. Frecuencia Baja (500 años) y Calado Alto (> 0'80 m)
	Peligrosidad 6. Frecuencia Baja (500 años) y CaladoBajo (< 0'80 m)
PELIGROSIDAD GEOMORFOLÓGICA - PATRICOVA	
	Peligrosidad Geomorfológica: Abanico aluvial
	Peligrosidad Geomorfológica: Abanicos torrenciales
	Peligrosidad Geomorfológica: Cauces
	Peligrosidad Geomorfológica: Derrames
	Peligrosidad Geomorfológica: Llanura aluvial
	Peligrosidad Geomorfológica: Vaguadas y barrancos de fondo plano
	PERÍMETRO PROTECCIÓN RIESGO DE INUNDACIÓN

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- PAISAJES PROTEGIDOS: Ley 11/1994, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana. Paisaje de Relevancia Regional PRR-38.

PATRIMONIALES:

Los elementos se localicen en este ámbito según el Catálogo de protecciones:

- BIENES DE INTERÉS CULTURAL:
- .
- BIENES DE RELEVANCIA LOCAL:
-
- ELEMENTOS CATALOGADOS:
-
- ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:
-
- PATRIMONIO NATURAL:

-.

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

➢ DOMINIO PECUARIO:

La zona está atravesada por diversas VÍAS PECUARIAS, siendo de aplicación para cada una de las vías las condiciones contenidas la Ley 3/2014, de 11 de junio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya.

➢ CARRETERAS:

La zona es atravesada por la CV-50, de la Generalitat Valenciana, y la CV-387, de la Diputación Provincial, siendo de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 05.04.1991). Desarrollada o complementada por: DECRETO 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana,, y DECRETO 111/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se transfieren a diversos municipios los tramos de carreteras indicados en el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana.

➢ CAUCES:

El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (B.O.E. 16.01.08), modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.
La zona está afectada por las zonas de servidumbre y policía de los cauces.

➢ TENDIDOS ELÉCTRICOS:

La zona resulta afectada por el trazado de redes eléctricas de AT, siendo de aplicación las limitaciones y servidumbres determinadas en la Ley 24-2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico, Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad y sus ITC, y demás normativa legal que la modifique, complemente o sustituya. En el caso de que por la demanda existente fuera necesaria la ejecución de nuevos trazados de líneas eléctricas, éstas no afectarán a zonas con valores naturales, ecológicos, arqueológicos ni paisajísticos.

➢ RIESGOS:

En los terrenos de la zona con algún riesgo de carácter natural, tales como deslizamientos o peligrosidad de inundación de nivel 6 y geomorfológico del PATRICOVA y para el riesgo de inundación para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años del SNCZI, se aplicarán a los usos del suelo las condiciones y

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

AFECCIONES

limitaciones establecidas para cada tipo, conforme se establece en la normativa de carácter sectorial que resulte de aplicación.
En esta zona será necesario tener en consideración la cartografía dana, con el objeto de estudiar aquellas actuaciones que se tengan que llevar a término en este tipo de suelo, hasta la elaboración de la cartografía de tercer ciclo del SNCZI y la revisión actual de la cartografía y normativa del PATRICOVA.

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- .

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el agropecuario, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan a continuación, indicándose para cada uno de ellos las **condiciones exigibles para su implantación:**

A. OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS POR LAS INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESTATALES, AUTONÓMICOS O LOCALES, DE NECESARIO EMPLAZAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE:

- Tipología:
  - Actuaciones de implantación, conservación y mantenimiento de carreteras, caminos y sendas que discurren por la zona. Infraestructuras eléctricas, hidráulicas, y de evacuación de aguas, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Se autorizarán exclusivamente las que precisen localizarse o discurran por este suelo, regulándose su ejecución según lo previsto en la legislación de carácter sectorial que resulte de aplicación, en la legislación reguladora del servicio o actividad a implantar y en la legislación de régimen local.

B. DOTACIONES:

- Tipología:
  - Bloque exento, salvo justificación expresa de la necesaria utilización de otra tipología (tanques o depósitos).
- Intensidades:
  - No se establecen
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Se autorizarán exclusivamente la construcción de instalaciones y edificaciones en el suelo calificado por el planeamiento como "dotacional", ajustándose en todo caso a la legislación específica que en cada caso resulte de aplicación, con los parámetros necesarios para el uso al que se destine, respetando en lo posible, los valores ambientales y paisajísticos

C. OBRAS E INSTALACIONES REQUERIDAS PARA EL USO AGRÍCOLA:

- ZONA PROTEGIDA AGRÍCOLA
  - Serán las que establezca necesarias para su mantenimiento y con la debida autorización de los órganos competentes en el dominio público hidráulico y sus afecciones territoriales, y las correspondientes a los riesgos de inundación, conforme a la normativa sectorial correspondiente.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

4 ZONAS URBANIZADAS (ZUR).

1. Las zonas urbanizadas, están configuradas por los suelos que cuentan con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permiten la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presentan déficit de urbanización o dotaciones.
2. Las zonas urbanizadas se clasifican como **suelo urbano.**
3. Para las ZONAS URBANIZADAS la ordenación estructural establece:

   a) Los usos dominantes en cada zona, que podrán ser residencial, industrial o terciario.

   b) Normas, para cada zona, sobre los usos, intensidades, grados de protección y criterios de integración paisajística, de acuerdo con las características zonales y los objetivos del plan, de forma que:

   1° En las zonas de **uso dominante residencial existentes**, el plan diferencia, entre **zonas de alta, media o baja densidad**, indicando la población máxima que pueden acoger, fijando la edificabilidad y criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada.

   2° En **las zonas industriales y terciarias existentes**, el plan diferencia, entre zonas según los usos y las características de las actividades en función de su compatibilidad con otros usos, fijando la edificabilidad, los criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada y los usos dominantes.

   3° **Los núcleos históricos**, se distinguen como zonas diferenciadas sujetas a ordenaciones tendentes a preservar sus características morfológicas tradicionales y las actividades que contribuyan a vitalizarlas.

4. El suelo urbanizado se estructura en las zonas y subzonas siguientes:
   - Zona **urbanizada núcleo histórico tradicional de Cheste** (ZUR-RE-NHT).- Terrenos ocupados por las edificaciones y construcciones, configurado por el suelo urbanizado y prácticamente consolidado del núcleo histórico.
   - Zona **urbanizada "ensanches"** (ZUR-RE-MD).- Terrenos configurado por el suelo urbanizado y prácticamente consolidado de los crecimientos del casco urbano de Cheste.
   - Zona **urbanizada "Urbanizaciones"** (ZUR-RE-BD).- Terrenos configurado por el suelo urbanizado y prácticamente consolidado de las urbanizaciones de Los Visos, Agua Perdida y Cañada Fría.
   - Zona **urbanizada "Casco Urbano De Cheste"** (ZUR-IN-A).- Terrenos configurados los ámbitos Industrial Casco Urbano, e Industrial UE11, y asimilable por su proximidad la DIC, de la zona ZUR-IND.3 (UE.Ind I1).
   - Zona **urbanizada "Carretera CV-378"** (ZUR-IN-B).- Terrenos configurados por los suelos Industrial Polígono Castilla, y Ampliación Polígono Castilla (Tabach)
   - Zona **urbanizada "Pino Blay"** (ZUR-IN-C).- Terrenos configurados por los suelos industriales que se corresponden con el desarrollo del Sector Urbanizable Industrial, ubicado al oeste del casco urbano de la población.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Zona **urbanizada "Parque Empresarial Circuito" (ZUR-TR): Terrenos que se** Corresponden con los suelos del ámbito desarrollado por el Plan Parcial aprobado, que da frente a la autovía A-3.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

4.1 ZONA URBANIZADA RESIDENCIAL (ZUR-RE)

4.1.1 ZONA URBANIZADA "NÚCLEO HISTÓRICO DE CHESTE" (ZUR-RE-NHT)

CLASE DE SUELO: **URBANO**	NOMBRE: **URBANIZADA RESIDENCIAL NÚCLEO HISTÓRICO DE CHESTE**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Configurada por el suelo urbanizado y prácticamente consolidado del núcleo construido tras la riada de 1982, según las Normas Subsidiarias de 1984 y el Plan Parcial de 1985, que se integra la zona residencial intensiva de dicho Plan Parcial: ZUR-RE-INT.
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	**ZUR-RE-NHT**
SUPERFICIE DE LA ZONA	279.526,26 m²
USOS	
Uso DOMINANTE	• Residencial: plurifamiliar o unifamiliar
Usos COMPATIBLES	• Dotacional: público y privado (excepto los incompatibles relacionados)
	• Terciario: oficinas administrativas, consultas y despachos privados; centros religiosos, centros asistenciales, centros culturales, centros o locales recreativos, locales de reunión y asociaciones; hotelero (en todos sus niveles) y de hostelería; sanitario; comercios al por menor y almacenes. Así como los asimilados a estos usos no relacionados.
	• Industrial: pequeños talleres artesanales.
	• Aparcamiento: privado y público
Usos INCOMPATIBLES	• Dotacional: Cementerios y tanatorios
	• Terciario: Comercios al por mayor, locales de ocio, o actividades que generen ruidos molestos o afluencia de personas en las puertas o accesos (tipos Pubs, discotecas, etc.), Casas de apuestas y Estaciones de servicio.
	• Industrial: excepto talleres artesanales
	• Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles
DENSIDAD	
INTENSIDAD	73'30 < 60 (Viv./ha.)
NIVEL	ALTA
EDIFICABILIDAD	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	1,4286 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,7860m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,6427 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	0,0000 m² techo/ m² suelo
POBLACIÓN MÁXIMA	3.944 habitantes

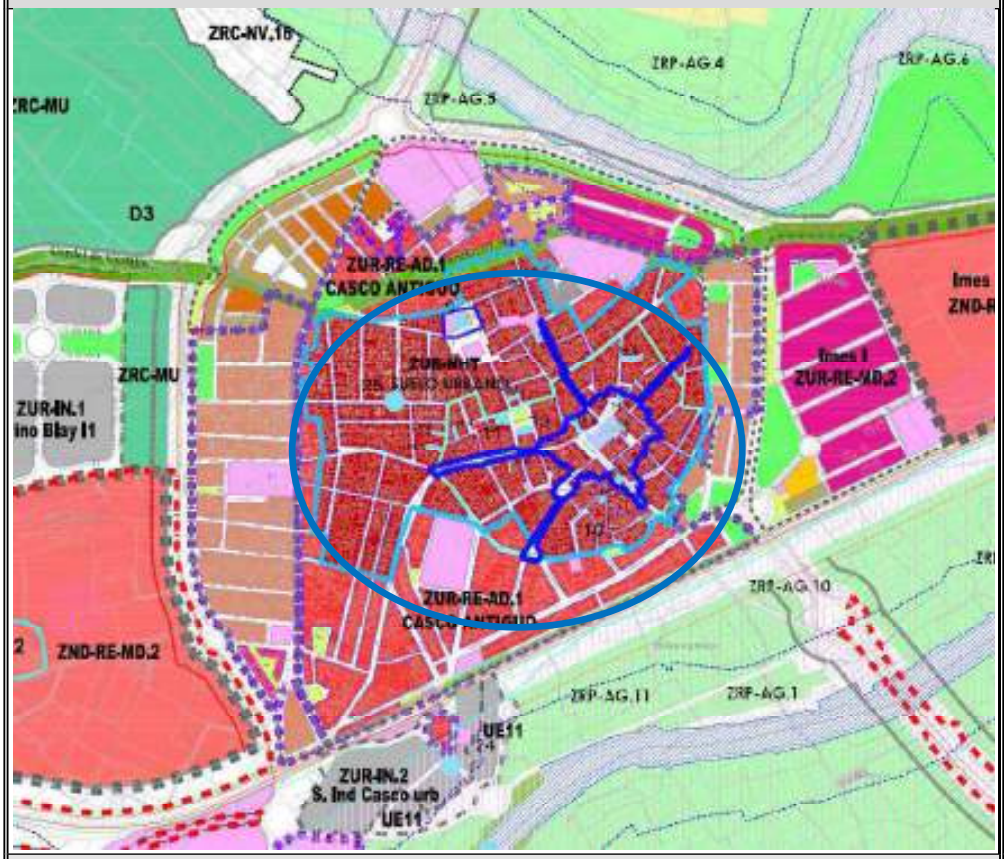
Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL CHESTE



LEYENDA

ZONA URBANIZADA	NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL	ZUR-NHT	
	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	ZUR-RE-AD	
	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	ZUR-RE-MD	
	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	ZUR-RE-BD	
	TERCIARIO	ZUR- TR	
	INDUSTRIAL	ZUR-IN	
	DOTACIONES EN ZONA URBANIZADA		
	ZONA VERDE EN ZONA URBANIZADA		

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- Sin protecciones específicas.

PATRIMONIALES:

Los elementos se localicen en este ámbito según el Catálogo de protecciones:

- BIENES DE INTERÉS CULTURAL:
  - - Iglesia Parroquial de San Lucas Evangelista (BIC-PI-1)
- BIENES DE RELEVANCIA LOCAL:
  - -Ermita Virgen de la Soledad (BRL-PI-9)
  - Sindicato Agrícola y Caja Rural de Cheste (BRL-PP-11)
  - - Azulejos religiosos (BRL-PA-14):
  - - Virgen de los Desamparados, C/ Virgen Desamparados, 7 (BRL-PA-14.1)
  - - Virgen de los Dolores, Placeta León, 6 (BRL-PA-14.2)
  - - Virgen del Rosario, C/ del Rosario, 6(BRL-PA-14.3)
  - - Virgen del Rosario, C/ Garrofera, 10(BRL-PA-14.4)
  - - Sant Cristobal, C/ Sant Cristobal, 24 (BRL-PA-14.5)
  - - Sant Lucas, C/ Chiva, 9 (BRL-PA-14.6)
  - - Sant Roque, C/ de Ribera, 28 (BRL-PA-14.7)
- ELEMENTOS CATALOGADOS:
- ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:
  - Núcleo Histórico Tradicional
- PATRIMONIO NATURAL:
  -

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de Patrimonio.

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- Programa de Paisaje para la Conservación y Mantenimiento del carácter Existente.

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el RESIDENCIAL, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan a continuación, indicándose para cada uno de ellos las **condiciones exigibles para su implantación:**

A. RESIDENCIAL plurifamiliar o unifamiliar en edificio entre medianeras:

- Tipología:
  - MANZANA COMPACTA.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación y alturas contenidos en las normas particulares
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas.
- Limitaciones:
  - Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles, que se indican a continuación, con las condiciones de localización que se establecen para cada uno de ellos.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 121
Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

- En edificio completo: Terciario destinado a oficinas administrativas, consultas y despachos privados, centros religiosos, centros asistenciales, centros culturales, centros o locales recreativos, locales de reunión y asociaciones, hotelero y sanitario, aparcamiento.
- En planta baja exclusivamente: Usos terciarios admitidos como compatibles, comercios al por menor, industrial destinado a talleres artesanales, almacenes y aparcamiento privado.

B. DOTACIONAL público o privado:

➢ Tipología:

- MANZANA COMPACTA, pudiendo, no obstante, emplearse otra tipología acorde con las características y necesidades concretas del uso dotacional, mediante la elaboración de un Estudio de Detalle que abarque al menos la totalidad de la manzana donde se emplace y acredite su integración paisajística en el entorno (por ejemplo, centros escolares)

➢ Intensidades:

- La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, y alturas autorizados contenidos en las normas particulares.
- Edificabilidad máxima para equipamiento social de 2 m²t/m²s.
- Edificabilidad máxima para edificios singulares de carácter público de 3 m²t/m²s.
- Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.

➢ Condiciones para su implantación:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas.

➢ Limitaciones:

- Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos, en función de su localización.
- En las parcelas calificadas por el planeamiento como dotacional, las construcciones podrán tener el carácter público o privado en todas sus modalidades, que podrán emplazarse en la planta baja o plantas de pisos, pudiendo ocupar la totalidad del edificio.
- No se autorizan en esta zona los usos dotacionales destinados a cementerios y tanatorios tanto públicos como privados, así como las infraestructuras generales cuya implantación resulte impropia en suelo urbano o que puedan generar molestias (vertederos, residuos, EDAR, o similares).

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se especifican a continuación las ordenanzas generales y particulares que afectan a los diferentes tipos de construcciones e instalaciones autorizables en esta zona.

A. ORDENANZAS GENERALES:

A.1.- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES:

- A las edificaciones catalogadas en esta zona, les será de aplicación la normativa específica de protección contenida en el "Catálogo de Protecciones".
- Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU.

A.2.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Serán de aplicación las normas que determinan las condiciones de integración paisajística establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

4.1.2 ZONA URBANIZADA "ENSANCHE" (ZUR-RE-EN)

CLASE DE SUELO: **URBANO**	NOMBRE: **URBANIZADA RESIDENCIAL ENSANCHE**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Configurada por el suelo urbanizado y prácticamente consolidado del núcleo "Ensanche del Núcleo Nuevo de Cheste", construido tras la riada de 1982, según las Normas Subsidiarias de 1984 y el Plan Parcial de 1985, que se integra la zona residencial intensiva de dicho Plan Parcial: ZUR-RE-EN, para los que se determinan las normas urbanísticas acordes con los usos admitidos, atendiendo a la tipología y morfología propia que los define, y estableciendo las condiciones de implantación de las actividades que contribuyan a vitalizarlas.
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	**ZUR-RE-EN**
SUPERFICIE DE LA ZONA	516.914,83 m²
USOS	
Uso DOMINANTE	• Residencial: plurifamiliar o unifamiliar
Usos COMPATIBLES	• Dotacional: público y privado (excepto los incompatibles relacionados) • Terciario: oficinas administrativas, consultas y despachos privados; centros religiosos, centros asistenciales, centros culturales, centros o locales recreativos, locales de reunión y asociaciones; hotelero (en todos sus niveles) y de hostelería; sanitario; comercios al por menor y almacenes. Así como los asimilados a estos usos no relacionados. • Industrial: pequeños talleres artesanales. • Aparcamiento: privado y público
Usos INCOMPATIBLES	• Dotacional: Cementerios y tanatorios • Terciario: Comercios al por mayor, locales de ocio, o actividades que generen ruidos molestos o afluencia de personas en las puertas o accesos (tipos Pubs, discotecas, etc.), Casas de apuestas y Estaciones de servicio. . • Industrial: excepto talleres artesanales • Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles
DENSIDAD	
INTENSIDAD	Entre 116'84 (Casco Antiguo) y 33'81 (Sectores 3,4,5) Viv./ha.
NIVEL	ALTA Y MEDIA
EDIFICABILIDAD	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	1,2760 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,8409 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,4331 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	0,0000 m² techo/ m² suelo
POBLACIÓN MÁXIMA	5.250 habitantes

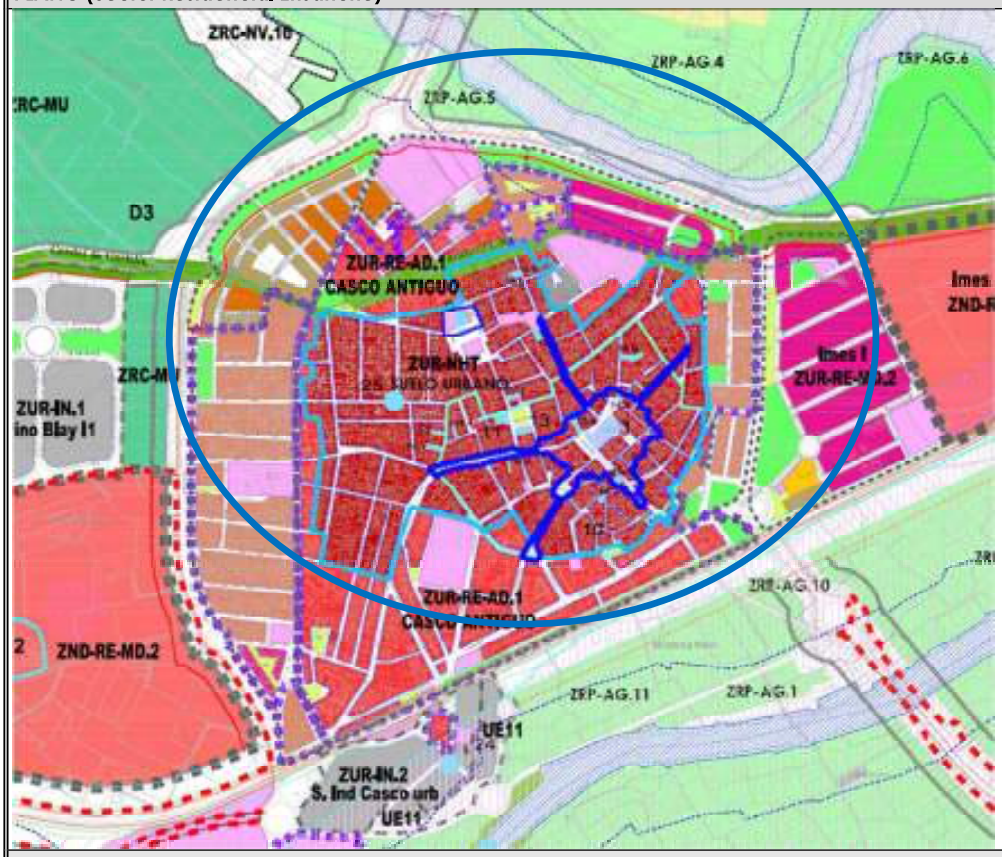
Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO (Sector Residencial Ensanche)



LEYENDA

ZONA URBANIZADA	NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL	ZUR-NHT
	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	ZUR-RE-AD
	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	ZUR-RE-MD
	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	ZUR-RE-BD
	TERCIARIO	ZUR- TR
	INDUSTRIAL	ZUR-IN
	DOTACIONES EN ZONA URBANIZADA	
	ZONA VERDE EN ZONA URBANIZADA	

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- Sin protecciones específicas.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

PATRIMONIALES:
En el ámbito de la zona se localizan los siguientes elementos catalogados, identificadas por el nº de la ficha correspondiente al catálogo de protecciones:

- BIENES DE INTERÉS CULTURAL:
  - IGLESIA PARROQUIAL SAN LUCAS EVANGELISTA
- BIENES DE RELEVANCIA LOCAL:
  - RELACIÓN DE ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO.
- ELEMENTOS CATALOGADOS:
  - RELACIÓN DE ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO
- ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:
  - RELACIÓN DE ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO
- PATRIMONIO NATURAL:
  -

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de Patrimonio.
La zona colindante a la CV-383 está afectada por la protección derivada de la legislación sectorial en materia de carreteras. Las zonas verdes situadas al norte y que están situadas a menos de 18 m del borde de la calzada de la CV-383 no computarán a efectos de cumplimiento de estándares.

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- Programa de Paisaje de Tratamiento de los Bordes Urbanos.

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el RESIDENCIAL, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan a continuación, indicándose para cada uno de ellos las **condiciones exigibles para su implantación:**

A. RESIDENCIAL plurifamiliar o unifamiliar en edificio entre medianeras:

- Tipología:
  - MANZANA COMPACTA.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación y alturas contenidos en las normas particulares
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas.
- Limitaciones:
  - Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles, que se indican a continuación, con las condiciones de localización que se establecen para cada uno de ellos.
  - En edificio completo: Terciario destinado a oficinas administrativas, consultas y despachos privados, centros religiosos, centros asistenciales, centros culturales, centros o locales recreativos, locales de reunión y asociaciones, hotelero y sanitario, aparcamiento.
  - En planta baja exclusivamente: Usos terciarios admitidos como compatibles, comercios al por menor, industrial destinado a talleres artesanales, almacenes y aparcamiento privado.

B. DOTACIONAL público o privado:

- Tipología:
  - MANZANA COMPACTA, pudiendo, no obstante, emplearse otra tipología acorde con las características y necesidades concretas del uso dotacional, mediante la elaboración de un Estudio de Detalle que abarque al menos la totalidad de la manzana donde se emplace y acredite su integración paisajística en el entorno (por ejemplo, centros escolares)
- Intensidades:

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

- La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, y alturas autorizados contenidos en las normas particulares del uso residencial.

➢ Condiciones para su implantación:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas.

➢ Limitaciones:

- Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos, en función de su localización:
- En las parcelas calificadas por el planeamiento como dotacional, las construcciones podrán tener el carácter público o privado en todas sus modalidades, que podrán emplazarse en la planta baja o plantas de pisos, pudiendo ocupar la totalidad del edificio.
- No se autorizan en esta zona los usos dotacionales destinados a cementerios y tanatorios tanto públicos como privados, así como las infraestructuras generales cuya implantación resulte impropia en suelo urbano o que puedan generar molestias (vertederos, residuos, EDAR, o similares).

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se especifican a continuación las ordenanzas generales y particulares que afectan a los diferentes tipos de construcciones e instalaciones autorizables en esta zona.

A. ORDENANZAS GENERALES:

A.1.- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES:

- Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU.

A.2.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Serán de aplicación las normas que determinan las condiciones de integración paisajística establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU.

OTROS:

- Para garantizar la escolarización de los alumnos primaria, tanto por la situación actual como los derivados por el nuevo desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento pondrá a disposición de esta Conselleria en el ámbito del IMES I, una parcela de 6.075 m² de superficie para albergar un nuevo CEIP de perfil 3I+6P, , cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de esta Conselleria. La parcela deberá entregarse totalmente urbanizada y con todos los servicios a pie de parcela.
- Las parcelas que se califiquen como Equipamiento de uso Educativo, deberán cumplir con los requisitos establecidos en el apartado 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la normativa técnica en materia de reservas educativas, o disposición que lo sustituya.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

4.1.3 ZONA URBANIZADA "URBANIZACIONES" (ZUR-RE-BD)

CLASE DE SUELO: **URBANO**	NOMBRE: **URBANIZADA RESIDENCIAL "URBANIZACIONES"**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Configurada por las Urbanizaciones existentes en el término municipal de Cheste. Corresponde a las urbanizaciones "Los Visos", "Agua Perdida" y "Cañada Fria". Configuran la zona de baja densidad, con tipología de vivienda unifamiliar aislada.

CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	**ZUR-RE-BD**
SUPERFICIE DE LA ZONA	111.004'97 m²

USOS	
Uso DOMINANTE	• Residencial: unifamiliar
Usos COMPATIBLES	• Dotacional: público y privado (excepto los incompatibles relacionados)
	• Terciario: oficinas administrativas, consultas y despachos privados; centros religiosos, centros asistenciales, centros culturales, centros o locales recreativos, locales de reunión y asociaciones; hotelero (en todos sus niveles) y de hostelería; sanitario; comercios al por menor. Así como los asimilados a estos usos no relacionados compatibles con el uso residencial.
	• Industrial: talleres artesanales, talleres e industrias con las limitaciones definidas en sus ordenanzas particulares.
	• Aparcamiento: privado y público
Usos INCOMPATIBLES	• Dotacional: Cementerios y tanatorios
	• Terciario: no compatible con el uso residencial, Casas de apuestas y Estaciones de servicio..
	• Industrial: excepto talleres artesanales
	• Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles

DENSIDAD	
INTENSIDAD	8'09 > 35 (Viv./ha.)
NIVEL	BAJO
EDIFICABILIDAD	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,2703 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,2703 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,000 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	0,0000 m² techo/ m² suelo
POBLACIÓN MÁXIMA	420 habitantes

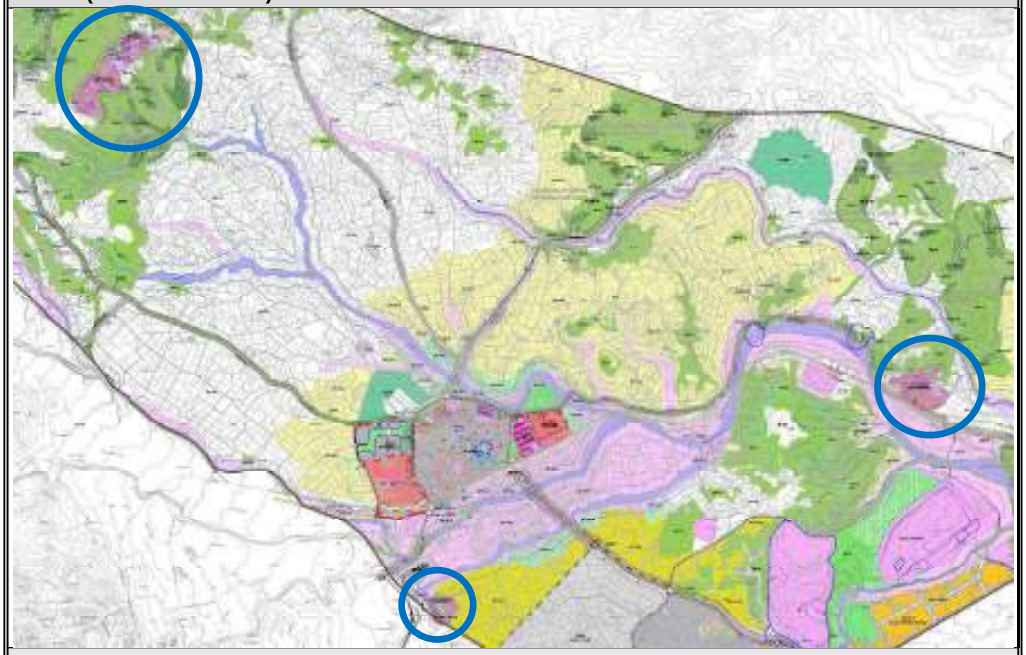
Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO (URBANIZACIONES)



LEYENDA

ZONA URBANIZADA	NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL	ZUR-NHT
	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	ZUR-RE-AD
	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	ZUR-RE-MD
	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	ZUR-RE-BD
	TERCIARIO	ZUR- TR
	INDUSTRIAL	ZUR-IN
	DOTACIONES EN ZONA URBANIZADA	
	ZONA VERDE EN ZONA URBANIZADA	

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- Sin protecciones específicas.

PATRIMONIALES:
En el ámbito de la zona se localizan los siguientes elementos catalogados, identificadas por el nº de la ficha correspondiente al catálogo de protecciones:

- BIENES DE INTERÉS CULTURAL:
  -
- BIENES DE RELEVANCIA LOCAL:

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

-

- ELEMENTOS CATALOGADOS:

-

- ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:

-

- PATRIMONIO NATURAL:

-

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

➢ CAUCES:

El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (B.O.E. 16.01.08), modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.

➢ INCENDIOS:

La Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana. Decreto 6/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas generales de protección en terrenos forestales incendiados. Decreto 7/2004, de 23 de enero, del Consell de la Generalitat, por el cual se aprueba el Pliego general de Normas de seguridad en prevención de incendios forestales que se han de tener en cuenta en la ejecución de obras y trabajos que se realicen en terreno forestal o en sus alrededores. Plan de prevención de Incendios Forestales de la demarcación Forestal.

➢ CARRETERAS:

La urbanización cañada fría está afectada por la protección derivada de la legislación sectorial en materia de carreteras por la CV-383. En los suelos situados a menos de 25 m del borde de la calzada deberán restringirse sus usos a los de espacio libre reserva viaria.

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- Programa de Paisaje de Tratamiento de los Bordes Urbanos.

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan a continuación, indicándose para cada uno de ellos las **condiciones exigibles para su implantación:**

A. RESIDENCIAL unifamiliar adosado, pareado:

➢ Tipología:

- EDIFICACIÓN AISLADA.

➢ Intensidades:

- La edificabilidad máxima admisible, será la contenida en las normas particulares

➢ Condiciones para su implantación:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas.

➢ Limitaciones:

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

- Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles, que se indican en las normas particulares, con las condiciones de localización que se establecen para cada uno de ellos.

B. DOTACIONAL público o privado:

➢ Tipología:

- EDIFICACIÓN AISLADA, pudiendo, no obstante, emplearse otra tipología acorde con las características y necesidades concretas del uso dotacional, mediante la elaboración de un Estudio de Detalle que abarque al menos la totalidad de la manzana donde se emplace y acredite su integración paisajística en el entorno (por ejemplo, centros escolares)

➢ Intensidades:

- La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, y alturas autorizados contenidos en las normas particulares.

➢ Condiciones para su implantación:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas.

➢ Limitaciones:

- Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos, en función de su localización:
- En las parcelas calificadas por el planeamiento como dotacional, las construcciones podrán tener el carácter público o privado en todas sus modalidades, que podrán emplazarse en la planta baja o plantas de pisos, pudiendo ocupar la totalidad del edificio.
- No se autorizan en esta zona los usos dotacionales destinados a cementerios y tanatorios tanto públicos como privados, así como las infraestructuras generales cuya implantación resulte impropia en suelo urbano o que puedan generar molestias (vertederos, residuos, o similares).

C. EDIFICACIONES DESTINADAS A USO TERCIARIO O COMERCIO:

➢ Tipología:

- EDIFICACIÓN AISLADA, pudiendo, no obstante, emplearse otra tipología acorde con las características y necesidades concretas del uso dotacional, mediante la elaboración de un Estudio de Detalle que abarque al menos la totalidad de la manzana donde se emplace y acredite su integración paisajística en el entorno (por ejemplo, centros escolares

➢ Intensidades:

- La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación, y alturas autorizados contenidos en las normas particulares.

➢ Condiciones para su implantación:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas.

➢ Limitaciones:

- Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles, que se indican en las ordenanzas particulares de la ordenación pormenorizada, con las condiciones de localización que se establecen para cada uno de ellos.

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se especifican a continuación las ordenanzas generales y particulares que afectan a los diferentes tipos de construcciones e instalaciones autorizables en esta zona.

A. ORDENANZAS GENERALES:

A.1.- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES:

- A las edificaciones catalogadas en esta zona, les será de aplicación la normativa específica de protección contenida en el "Catálogo de Protecciones".
- Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU.

A.2.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES
• Serán de aplicación las normas que determinan las condiciones de integración paisajística establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo de las NNUU. •

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

4.2 ZONA URBANIZADA INDUSTRIAL (ZUR-IN)

4.2.1 ZONA URBANIZADA "CASCO URBANO DE CHESTE" (ZUR-IN-A)

CLASE DE SUELO: **URBANIZABLE**	NOMBRE: **SUELO INDUSTRIAL CASCO URBANO ZUR-IN-A**	
DEFINICIÓN DE LA ZONA	El ámbito definido como Industrial de manzana compacta, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbano, y urbanizable ya desarrollado, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación en manzana compacta, tipología edificatoria de bloque adosado, y uso global industrial. Corresponde a los ámbitos Industrial Casco Urbano, e Industrial UE11, y asimilable por su proximidad la DIC, de la zona ZUR-IND.3 (UE.Ind I1).	
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		**ZUR-IN A**
SUPERFICIE DE LA ZONA		38.817'76 m²
SUPERFICIE DE LOS SECTORES O UNIDADES DE EJECUCIÓN INCLUIDOS		17.091'43 m²
USOS		
Uso DOMINANTE	• Industrial: aislada y manzana compacta (excepto los incompatibles relacionados)	
Usos COMPATIBLES	• Dotacional: público y privado (excepto los incompatibles relacionados)	
	• Terciario: Oficinas administrativas, propias de la actividad o independientes.	
	• Terciario: Centros o locales recreativos, deportivos, de ocio, pubs, discotecas y similares.	
	• Terciario: Centros comerciales (al por menor y al por mayor)	
	• Terciario: Establecimientos de restauración en todas sus modalidades	
	• Terciario: Centros de investigación y científicos.	
	• Aparcamiento: privado y público, estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre	
Usos INCOMPATIBLES	• Servicios funerarios: cementerios y hornos crematorios.	
	• Uso Dotacional educativo	
	• Residencial: en todas sus modalidades.	
	• Terciario: Casas de apuestas y Estaciones de servicio (sólo en UE11).	
	• Industrial: actividades altamente contaminantes.	
	• Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles	
DENSIDAD		
INTENSIDAD		0 (Viv./ha.)
NIVEL		---
EDIFICABILIDAD		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB) (1)		0,6465 m² techo/ m² suelo, (1,4186 m² techo/ m² suelo en UE11)
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)		0,0000 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)		0,0000 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)		0,6465 m² techo/ m² suelo, (1,4186 m² techo/ m² suelo en UE11)
POBLACIÓN MÁXIMA		**----- habitantes**

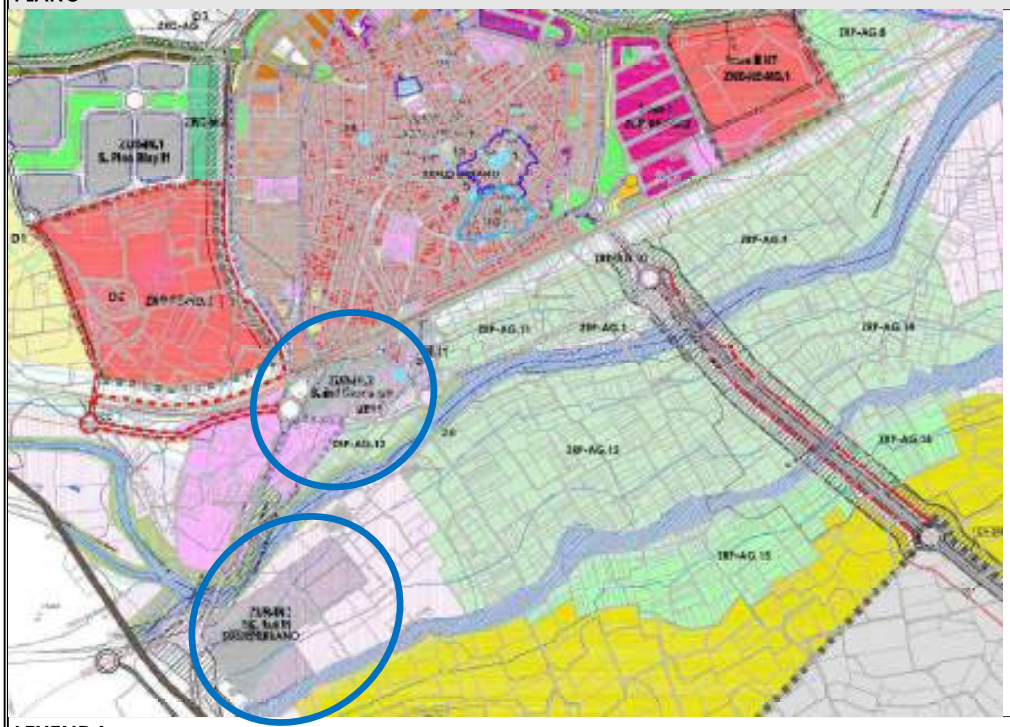
Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO



LEYENDA

ZONA URBANIZADA	NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL	ZUR-NHT	
	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	ZUR-RE-AD	
	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	ZUR-RE-MD	
	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	ZUR-RE-BD	
	TERCIARIO	ZUR- TR	
	INDUSTRIAL	ZUR-IN	
	DOTACIONES EN ZONA URBANIZADA		
	ZONA VERDE EN ZONA URBANIZADA		

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- Sin protecciones específicas.

PATRIMONIALES:

- En el ámbito de la zona no se localizan elementos catalogados.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 121
Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

- CARRETERAS:

La zona es colindante con la CV-50, titularidad de la Generalitat Valenciana, siendo de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 05.04.1991). Desarrollada o complementada por: DECRETO 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana, y DECRETO 111/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se transfieren a diversos municipios los tramos de carreteras indicados en el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana.

- FERROCARRILES:

La zona es colindante con el trazado de la FGV C-3 de Cercanias. Son de aplicación la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, Ley del Sector Ferroviario (B.O.E. nº 234, de 30.09.2015) y el Real decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (B.O.E. Nº 315, de 31.12.2004), y modificado por la Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por el que se reduce la línea de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas (B.O.E. Nº 165 de 12 de julio de 2005), y el Real Decreto 810/2007, de 22 de junio, por el que se aprueba el Reglamento Sobre Seguridad en la Circulación de la Red Ferroviaria de Interés General, (B.O.E. Nº 162 de 7 de julio de 2007)

- CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS:

A los efectos de su protección frente a su contaminación, se prohíbe el vertido libre de aguas residuales o procedentes de actividades contaminantes al terreno, pozos o a sistemas individuales de depuración (fosas sépticas), salvo que se acredite suficientemente que el sistema empleado permita la reutilización de las aguas procedentes del sistema de depuración empleado o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998, así como la Directiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro, o normas que las modifique, sustituyan o complementen.

- CAUCES:

El dominio público hidráulico de los cauces existentes está delimitado de conformidad con lo establecido por el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto y su Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. (B.O.E. 16.01.08), modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
A partir de la delimitación del dominio público hidráulico, se determinan las zonas de servidumbre de 5 metros de anchura para el uso público y una zona de 100 metros de anchura, en la que los usos públicos y actividades posibles están condicionadas dominio público hidráulico y las zonas de policía, que se grafían en los Planos de Ordenación del Plan General.

- RIESGOS:

En aquellos terrenos de la zona con algún riesgo de carácter natural, tales como peligrosidad de inundación de nivel 6 y peligrosidad geomorfológica identificadas en el plan, se aplicarán a los usos del suelo las condiciones y limitaciones establecidas para cada tipo, conforme se establece en la normativa de carácter sectorial que resulte de aplicación.
En la zona ZUR-IN3 (situada al sur del polideportivo), las medidas de prevención y/o corrección serán las siguientes:

- Las industrias instaladas deberán establecer un plan de autoprotección frente a las inundaciones.
- Las industrias instaladas deberán revisar sus instalaciones para determinar si pueden aplicar medidas correctoras (reubicación de instalaciones, reubicación de almacenamientos, cierre de, etc.), que permitir minimizar los efectos de futuras inundaciones sobre las industrias implantadas.
- En el caso de realizarse nuevas edificaciones se tendrá en cuenta el riesgo existente y en su caso adoptar medidas de adaptación al mismo.
- Las instalaciones deberán tener acceso a la cubierta, por escalera desde el interior.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- Programa de Paisaje para la mejora de la imagen urbana desde los accesos principales al casco urbano.

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el INDUSTRIAL, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan a continuación, indicándose para cada uno de ellos las **condiciones exigibles para su implantación:**

INDUSTRIAL O TERCIARIO COMPATIBLE:

- Tipología:
  - MANZANA COMPACTA
- Intensidades:
  - Edificabilidad máxima admisible según la ordenación pormenorizada que se desarrolle
  - No computará a efectos del cálculo de la edificabilidad la destinada a aparcamiento mínimo obligatorio, que se emplace en recinto cerrado, ni las instalaciones que deban realizarse por imperativo de normativa sectorial de obligado cumplimiento para la actividad (por ejemplo, instalaciones de protección de incendios grupos y depósitos).
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas.
- Limitaciones:
  - Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles, que se indican a continuación, con las condiciones de localización que se establecen para cada uno de ellos.
  - En recinto independiente anejo a las edificaciones o construcciones destinados a usos industriales:

1) Terciario destinado a oficinas administrativas propias de la actividad
2) Aparcamiento privado exigible por la normativa para el uso concreto, que podrá conectarse con la edificación principal destinada a usos industriales, con las condiciones normativas exigibles por el C.T.E. referentes a la protección de incendios y ruido.

  - En edificio completo:

1) Terciario destinado a oficinas administrativas independientes, centros o locales recreativos, deportivos y de ocio, de restauración en todas sus modalidades, y centros o locales comerciales (al por menor y al por mayor).
2) Terciario destinado a centros de investigación y científicos.
3) Aparcamiento, privado y público, estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre.

A. DOTACIONAL público o privado:

- Tipología: MANZANA COMPACTA.
- Intensidades:
  - Se establece una edificabilidad máxima de 1,50 m^2_{techo}/ m^2_{suelo} neto de la parcela. No obstante, podrá autorizarse una edificabilidad mayor para las dotaciones públicas de forma justificada, cuando resulte necesaria para el cumplimiento de normativas sectoriales que resulten de aplicación en función de los usos concretos a que se destine.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas.
- Limitaciones:
  - Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos, en función de su localización:
  - En las parcelas calificadas por el planeamiento como dotacional, las construcciones podrán tener el carácter público o privado en todas sus modalidades.
  - No se autorizan en esta zona los usos dotacionales destinados a cementerios y tanatorios tanto públicos como privados, así como las infraestructuras generales cuya implantación pueda generar molestias (vertederos, residuos, EDAR, o similares).

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES
Se especifican a continuación las ordenanzas generales y particulares que afectan a los diferentes tipos de construcciones e instalaciones autorizables en esta zona. **A. ORDENANZAS GENERALES:** **1. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.** • Serán de aplicación las normas urbanísticas de carácter general establecidas para esta zona en las Normas Urbanísticas. **2. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.** • Serán de aplicación las normas urbanísticas que determinan las condiciones de integración paisajística establecidas para esta zona en las Normas Urbanísticas. **OTROS** La implantación de una actividad industrial o terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse, que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que la sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

4.2.2 ZONA URBANIZADA "CARRETERA CV-378" (ZUR-IN-B)

CLASE DE SUELO: **URBANIZABLE**	NOMBRE: **SUELO INDUSTRIAL CARRETERA CV-378 ZUR-IN-B**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	El ámbito definido como Industrial de manzana compacta, admitidas en los sectores clasificados como suelo urbano, y urbanizable ya desarrollado, y se encuentra configurado por el sistema de ordenación por edificación en manzana compacta, tipología edificatoria de bloque adosado, y uso global industrial. Corresponde a los ámbitos Industrial Polígono Castilla, y Ampliación Polígono Castilla (Tabach)

CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	**ZUR-IN B**
SUPERFICIE DE LA ZONA POLÍGONO CASTILLA	748.500'00 m²
SUPERFICIE DE LA ZONA AMPLIACIÓN POLÍGONO CASTILLA (TABACH)	179.055'00 m²

USOS	
Uso DOMINANTE	• Industrial: aislado (edificación abierta)
Usos COMPATIBLES	• Dotacional: público y privado (excepto los incompatibles relacionados)
	• Terciario: Oficinas administrativas, propias de la actividad o independientes.
	• Terciario: Centros o locales recreativos, deportivos, de ocio, pubs, discotecas y similares.
	• Terciario: Centros comerciales (al por menor y al por mayor)
	• Terciario: Establecimientos de restauración en todas sus modalidades
	• Terciario: Centros de investigación y científicos.
	• Aparcamiento: privado y público, estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre
Usos INCOMPATIBLES	• Servicios funerarios: cementerios.
	• Uso Dotacional educativo
	• Residencial: en todas sus modalidades.
	• Industrial: actividades altamente contaminantes.
	• Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles

DENSIDAD	
INTENSIDAD	0 (Viv./ha.)
NIVEL	---

EDIFICABILIDAD	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB) (1)	0,8032 m² techo/ m² suelo, (0,5062 m² techo/ m² suelo en Tabach)
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,0000 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,0000 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	0,8032 m² techo/ m² suelo, (0,5062 m² techo/ m² suelo en Tabach)
POBLACIÓN MÁXIMA	**----- habitantes**

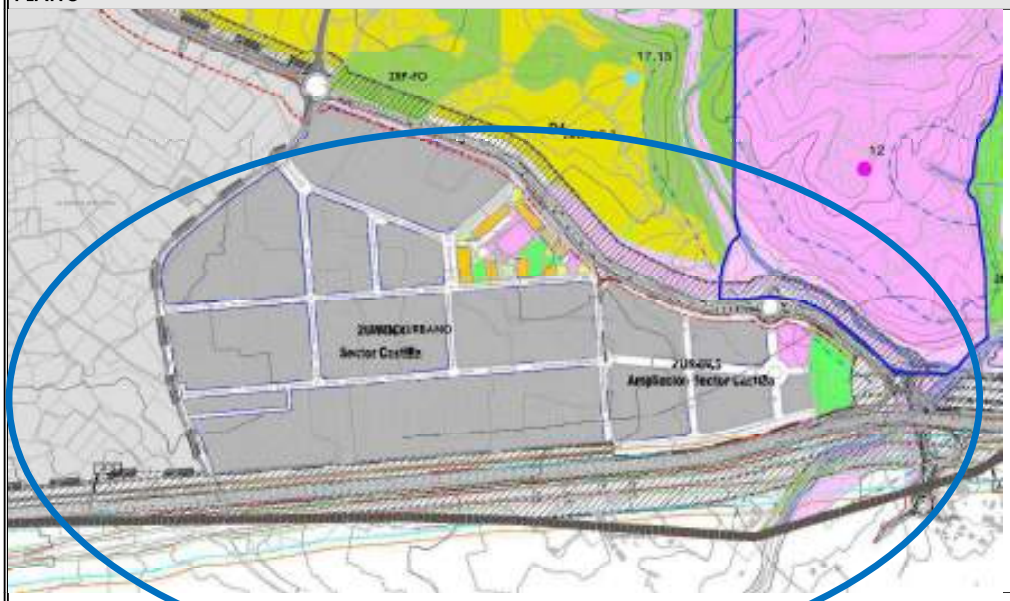
Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 98 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO



LEYENDA

ZONA URBANIZADA	NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL	ZUR-NHT
	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	ZUR-RE-AD
	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	ZUR-RE-MD
	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	ZUR-RE-BD
	TERCIARIO	ZUR- TR
	INDUSTRIAL	ZUR-IN
	DOTACIONES EN ZONA URBANIZADA	
	ZONA VERDE EN ZONA URBANIZADA	

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- Sin protecciones específicas.

PATRIMONIALES:

- En el ámbito de la zona no se localizan elementos catalogados.

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

- CARRETERAS:

  La zona es colindante con la A-3, titularidad del Ministerio de Fomento, y la CV-378, titularidad de la Diputación de Valencia, siendo de aplicación para las carreteras de Fomento, Ley 37/2.015, de 29 de septiembre, LEY DE CARRETERAS (B.O.E. nº 234, de 30.09.2015) y el Real decreto 1812/1.994, de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE CARRETERAS (B.O.E. Nº 228, de 23.09.1994), y la tramitación establecida en la Orden FOM 2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes, así como la legislación complementaria respecto a iluminación o acústico, o la normativa que le sustituya, y para las de la Diputación de Valencia, las condiciones establecidas en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 05.04.1991). Desarrollada o complementada por: DECRETO 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana,, y DECRETO 111/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se transfieren a diversos municipios los tramos de carreteras indicados en el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana.

- CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS:

  A los efectos de su protección frente a su contaminación, se prohíbe el vertido libre de aguas residuales o procedentes de actividades contaminantes al terreno, pozos o a sistemas individuales de depuración (fosas sépticas), salvo que se acredite suficientemente que el sistema empleado permita la reutilización de las aguas procedentes del sistema de depuración empleado o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998, así como la Directiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro, o normas que las modifique, sustituyan o complementen.

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- Programa de Paisaje para la mejora de la imagen urbana desde los accesos principales al casco urbano.

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el INDUSTRIAL, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan a continuación, indicándose para cada uno de ellos las **condiciones exigibles para su implantación:**

INDUSTRIAL O TERCIARIO COMPATIBLE:

- Tipología:
  - BLOQUE EXENTO (EDIFICACIÓN ABIERTA Tipología II.2) (MANZANA COMPACTA Tipología II.1)
- Intensidades:
  - Edificabilidad máxima admisible según la ordenación pormenorizada que se desarrolle
  - No computará a efectos del cálculo de la edificabilidad la destinada a aparcamiento mínimo obligatorio, que se emplace en recinto cerrado, ni las instalaciones que deban realizarse por imperativo de normativa sectorial de obligado cumplimiento para la actividad (por ejemplo, instalaciones de protección de incendios grupos y depósitos).

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas.
- Limitaciones:
  - Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles, que se indican en las Normas urbanística, con las condiciones de localización que se establecen para cada uno de ellos.

B. DOTACIONAL público o privado:

- Tipología:
  - BLOQUE EXENTO (EDIFICACIÓN ABIERTA).
- Intensidades:
  - Se establece una edificabilidad máxima de 1,50 m^2_{techo}/ m^2_{suelo} neto de la parcela. No obstante, podrá autorizarse una edificabilidad mayor para las dotaciones públicas de forma justificada, cuando resulte necesaria para el cumplimiento de normativas sectoriales que resulten de aplicación en función de los usos concretos a que se destine.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas.
- Limitaciones:
  - Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos, en función de su localización:
  - En las parcelas calificadas por el planeamiento como dotacional, las construcciones podrán tener el carácter público o privado en todas sus modalidades.
  - No se autorizan en esta zona los usos dotacionales destinados a cementerios tanto públicos como privados, así como las infraestructuras generales cuya implantación pueda generar molestias (vertederos, residuos, o similares).

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se especifican a continuación las ordenanzas generales y particulares que afectan a los diferentes tipos de construcciones e instalaciones autorizables en esta zona.

A. ORDENANZAS GENERALES:

1. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.
- Serán de aplicación las normas urbanísticas de carácter general establecidas para esta zona en las Normas Urbanísticas.

2. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
- Serán de aplicación las normas urbanísticas que determinan las condiciones de integración paisajística establecidas para esta zona en las Normas Urbanísticas.

B. OTROS

La implantación de una actividad industrial o terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse, que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que la sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

4.2.3 ZONA URBANIZADA "PINO BLAY" (ZUR-IN-C)

CLASE DE SUELO: **URBANIZABLE**	NOMBRE: **SUELO INDUSTRIAL CASCO URBANO ZUR-IN-C**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Corresponde al desarrollo del Sector Urbanizable Industrial, ubicado al oeste del casco urbano de la población.
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	**ZUR-IN C**
SUPERFICIE DE LA ZONA	192.987'01 m²
USOS	
Uso DOMINANTE	• Industrial: aislado (edificación abierta)
Usos COMPATIBLES	• Dotacional: público y privado (excepto los incompatibles relacionados)
	• Terciario: Según Plan Parcial aprobado.
	• Aparcamiento: privado y público, estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre
Usos INCOMPATIBLES	• Servicios funerarios: cementerios.
	• Uso Dotacional educativo
	• Residencial: en todas sus modalidades.
	• Industrial: excepto actividades altamente contaminantes.
	• Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles
DENSIDAD	
INTENSIDAD	0 (Viv./ha.)
NIVEL	---
EDIFICABILIDAD	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB) (1)	0,7827 m² techo/ m² suelo.
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,0000 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,0000 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	0,7827 m² techo/ m² suelo.
POBLACIÓN MÁXIMA	**----- habitantes**

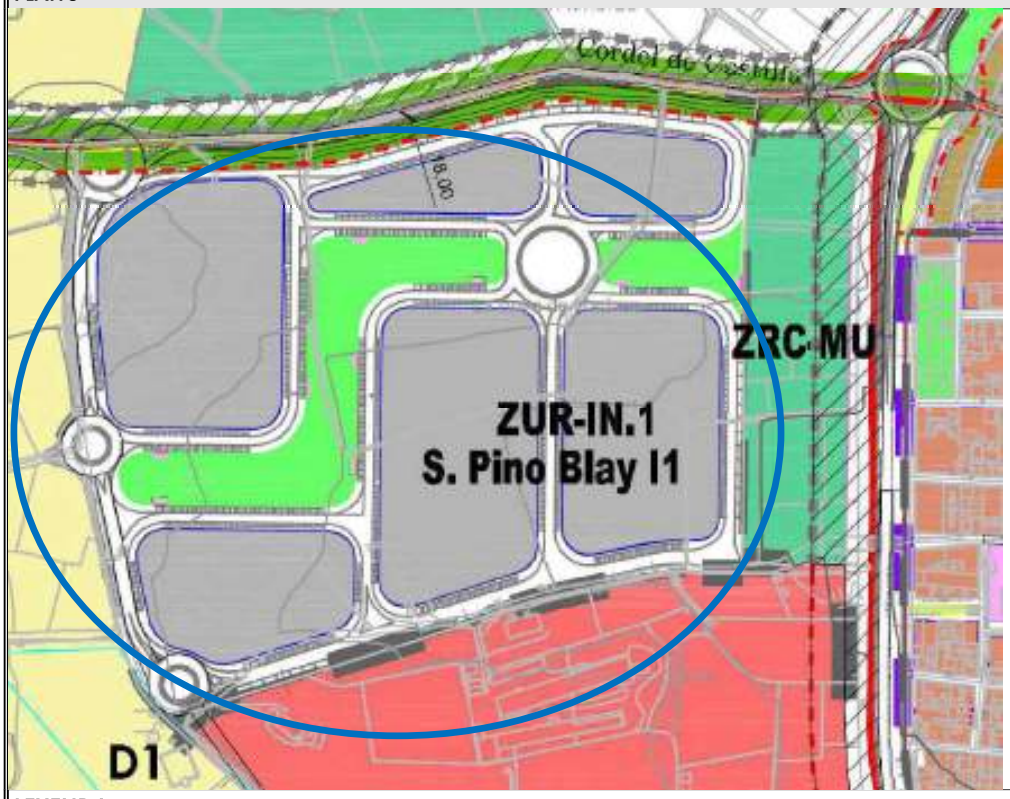
Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO



LEYENDA

ZONA URBANIZADA	NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL	ZUR-NHT	
	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	ZUR-RE-AD	
	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	ZUR-RE-MD	
	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	ZUR-RE-BD	
	TERCIARIO	ZUR- TR	
	INDUSTRIAL	ZUR-IN	
	DOTACIONES EN ZONA URBANIZADA		
	ZONA VERDE EN ZONA URBANIZADA		

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 103 de 121
Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

PATRIMONIALES:

- Sin protecciones específicas.
- En el ámbito de la zona no se localizan elementos catalogados.

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

➢ CARRETERAS:

La zona es colindante con la CV-50 de titularidad de la Generalitat Valenciana y con la CV-384, de titularidad de la Diputación Provincial, siendo de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 05.04.1991). Desarrollada o complementada por: DECRETO 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana,, y DECRETO 111/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se transfieren a diversos municipios los tramos de carreteras indicados en el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana.

➢ CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS:

A los efectos de su protección frente a su contaminación, se prohíbe el vertido libre de aguas residuales o procedentes de actividades contaminantes al terreno, pozos o a sistemas individuales de depuración (fosas sépticas), salvo que se acredite suficientemente que el sistema empleado permita la reutilización de las aguas procedentes del sistema de depuración empleado o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998, así como la Directiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro, o normas que las modifique, sustituyan o complementen.

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- Programa de Paisaje para la mejora de la imagen urbana desde los accesos principales al casco urbano.

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el INDUSTRIAL, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan a continuación, indicándose para cada uno de ellos las **condiciones exigibles para su implantación:**

INDUSTRIAL O TERCIARIO COMPATIBLE:

➢ Tipología:

- BLOQUE ADOSADO

➢ Intensidades:

- Edificabilidad máxima admisible según la ordenación pormenorizada que se desarrolle
- No computará a efectos del cálculo de la edificabilidad la destinada a aparcamiento mínimo obligatorio, que se emplace en recinto cerrado, ni las instalaciones que deban realizarse por imperativo de normativa sectorial de obligado cumplimiento para la actividad (por ejemplo, instalaciones de protección de incendios grupos y depósitos).

➢ Condiciones para su implantación:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas.

➢ Limitaciones:

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 104 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

- Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles, que se indican en el plan parcial aprobado, con las condiciones de localización que se establecen para cada uno de ellos.

C. DOTACIONAL público o privado:

➢ Tipología:

- BLOQUE ADOSADO.

➢ Intensidades:

- Se establece una edificabilidad máxima de 1,50 m^2_{techo}/ m^2_{suelo} neto de la parcela. No obstante, podrá autorizarse una edificabilidad mayor para las dotaciones públicas de forma justificada, cuando resulte necesaria para el cumplimiento de normativas sectoriales que resulten de aplicación en función de los usos concretos a que se destine.

➢ Condiciones para su implantación:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas.

➢ Limitaciones:

- Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos, en función de su localización:
- En las parcelas calificadas por el planeamiento como dotacional, las construcciones podrán tener el carácter público o privado en todas sus modalidades.
- No se autorizan en esta zona los usos dotacionales destinados a cementerios y tanatorios tanto públicos como privados, así como las infraestructuras generales cuya implantación pueda generar molestias (vertederos, residuos, EDAR, o similares).

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se especifican a continuación las ordenanzas generales y particulares que afectan a los diferentes tipos de construcciones e instalaciones autorizables en esta zona.

A. ORDENANZAS GENERALES:

1. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.

- Serán de aplicación las normas urbanísticas de carácter general establecidas para esta zona en las Normas Urbanísticas.

2. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

- Serán de aplicación las normas urbanísticas que determinan las condiciones de integración paisajística establecidas para esta zona en las Normas Urbanísticas.

1. OTROS

La implantación de una actividad industrial o terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse, que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que la sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 105 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

4.3 ZONA URBANIZADA TERCIARIO (ZUR-TR)

4.3.1 ZONA URBANIZADA "PARQUE EMPRESARIAL CIRCUITO" (ZUR-TR)

CLASE DE SUELO: **URBANO**	NOMBRE: **SECTOR TERCIARIO ZUR-TR**	
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Corresponde al ámbito desarrollado por el Plan Parcial aprobado, que da frente a la autovía A-3.	
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN		**ZUR-TR-1**
SUPERFICIE DE LA ZONA		905.597'86 m²
USOS		
Uso DOMINANTE	• Terciario: aislado (bloque exento)	
Usos COMPATIBLES	• Industrial: exceptos los usos incompatibles indicados en normas del plan parcial. Incluido el uso logístico.	
	• Dotacional: Subestaciones eléctricas y estaciones e infraestructuras de telecomunicaciones.	
Usos INCOMPATIBLES	• Dotacionales: instalaciones destinadas a cementerio e infraestructuras (a excepción de los incluidos en el grupo de compatibles	
	• Residencial: en todas sus modalidades.	
	• Industrial: industrias contaminantes, descritos en las normas del plan parcial.	
	• Extractivo, Agrícolas, Forestales, Pecuario, vertidos de residuos (incluidos los desguaces de automóviles, camiones y maquinaria en general, defesa,	
	• Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles	
DENSIDAD		
INTENSIDAD		0 (Viv./ha.)
NIVEL		---
EDIFICABILIDAD		
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)		0,5500 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)		0,0000 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)		0,5500 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)		0,0000 m² techo/ m² suelo
POBLACIÓN MÁXIMA		**----- habitantes**

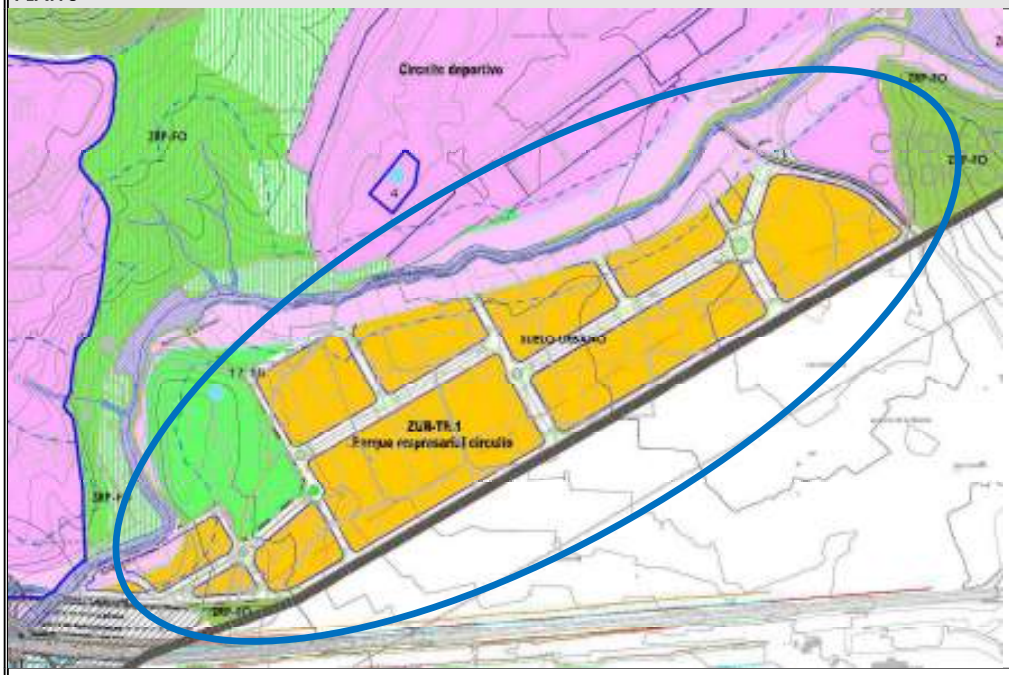
Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 106 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO



LEYENDA

ZONA URBANIZADA	NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL	ZUR-NHT	
	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	ZUR-RE-AD	
	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	ZUR-RE-MD	
	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	ZUR-RE-BD	
	TERCIARIO	ZUR- TR	
	INDUSTRIAL	ZUR-IN	
	DOTACIONES EN ZONA URBANIZADA		
	ZONA VERDE EN ZONA URBANIZADA		

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- Sin protecciones específicas.

PATRIMONIALES:

- En el ámbito de la zona no se localizan elementos catalogados.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

- CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS:

A los efectos de su protección frente a su contaminación, se prohíbe el vertido libre de aguas residuales o procedentes de actividades contaminantes al terreno, pozos o a sistemas individuales de depuración (fosas sépticas), salvo que se acredite suficientemente que el sistema empleado permita la reutilización de las aguas procedentes del sistema de depuración empleado o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998, así como la Directiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro, o normas que las modifique, sustituyan o complementen.

- PATRICOVA:

Le es de aplicación el artículo 20 de la Normativa del PATRICOVA en cuanto que es el Ayuntamiento el que debe verificar la incidencia e imponer, cuando proceda, condiciones de adecuación de las futuras edificaciones, tomando como referencia las establecidas en el anexo I de la citada Normativa.

Medidas preventivas y/o correctoras

- La inundación del vial norte no impide el acceso a las manzanas afectadas, siendo conveniente que las parcelas además de accesos desde el vial norte tengan acceso también a los viales transversales al note, así como el vial paralelo al vial norte ubicado mas al sur al objeto de tener alternativa de evacuación de las parcelas en caso de emergencia. Se tendrá en cuenta que las dos rotondas de acceso al sector están afectadas por la cartografía dana por lo que temporalmente podrán quedar no operativas.
- En la zona norte, colindante con el barranco, se deberá estudiar la opción de destinarla a Zona de Almacenamiento Controlado (ZAC) o zona verde de amortiguación de posibles crecidas.
- Las instalaciones deberán tener acceso a la cubierta.

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- .

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se especifican a continuación las ordenanzas generales y particulares que afectan a los diferentes tipos de construcciones e instalaciones autorizables en esta zona.

A. ORDENANZAS GENERALES:

1. **CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.**
   - Serán de aplicación las normas urbanísticas de carácter general establecidas para esta zona en las Normas Urbanísticas.
2. **CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.**
   - Serán de aplicación las normas urbanísticas que determinan las condiciones de integración paisajística establecidas para esta zona en las Normas Urbanísticas.

B. OTROS

La implantación de una actividad industrial o terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse, que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que la sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 109 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

5 ZONAS DE NUEVO DESARROLLO (ZND).

1. Están configuradas por el suelo que el plan estructural considera necesario para su nuevo desarrollo o expansión urbana, con sus correspondientes dotaciones e infraestructuras.

2. Las zonas de nuevo desarrollo se clasifican como **suelo urbanizable**.

3. Para las zonas de NUEVO DESARROLLO la ordenación estructural establece:

a) Los usos dominantes en cada zona, que podrán ser residencial, industrial o terciario.

b) Normas, para cada zona, sobre los usos, intensidades, grados de protección y criterios de integración paisajística, de acuerdo con las características zonales y los objetivos del plan, de forma que:

1.° En las zonas de **uso dominante residencial de nuevo desarrollo**, el plan diferencia, entre **zonas de alta, media o baja densidad**, indicando la población máxima que pueden acoger, fijando la edificabilidad y criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada.

2.° En **las zonas industriales y terciarias de nuevo desarrollo**, el plan diferencia, entre zonas **según los usos dominantes**, fijando la edificabilidad, los criterios tipológicos que permitan su posterior regulación pormenorizada y los usos dominantes.

4. En base a lo expuesto, el suelo previsto como "nuevo desarrollo", se estructura en las zonas siguientes:

- Zona **de nuevo desarrollo residencial** (ZND-RE). Terrenos destinadas principalmente a uso residencial, aun cuando se admiten con carácter puntual o complementario usos terciarios, industriales o dotacionales compatibles con el principal residencial que caracteriza la zona.
- Zona **de nuevo desarrollo industrial** (ZND-IN). Terrenos destinados a usos de carácter industrial, aun cuando se autorizan otros usos de carácter terciario, con carácter puntual o complementario.
- Zona **de nuevo desarrollo terciario** (ZND-TR). Terrenos destinados a usos de carácter terciario, aun cuando se autorizan otros usos de carácter residencial, con carácter puntual o complementario.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 110 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

5.1 ZONAS DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL.

5.1.1 ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA (ZUR-RE-MD)

CLASE DE SUELO: **URBANIZABLE**	NOMBRE: **ZONA NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Corresponde al ámbito del Sector Residencial "La Imes II", que disponía de Plan Parcial aprobado, con Declaración de Impacto Ambiental positiva, y anulada la ordenación pormenorizada, se mantiene como Suelo Urbanizable ZND-RE-1. Y el Sector Residencial, necesario para cumplimentar los crecimientos residenciales necesarios, y que se ubica en el entorno del casco urbano, sin afecciones ambientales, y posibilitando completar un viario de borde urbano, desde el Polígono Industrial "Pino Blay". Se Clasifica como Suelo Urbanizable ZND-RE-2.
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	**ZUR-RE-BD**
SUPERFICIE DE LA ZONA SECTOR ZND-RE-1 LA IMES	106.280,89 m²
SUPERFICIE DE LA ZONA SECTOR ZND-RE-2 LAS HORCAS	225.463'86 m²
USOS	
Uso DOMINANTE	• Residencial: plurifamiliar o unifamiliar
Usos COMPATIBLES	• Dotacional: público y privado (excepto los incompatibles relacionados) • Terciario: oficinas administrativas, consultas y despachos privados; centros religiosos, centros asistenciales, centros culturales, centros o locales recreativos, locales de reunión y asociaciones; hotelero (en todos sus niveles) y de hostelería; sanitario; comercios al por menor y almacenes. Así como los asimilados a estos usos no relacionados. • Industrial: talleres artesanales • Aparcamiento: privado y público
Usos INCOMPATIBLES	• Servicios funerarios: cementerios, tanatorios y hornos crematorios. • Terciario: Comercios al por mayor, locales de ocio, o actividades que generen ruidos molestos o afluencia de personas en las puertas o accesos (tipos Pubs, discotecas, etc.) • Industrial: excepto talleres artesanales • Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles
DENSIDAD	
INTENSIDAD	50 (Viv./ha.)
NIVEL	MEDIA
EDIFICABILIDAD	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,6735 m² techo/ m² suelo (ZND-RE-1 LA IMES) 0,6000 m² techo/ m² suelo (ZND-RE-2 LAS HORCAS)
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,5612 m² techo/ m² suelo (ZND-RE-1 LA IMES) 0,5000 m² techo/ m² suelo (ZND-RE-2 LAS HORCAS)
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,1123 m² techo/ m² suelo (ZND-RE-1 LA IMES) 0,1000 m² techo/ m² suelo (ZND-RE-2 LAS HORCAS)
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	0,0000 m² techo/ m² suelo
POBLACIÓN MÁXIMA	**2.694 habitantes**

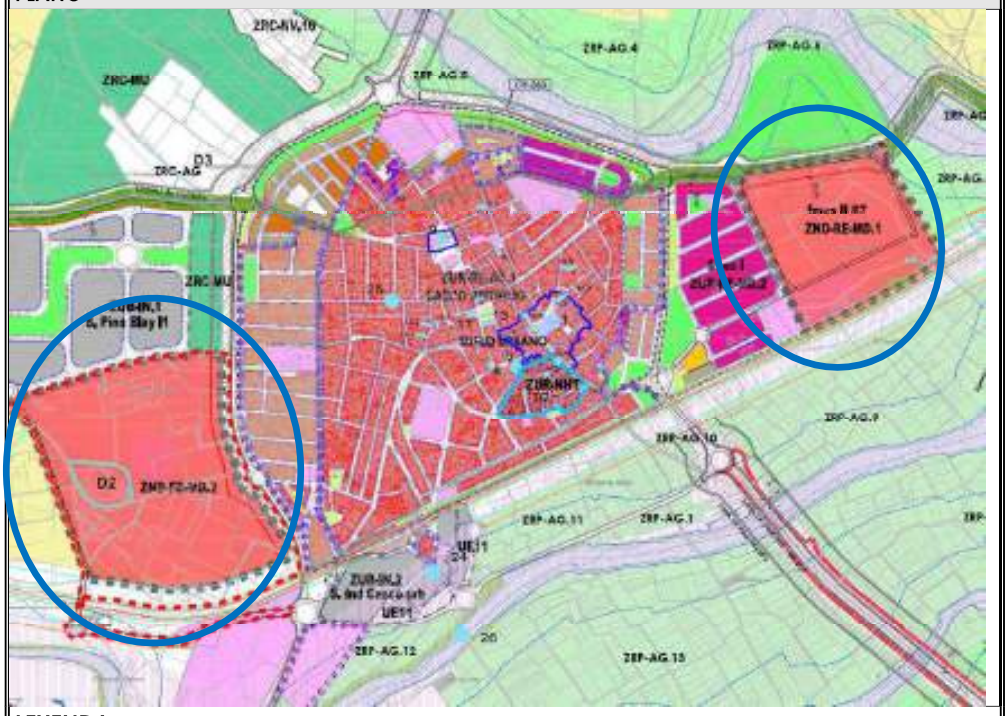
Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 111 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO



LEYENDA

ZONA DE NUEVO DESARROLLO	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	ZND-RE-MD
	TERCIARIO	ZND-TR
	INDUSTRIAL	ZND-IN
	DOTACIONES EN ZONA DE NUEVO DESARROLLO	
	ZONA VERDE EN ZONA DE NUEVO DESARROLLO	

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- Sin protecciones específicas.

PATRIMONIALES:
En el ámbito de la zona se localizan los siguientes elementos catalogados, identificadas por el nº de la ficha correspondiente al catálogo de protecciones:

- BIENES DE RELEVANCIA LOCAL:

--

- ELEMENTOS CATALOGADOS:

--

- ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA:

--

- PATRIMONIO NATURAL:

--

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

- CARRETERAS:

Las zonas son colindantes con la CV-383 (ZND-RE.ME.1) de la Diputación Provincial y la CV-50 (ZND-RE.ME.2) de la Generalitat Valenciana, siendo de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 05.04.1991). Desarrollada o complementada por: DECRETO 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana,, y DECRETO 111/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se transfieren a diversos municipios los tramos de carreteras indicados en el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana.
Las zonas de dominio público y de protección en los sectores serán las indicadas en la Ley 6/1991.
El señalamiento gráfico establecido en la planimetría para la definición de la línea de la zona de dominio público viario tendrá un carácter orientativo y no vinculante. Dicha delimitación debe ser aprobada por el titular de la vía según la legislación vigente

- FERROCARRIL

El límite sur de los sectores es colindante con la Línea de Ferrocarril Línea de red convencional Cuenca Valencia.

- RIESGOS:

En el límite sur este del sector es colindante con terrenos de la zona con algún riesgo de peligrosidad de inundación de nivel 6 según PATRICOVA-2015, y nivel 5 y 6 (periodo de 500 años) según el SNCZI del MAPAMA, identificadas en el plan, se aplicarán a los usos del suelo las condiciones y limitaciones establecidas para cada tipo, conforme se establece en la normativa de carácter sectorial que resulte de aplicación.

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- Programa de Paisaje para la mejora de la imagen urbana desde los accesos principales al casco urbano.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el RESIDENCIAL, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan a continuación, indicándose para cada uno de ellos las **condiciones exigibles para su implantación:**

A. RESIDENCIAL plurifamiliar o unifamiliar en edificio entre medianeras:

- Tipología:
  - MANZANA COMPACTA.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima admisible, será la resultante de la aplicación de los parámetros establecidos de ocupación y alturas contenidos en las normas particulares, para la subzona expresamente delimitada por la ordenación pormenorizada.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles, que se indican a continuación, con las condiciones de localización que se establecen para cada uno de ellos.
    - En edificio completo:
      1) Terciario destinado a oficinas administrativas, consultas y despachos privados,
      2) Centros religiosos, centros asistenciales, centros culturales, centros o locales recreativos, locales de reunión y asociaciones,
      3) Hotelero y sanitario,
      4) Aparcamiento.
    - En planta baja exclusivamente:
      1) Usos terciarios admitidos como compatibles,
      2) industrial destinado a talleres artesanales,
      3) almacenes y
      4) aparcamiento privado.

B. RESIDENCIAL aislado:

- Tipología:
  - BLOQUE EXENTO.
- Intensidades:
  - La edificabilidad máxima admisible, será la asignada para la subzona expresamente delimitada por la ordenación pormenorizada.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas
- Limitaciones:
  - Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles, que se indican a continuación, con las condiciones de localización que se establecen para cada uno de ellos.
    - Terciario integrado en la edificación principal: destinado a consultas y despachos privados, aparcamientos privados
    - Aparcamientos o garajes privados en recintos independientes del principal, pudiéndose conectar con la vivienda con las condiciones normativas exigibles por el C.T.E. referentes a la protección de incendios y ruidos.
    - Pequeños almacenes de carácter privado

C. TERCIARIO exclusivo:

- Tipología:
  - BLOQUE EXENTO
- Intensidades:

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 114 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

- La edificabilidad máxima admisible, para las parcelas que se califiquen para usos terciarios exclusivos en la ordenación pormenorizada.

➢ Condiciones de implantación de los usos terciarios:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas

➢ Limitaciones:

- No se admiten otros usos en las parcelas calificadas por el plan para usos terciarios en esta zona.

D. DOTACIONAL público o privado:

➢ Tipología:

- MANZANA COMPACTA O BLOQUE EXENTO.

➢ Intensidades:

- Se establece una edificabilidad máxima de 1,50 m² techo/ m² suelo neto de la parcela. No obstante, podrá autorizarse una edificabilidad mayor de forma justificada cuando resulte necesaria para el cumplimiento de normativas sectoriales que resulten de aplicación en función de los usos concretos a que se destine.

➢ Condiciones para su implantación:

- Las establecidas en las Normas Urbanísticas.

➢ Limitaciones:

- Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos, en función de su localización:
- En las parcelas calificadas por el planeamiento como dotacional, las construcciones podrán tener el carácter público o privado en todas sus modalidades, pudiendo emplazarse en la planta baja o plantas de pisos, y ocupar la totalidad del edificio.
- No se autorizan en esta zona los usos dotacionales destinados a cementerios y tanatorios tanto públicos como privados, así como las infraestructuras generales cuya implantación resulte impropia en suelo urbano o que puedan generar molestias (vertederos, residuos, EDAR, o similares).

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se especifican a continuación las ordenanzas generales y particulares que afectan a los diferentes tipos de construcciones e instalaciones autorizables en esta zona.

➢ **ORDENANZAS GENERALES:**

A.1.- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES:

- Serán de aplicación las normas de carácter general establecidas para esta zona, contenidas en el Plan Parcial de desarrollo.

➢

A.2.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA:

- Serán de aplicación las normas que determinan las condiciones de integración paisajística establecidas para esta zona, contenidas en el documento de desarrollo del Plan General.

➢ **ORDENANZAS PARTICULARES:**

B.1.- EDIFICACIONES DESTINADAS A USO RESIDENCIAL:

➢ Condiciones de la parcela:

- Las que establezca el Plan Parcial que lo desarrolle.

➢ Alturas máximas:

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES
• Las que establezca el Plan Parcial que lo desarrolle. ➢ Ocupación máxima de la parcela: • Las que establezca el Plan Parcial que lo desarrolle. **B.2.- EDIFICACIONES DESTINADAS A USO DOTACIONAL:** ➢ Condiciones de la parcela: • Las que establezca el Plan Parcial que lo desarrolle. ➢ Alturas máximas: • Las que establezca el Plan Parcial que lo desarrolle. ➢ Ocupación máxima de la parcela: • Las que establezca el Plan Parcial que lo desarrolle.

CONDICIONES PARTICULARES DEL INFORME DE EDUCACIÓN
Para garantizar la escolarización de los alumnos secundaria generados, tanto por la situación actual como los derivados por el nuevo desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento pondrá a disposición de la Conselleria competente en materia de educación, una parcela de 12.000 m² de superficie para albergar un nuevo IES de perfil 16SO+6B+2CF, del Sector ZNDRE.1 "La Imes II" de Suelo Urbanizable, cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de esta Conselleria. La parcela deberá entregarse totalmente urbanizada y con todos los servicios a pie de parcela. Para garantizar la escolarización de los alumnos de infantil y primaria generados, tanto por la situación actual como los derivados por el nuevo desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento pondrá a disposición de la Conselleria competente en materia de educación, una parcela de 7.000 m² de superficie para albergar un CEIP de 2 líneas (6I+12P), del Sector ZND-RE.2 Las Horcas de Suelo Urbanizable, cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de esta Conselleria. La parcela deberá entregarse totalmente urbanizada y con todos los servicios a pie de parcela.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 116 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

5.2 ZONAS DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL.

5.2.1 ZONA DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL (ZND-IN)

CLASE DE SUELO: **URBANIZABLE**	NOMBRE: **POLÍGONO INDUSTRIAL LOGÍSTICO "LA CEJA" ZND-IN-1**
DEFINICIÓN DE LA ZONA	Corresponde al ámbito del Sector Industrial – Logístico "La Ceja", que disponía de Plan Parcial aprobado, con Declaración de Impacto Ambiental positiva, y anulada la ordenación pormenorizada, se mantiene como Suelo Urbanizable ZND-IN.

CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	**ZND-IN 1**
SUPERFICIE DE LA ZONA	1.465.086,98 m²

USOS	
Uso DOMINANTE	• Industrial-Logístico: adosado/aislado, (excepto los incompatibles relacionados)
Usos COMPATIBLES	• Dotacional: público y privado (excepto los incompatibles relacionados) • Terciario: Oficinas administrativas, propias de la actividad o independientes. • Terciario: Centros o locales recreativos, deportivos, de ocio, pubs, discotecas y similares. • Estaciones de servicio de suministro de vehículos. • Terciario: Establecimientos de restauración en todas sus modalidades • Terciario: Centros de investigación y científicos. • Terciario: Hoteles, hostales, pensiones y aparthoteles. • Aparcamiento: de uso privado y privados de uso público, estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre • Todos aquellos no considerados expresamente como incompatibles
Usos INCOMPATIBLES	• Servicios funerarios: cementerios y hornos crematorios. • Residencial: en todas sus modalidades excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación. • Uso dotacional educativo.

DENSIDAD	
INTENSIDAD	0 (Viv./ha.)
NIVEL	---

EDIFICABILIDAD	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTO (IEB)	0,5200 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (IER)	0,0000 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD TERCIARIA (IET)	0,0000 m² techo/ m² suelo
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL (IEI)	0,5200 m² techo/ m² suelo
POBLACIÓN MÁXIMA	**----- habitantes**

Nota: El límite sur del Sector se ha adaptado al límite definitivo resultado de la delimitación real del término municipal por deslinde entre municipios aprobada mediante Resolución de 16 de mayo de 2022, del director del ICV (DOGV nº 9.353 de 2 de junio de 2022).

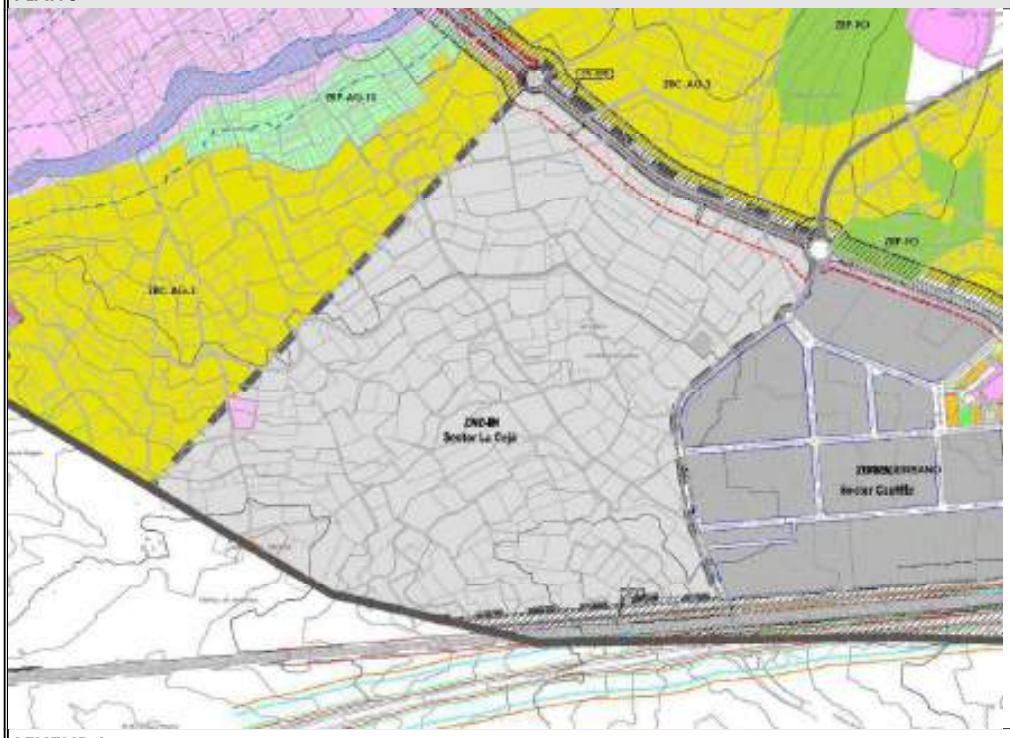
Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 117 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO



LEYENDA

ZONA DE NUEVO DESARROLLO	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	ZND-RE-MD	
	TERCIARIO	ZND-TR	
	INDUSTRIAL	ZND-IN	
	DOTACIONES EN ZONA DE NUEVO DESARROLLO		
	ZONA VERDE EN ZONA DE NUEVO DESARROLLO		

PROTECCIONES

PROTECCIONES QUE RECAEN SOBRE LOS TERRENOS (por normativa de rango superior, regulaciones sectoriales o porque el plan así las declare):

- Sin protecciones específicas.

PATRIMONIALES:

- En el ámbito de la zona no se localizan elementos catalogados.

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 118 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

AFECCIONES

Sobre los terrenos incluidos en esta zona serán de aplicación las afecciones y limitaciones en materia de:

- CARRETERAS:

La zona es colindante con la A-3, titularidad del Ministerio de Fomento, y la CV-378, titularidad de la Diputación de Valencia, siendo de aplicación para las carreteras de Fomento, Ley 37/2.015, de 29 de septiembre, LEY DE CARRETERAS (B.O.E. nº 234, de 30.09.2015) y el Real decreto 1812/1.994, de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE CARRETERAS (B.O.E. Nº 228, de 23.09.1994), y la tramitación establecida en la Orden FOM 2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes, así como la legislación complementaria respecto a iluminación o acústico, o la normativa que le sustituya, y para las de la Diputación de Valencia, las condiciones establecidas en la Ley 6/1991, de 27 de marzo, LEY DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (D.O.G.V. nº 1016, de 05.04.1991). Desarrollada o complementada por: DECRETO 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del sistema viario de la Comunidad Valenciana,, y DECRETO 111/1996, de 5 de junio, del Gobierno Valenciano, por el que se transfieren a diversos municipios los tramos de carreteras indicados en el Catálogo del Sistema Viario de la Comunidad Valenciana.

- CONTAMINACIÓN DE ACUÍFEROS:

A los efectos de su protección frente a su contaminación, se prohíbe el vertido libre de aguas residuales o procedentes de actividades contaminantes al terreno, pozos o a sistemas individuales de depuración (fosas sépticas), salvo que se acredite suficientemente que el sistema empleado permita la reutilización de las aguas procedentes del sistema de depuración empleado o, en su caso, con condiciones de vertido a cauce público con las características de calidad mínimas establecidas por la Directiva 80/778/CEE, de 15 de julio de 1980, relativa a la calidad de las aguas destinadas al consumo humano, modificada por la Directiva 98/83/CE, de 3 de noviembre de 1998, así como la Directiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro, o normas que las modifique, sustituyan o complementen.

PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

PROGRAMAS ESTABLECIDOS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE:

- Programa de Paisaje para la mejora de la imagen urbana desde los accesos principales al casco urbano.

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

El uso característico es el INDUSTRIAL, considerándose como compatibles los usos, actividades y aprovechamientos que se relacionan a continuación, indicándose para cada uno de ellos las **condiciones exigibles para su implantación:**

INDUSTRIAL O TERCIARIO COMPATIBLE:

- Tipología:
  - BLOQUE ADOSADO/EXENTO
- Intensidades:
  - Edificabilidad máxima admisible según la ordenación pormenorizada que se desarrolle
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas.
- Limitaciones:

- Se podrán autorizar los usos complementarios del principal o compatibles, que se indican a continuación, con las condiciones de localización que se establecen para cada uno de ellos.
- En recinto independiente anejo a las edificaciones o construcciones destinados a usos industriales:
  1) Terciario destinado a oficinas administrativas propias de la actividad

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 119 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS

2) Aparcamiento privado exigible por la normativa para el uso concreto, que podrá conectarse con la edificación principal destinada a usos industriales, con las condiciones normativas exigibles por el C.T.E. referentes a la protección de incendios y ruido.

- En edificio completo:
  1) Terciario destinado a oficinas administrativas independientes, centros o locales recreativos, deportivos y de ocio, de restauración en todas sus modalidades, y centros o locales comerciales (al por menor y al por mayor).
  2) Terciario destinado a centros de investigación y científicos.
  3) Aparcamiento, privado y público, estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos, en recinto al aire libre.

D. DOTACIONAL público o privado:

- Tipología: BLOQUE ADOSADO/AISLADO.
- Intensidades:
  - Se establece una edificabilidad máxima de 1,20 m^2_{techo}/ m^2_{suelo} neto de la parcela. No obstante, podrá autorizarse una edificabilidad mayor para las dotaciones públicas de forma justificada, cuando resulte necesaria para el cumplimiento de normativas sectoriales que resulten de aplicación en función de los usos concretos a que se destine.
- Condiciones para su implantación:
  - Las establecidas en las Normas Urbanísticas.
- Limitaciones:
  - Las que resultan de la aplicación de la normativa sectorial, o por las ordenanzas generales y particulares establecidas para estos usos, en función de su localización:
  - En las parcelas calificadas por el planeamiento como dotacional, las construcciones podrán tener el carácter público o privado en todas sus modalidades.
  - No se autorizan en esta zona los usos dotacionales destinados a cementerios y tanatorios tanto públicos como privados, así como las infraestructuras generales cuya implantación pueda generar molestias (vertederos, residuos, EDAR, o similares).

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se especifican a continuación las ordenanzas generales y particulares que afectan a los diferentes tipos de construcciones e instalaciones autorizables en esta zona.

A. ORDENANZAS GENERALES:

1. CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.
- Serán de aplicación las normas urbanísticas de carácter general establecidas para esta zona en las Normas Urbanísticas.

2. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.
- Serán de aplicación las normas urbanísticas que determinan las condiciones de integración paisajística establecidas para esta zona en las Normas Urbanísticas.

B. ORDENANZAS PARTICULARES:

1. EDIFICACIONES DESTINADAS A USO INDUSTRIAL O TERCIARIO COMPATIBLE, EXENTO/ADOSADO.

- Condiciones de la parcela.
  - parcela mínima edificable: la que haya adquirido la condición jurídica de solar conforme a las NN.UU y legislación urbanística vigente.
  - A determinar en el Plan Parcial de desarrollo,
- Alturas máximas.
  - A determinar en el Plan Parcial de desarrollo,
- Ocupación máxima de la parcela.
  - A determinar en el Plan Parcial de desarrollo,

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 120 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

2. EDIFICACIONES DESTINADAS A USO DOTACIONAL.

- Condiciones de la parcela.-
  - Parcela mínima edificable: la definida el plan parcial de ordenación pormenorizada atendiendo a las necesidades propias del uso a que se destine, y que haya adquirido la condición jurídica de solar conforme a las NN.UU y legislación urbanística vigente
- Alturas máximas.
  - Altura máxima de coronación Hc < 10 m
  - Nº de plantas máximo: dos plantas (PB+1P).
  - Se admite un incremento de altura máxima de 1,50 m cuando se implanten semisótanos, con las condiciones establecidas en las normas.
  - Si por causas justificadas se requiere una altura de coronación mayor, podrá superarse esta sin incremento del número de plantas
  - Construcciones autorizadas sobre la altura máxima: Las que se regulen en las normas de ordenación pormenorizada.

A. Ocupación máxima de la parcela.-
- 85 % de la superficie de la parcela (sobre rasante)
- Se excluyen los sótanos y construcciones emplazados totalmente bajo rasante o con el intradós del forjado de suelo de la planta baja situado a una altura no mayor de 0,50 m medida en el punto medio de cada fachada respecto del terreno natural.

3. OTROS

La implantación de una actividad industrial o terciaria no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse, que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que la sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.

Cheste, enero 2026

Por el Equipo Redactor:

Fdo. José Tomás Pastor Puig
Arquitecto. Colegiado 9.050.

Fdo. Tomás Pastor Martínez
Arquitecto. Colegiado 12.694.

U.T.E. E.A. ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L. - AMBARTEC
(Grupo Planificación y Gestión del Territorio.-PLANIGEST)

Cód. Validación: 6L99J64HM9SKTRMH3YQWY3L96
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 121 de 121

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

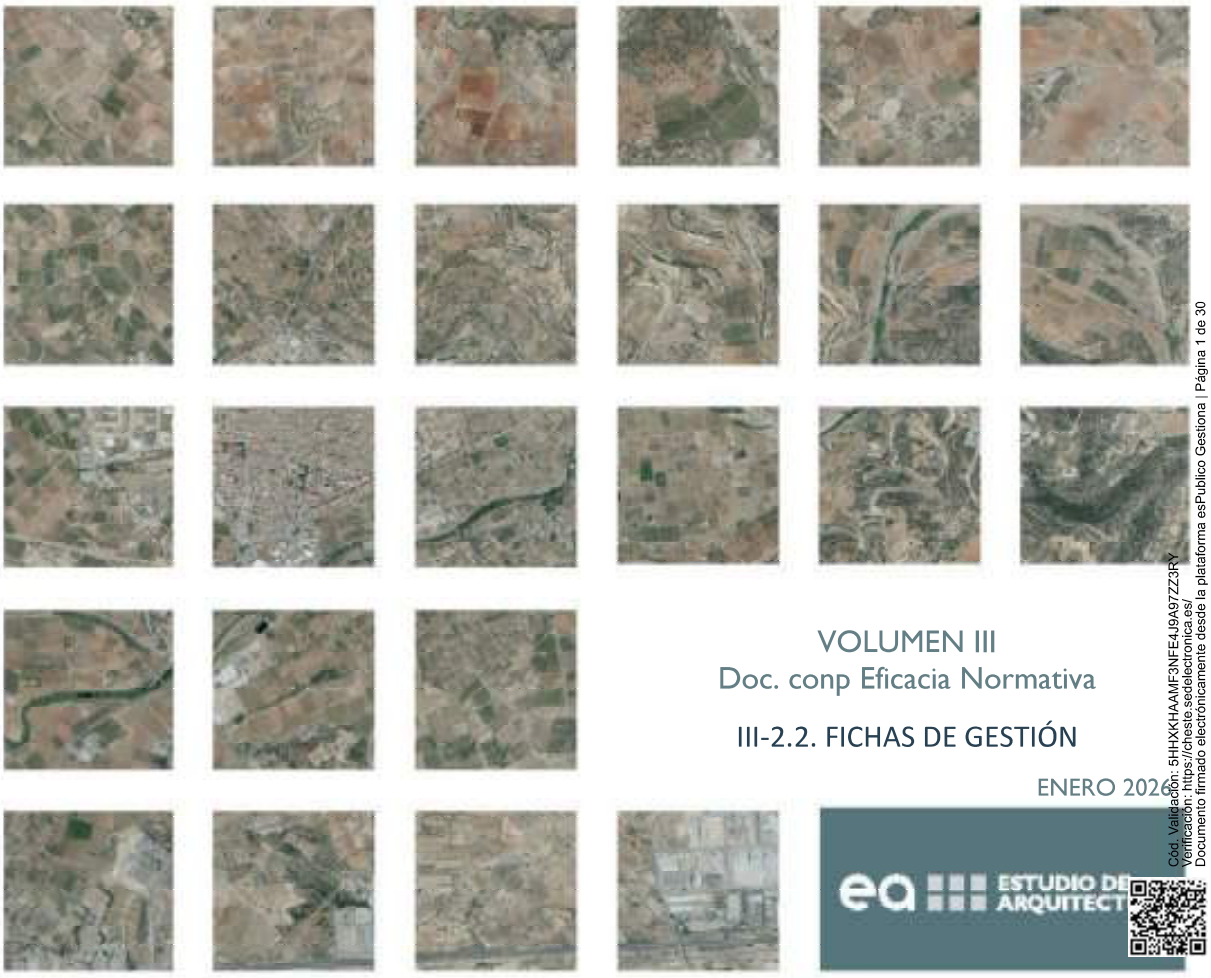
Noelia Vicente Ballesteros (1 de 1)
Secretaria
Fecha Firma: 06/02/2026
HASH: 0bcec62e9c9eb804be7697c27fba3f8e

Conforme el acuerdo de aprobación definitiva del PGE de la CTU de Valencia de 18 de diciembre de 2025 el ámbito de suelo urbano afectado por la dana identificado en la adenda de la cartografía dana (código Z6) queda suspendido

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL DE CHESTE

TEXTO REFUNDIDO DEL PGE ADAPTADO AL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA CTU DE VALENCIA DE 18 DE DICIEMBRE DE 2025



VOLUMEN III
Doc. conp Eficacia Normativa

III-2.2. FICHAS DE GESTIÓN

ENERO 2026

ea ESTUDIO DE ARQUITECT

Cod. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN. 4

1. FICHAS DE GESTIÓN. 5

2. SECTORES DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE). 7

2.1. SECTOR DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE-1). 7

2.2. SECTOR DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE-2). 14

3. SECTORES DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL (ZND-IN). 22

3.1. SECTOR DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL (ZND-IN-1). 22

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

B PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

VOLUMEN III-2.2: FICHAS DE GESTIÓN

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

0. INTRODUCCIÓN.

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 34 de la LOTUP, el plan general estructural contiene una ficha resumen para cada uno de los sectores delimitados en las zonas de nuevo desarrollo o zonas de reforma interior y para las unidades de ejecución delimitadas en el plan, donde se recogen las condiciones para su ordenación, gestión y ejecución, con la información y formato que se establece en el anexo V, conteniendo la información siguiente:
   (1) **Nombre del sector**.
   (2) **Código del sector:** se codifican los sectores atendiendo al uso dominante (SR, residencial; SI, industrial; y ST, terciario). A este código, se le añade un número correlativo, dentro de cada uso, para los diferentes sectores del municipio, donde si bien tan solo se ha previsto un sector para cada uso dominante se denominan con el ordinal "1" en previsión de la posible delimitación de nuevos sectores cuya configuración pudiera resultar necesaria.
   (3) **Uso dominante**: uso que prevalece sobre los diferentes que puedan implantarse. En un sector solo podrá existe un uso dominante.
   (4) **Usos permitidos:** se enumeran los diferentes usos permitidos, compatibles según determinadas condiciones con el uso dominante, con el nivel de detalle que se estima adecuado para describirlos.
   (5) **Usos no permitidos**: se enumeran todos aquellos usos incompatibles con la ordenación propuesta.
   (6) **Criterios de delimitación de áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento tipo**.
   (7) **Plano de delimitación**: plano general, a la escala que se requiere para poder abarcar la superficie completa del sector.
   (8) **Parámetros urbanísticos de la ordenación estructural**.
   (9) **Condiciones de ordenación**: se resumen las condiciones establecidas en el plan general estructural para la definición de la ordenación pormenorizada en los planes de desarrollo.
   (10) **Condiciones de gestión**: se expresa el tipo de gestión y la programación y/o condiciones temporales para su ejecución.
   (11) **Condiciones de ejecución**: se indican las condiciones de integración y de conexión de la actuación integrada, así como los criterios para la delimitación de las unidades de ejecución.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

1. FICHAS DE GESTIÓN.

1. En suelo urbanizable, el plan estructural delimita para todo el ámbito municipal tres sectores:

A. Sector de nuevo desarrollo residencial (RE 1):

- Corresponde al ámbito del sector colindante con el suelo urbano denominado Imes I.
- Dispuesto al este del casco urbano de Cheste (núcleo principal), se propone como ampliación de este.
- Dispone de Plan Parcial, con Texto refundido, con fecha de aprobación por la CTU del 31 de marzo de 2009. El sector residencial la Imes II, que tenía todo el desarrollo se quedó sin programa porque el agente urbanizador entró en concurso de acreedores y en liquidación. Recurrida judicialmente su aprobación, quedó anulado.
- Requiere su ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial
- Deberá ubicar las zonas verdes de cesión obligatoria en la parte norte del sector dando frente a la CV-383 y en la parte sur del sector dando frente a la línea red convencional Cuenca-Valencia.
- Se caracteriza por tener un uso predominante residencial, admitiéndose tanto el plurifamiliar como el unifamiliar, siendo el terciario complementario, cuya posición se establecerá en la ordenación pormenorizada que se desarrollará mediante Plan Parcial.

B. Sector de nuevo desarrollo residencial (RE 2):

- Corresponde al ámbito situado al oeste del casco urbano de Cheste, al margen izquierdo de la CV-50.
- Supone un nuevo suelo delimitado al norte por el Sector Industrial Pino Blay, al sur la línea de ferrocarril y al este la CV-50, de uso predominante residencial, planteando que se compatibilicen los usos de viviendas unifamiliar y plurifamiliar.
- Requiere su ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial.
- Deberá ubicar las zonas verdes de cesión obligatoria en el perímetro a fin de proporcionar un aislamiento visual y acústico a la zona residencial.
- Se caracteriza por tener un uso predominante residencial y terciario como uso complementario, cuya posición se establecerá en la ordenación pormenorizada que se desarrollará mediante plan parcial.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

C. Sector de nuevo desarrollo industrial (IN 1):

- Se corresponde con el ámbito situado al sur del término municipal al oeste del polígono industrial existente denominado Sector Castilla.
- Su emplazamiento se establece lindante con el viario norte de conexión desde la CV-387, el actual Polígono Industrial Castilla y su cercana colindancia con la A-3, donde se emplaza el suelo urbanizable industrial que configura el Sector "La Ceja".
- El Plan Parcial del Sector Industrial – Logístico "La Ceja" fue aprobado definitivamente en la Comisión territorial de urbanismo de 25.4.2008, (BOP 16.6.2011) y Resolución del Director General de Urbanismo de 01.06.2011. y Comisión Territorial de Urbanismo de 28.10.2011. La aprobación quedó anulada por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.
- Se proyecta a fin de satisfacer las necesidades actuales previstas para el crecimiento de las actividades económicas correspondientes al uso industrial - terciario.
- El sector se destinará a uso logístico-industrial, siendo compatibles los usos terciarios.
- Su ordenación pormenorizada se realizará mediante Plan Parcial.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

2. SECTORES DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE).

2.1. SECTOR DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE-1).

FICHA DE GESTIÓN-SECTORES	NOMBRE DEL SECTOR: **RE-1 (LA IMES II)**
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE-RESIDENCIAL**
ZONA DE ORDENACIÓN	**ZND-RE-MD-1**

USOS	
Uso DOMINANTE	• Residencial: plurifamiliar o unifamiliar
Usos COMPATIBLES	• Dotacional: público y privado (excepto los considerados como incompatibles)
	• Terciario: oficinas administrativas, consultas y despachos privados; centros religiosos, centros asistenciales, centros culturales, centros o locales recreativos, locales de reunión y asociaciones; hotelero (en todos sus niveles) y de hostelería; sanitario; comercios al por menor y almacenes. Así como los asimilados a estos usos no relacionados.
	• Industrial: talleres artesanales
	• Aparcamiento: privado y público
Usos INCOMPATIBLES	• Cementerios y tanatorios
	• Terciario: Comercios al por mayor, locales de ocio, o actividades que generen ruidos molestos o afluencia de personas en las puertas o accesos (tipos Pubs, discotecas, etc.)
	• Industrial: excepto talleres artesanales
	• Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles

CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

A. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO:

- El área de reparto estará formada por el sector completo de planeamiento, con un uso global o dominante residencial, junto a la proporción de terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento.
- En este sector no se requiere la inclusión de suelo correspondiente a las zonas de protección establecidas en la legislación sectorial.
- La red primaria que debe asumir el sector, estará configurada por los siguientes elementos y superficies:
  - RED PRIMARIA INSCRITA:

RED VIARIA (primaria)	0'00 m²
EQUIPAMIENTOS (primarios)	12.000'00 m²
ZONAS VERDES (primarias)	0'00 m²
TOTAL RED PRIMARIA INSCRITA	**0'00 m²**

  - RED PRIMARIA ADSCRITA:

RED VIARIA (primaria)	0'00 m²
EQUIPAMIENTOS (primarios) (*)	20.243'25 m²
ZONAS VERDES (primarias)	0'00 m²
TOTAL RED PRIMARIA ADSCRITA	**20.243'25 m²**

(*) Parte de los terrenos de la nueva EDAR.

- Las superficies de cesión obligatoria del sector, estarán formadas por la suma del suelo de la totalidad de la superficie de la red primaria y la correspondiente a la red secundaria exigida para el sector en función de los usos e intensidades otorgadas por el plan, obtenida por aplicación de los estándares urbanísticos determinados por la legislación urbanística vigente.

B. CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

- A efectos de gestión urbanística para el desarrollo del sector, el aprovechamiento promedio se calculará, tomando como referencia de los cálculos el área urbana homogénea, que en este caso coincide con el sector.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- El plan parcial de desarrollo de la ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto determinada conforme a los criterios contenidos en el apartado anterior, configurada en este caso por la superficie del sector y la superficie de las redes primarias exteriores homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado realizado en el momento de la programación
- El aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que (en su caso) ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, lo que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 83 de la LOTUP. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.
- La afección demanial de las dotaciones públicas se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.
- El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

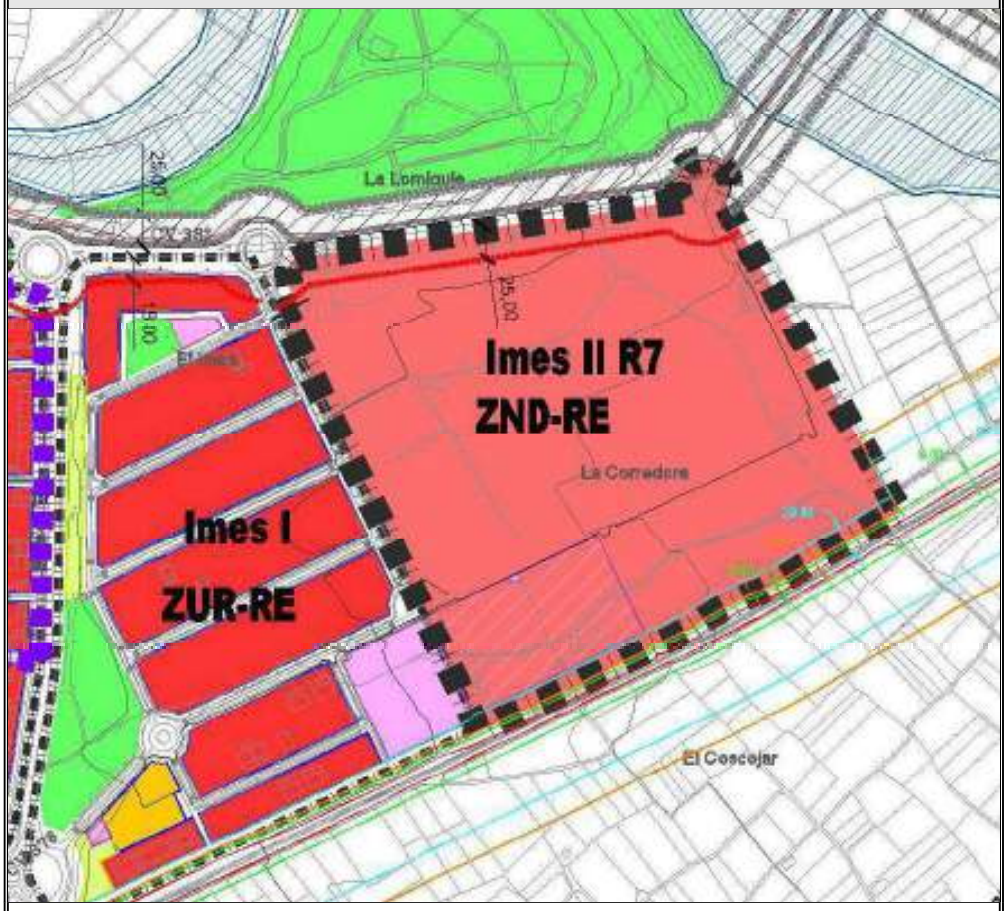
Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR



LEYENDA

ZONA DE NUEVO DESARROLLO	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	ZND-RE-MD	
	TERCIARIO	ZND-TR	
	INDUSTRIAL	ZND-IN	
	DOTACIONES EN ZONA DE NUEVO DESARROLLO		
	ZONA VERDE EN ZONA DE NUEVO DESARROLLO		

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m²s)	**106.280,89 m²**	**IEB (m²t/m²s)**	**0,6735**
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m²s)	**12.000,00 m²**	IER m²t/m²s)	0,5612
• SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m²s)	0,00 m²	IET (m²t/m²s)	0,1123
• SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m²s)	0,00 m²	IEI (m²t/m²s)	0,0000
• SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m²s)	12.000,00 m²	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²t) (1)	63.495,30 m²
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m²s)	**20.243,25 m²**	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m²t)	52.912,75 m²
• SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m²s)	0,00 m²	EDIFICABILIDAD TERCIARIA TOTAL (m²t)	10.582,55 m²
• SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m²s)	0,00 m²	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m²t)	15.873,85 m²
• SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m²s)	20.243,25 m²	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	30 %
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m²s)	**0,00 m²**	Núm. DE VIVIENDAS TOTAL	530
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m²s)	**94.280,89 m²**	Núm. DE HABITANTES ESTIMADOS	862
SUP. ÁREA DE REPARTO AR-1 (m²s)	**126.524,14 m²**	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	50

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- (1) La distribución entre los distintos usos tiene tan solo un valor orientativo, quedando fijado en el Plan Parcial de desarrollo.
- La superficie computable coincide con la superficie del sector.
- Los valores para las ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS, como los destinados a VIARIOS SECUNDARIOS se establecerán en el Plan Parcial de desarrollo.
- Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,00 m²techo/m²suelo sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.
- Las tipologías concretas, alturas y edificabilidad de cada manzana, se establecerán en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada uso y tipología conforme a las normas urbanísticas establecidas para la zona.
- Las zonas verdes se situarán repartidas en el ámbito del sector, en parcelas que cumplirán las condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas establecidas en la legislación urbanística, debiéndose de emplazar preferentemente en la zona norte dando frente a la CV-383 y en la parte sur del sector dando frente a la línea red convencional Cuenca-Valencia a fin de proporcionar un aislamiento visual y acústico a la zona residencial. Las zonas verdes dentro de la zona de protección no podrán computar a efectos de cumplimiento de los estándares dotacionales.
- Serán de aplicación las condiciones de protección de los bienes catalogados contenidos en el ámbito de la actuación, establecidos en el Catálogo de Protecciones.
- Serán de aplicación las condiciones de los Programas de Paisaje que afecten al ámbito de la actuación.
- En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:
  - La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
  - La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
  - La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
  - Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.
- En el estudio Acústico del Plan general de Cheste se establecen las propuestas de medidas correctoras preventivas para el sector que deben incorporarse a su ordenación
  Las medidas correctoras a adoptar podrían ser:
  - Empleo de implementación de barreras acústicas entre el sector y la CV-383 y vía férrea
  - Retranquear la edificación hacia el interior del sector hasta no superar el nivel sonoro de 45 dB
  - Dotar de zonas verdes en la zona de superación de 45 dB en periodo nocturno

  Para la reserva de suelo dotacional será necesario la adopción de medidas correctoras que deberán ser desarrolladas con detalle en el estudio acústico del documento de planeamiento que desarrolle el Sector.
- Los medios de protección acústica que resulten necesario para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente, y en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados a cargo del desarrollo, previa autorización del Ministerio de transportes, Movilidad y Agenda urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- El PAI y Plan Parcial, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.
- En el estudio acústico específico que acompañe al Plan Parcial se deberá comprobar, y en su caso, justificar el cumplimiento en la parcela educativa, o si fuera necesario, recoger las medidas correctoras en dicha parcela para garantizar que se cumplan los límites máximos permitidos para el uso docente previstos en la ley 7/2002 de Protección Contra la Contaminación Acústica o norma de igual o superior rango que la sustituya.
- Las medidas de corrección correrán a cargo del Sector.
- El Plan Parcial, contendrá un Estudio de Tráfico y Movilidad para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.
- El Plan Parcial, contendrá un Estudio de Integración Paisajística para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "medidas y acciones para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística" y Normas de Integración Paisajísticas fijados en el Estudio de Paisaje.
- Para garantizar la escolarización de los alumnos secundaria generados, tanto por la situación actual como los derivados por el nuevo desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento pondrá a disposición de esta Conselleria, la parcela de 12.000 m² de superficie para albergar un nuevo IES de perfil 16SO+6B+2CF, del Sector ZND-RE.1 "La Imes II" de Suelo Urbanizable, cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de esta Conselleria. La parcela deberá entregarse totalmente urbanizada y con todos los servicios a pie de parcela.
- La mencionada parcela educativa se dispondrá lo más próxima al suelo urbano consolidado facilitando las conexiones con dicho suelo urbano consolidado.
- Las parcelas que se califiquen como Equipamiento de uso Educativo, deberán cumplir con los requisitos establecidos en el apartado 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la normativa técnica en materia de reservas educativas, o disposición que lo sustituya.
- Respecto a las explotaciones ganaderas, para el desarrollo del Sector, previamente:
  - Sera necesario la eliminación o desmantelamiento de la explotación ganaderas situadas a 1.000 m o la reducción del sector hasta mantener esta distancia mínima.
- Se garantizará un borde urbano adecuado, incorporando en el planeamiento una transición adecuada respecto al suelo no urbanizable colindante, estableciendo preferentemente medidas de apantallamiento y jardinera.

CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL	GESTIÓN:	INDIRECTA

- La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.
- En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actúe mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la LOTUP.
- La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las D.E.U.T. referentes a la ocupación del territorio urbanizado.
- El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

A. PROGRAMACIÓN Y/O CONDICIONES TEMPORALES PARA SU EJECUCIÓN:

- Conforme a la PLANIFICACIÓN TERRITORIAL establecida para el desarrollo urbanístico del municipio, la planificación del sector está prevista para el 1er periodo (1 a 5 años desde la aprobación del Plan General Estructural), debiéndose en este periodo tramitarse, hasta su aprobación definitiva, la ordenación pormenorizada de la totalidad del sector mediante el Plan Parcial correspondiente, desarrollando el Programa de Actuación Integrada de al menos una unidad de ejecución.
- En cualquier caso, los programas de actuación a desarrollar, tendrán por objeto una actuación integrada que comprenderá una o varias unidades de ejecución, planificando su urbanización y gestión, pudiendo redelimitar el ámbito previsto en este plan, incorporando, si así se justificase, el suelo preciso que resulte necesario para asegurar la correcta integración y funcionamiento de la actuación en su entorno.
- Estas ampliaciones respetarán las reglas de equidistribución del plan general estructural, sin alterar el aprovechamiento subjetivo de los afectados.
- Quienes soporten voluntariamente el exceso dotacional tendrán derecho a reservarse el aprovechamiento del suelo cedido de más para transferirlo a otras reparcelaciones con excedente de aprovechamiento.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- El plazo para la ejecución de un programa de actuación no será superior a **cinco años**, salvo que concurran circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga. Las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

A. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA:

- Para el desarrollo del sector se deberán ejecutar, previa o simultáneamente, las infraestructuras de la red primaria necesarias para garantizar el suministro de agua potable, energía eléctrica y para la evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Serán con cargo al sector, el coste que se derive de la ampliación o adecuación de las redes existentes a las necesidades que como consecuencia de la incorporación de los nuevos desarrollos se requieran, así como los de la implantación de nuevas instalaciones que fueran necesarias (depósitos reguladores, nueva EDAR, etc.). Si estas instalaciones dieran servicio a otros sectores, podrán ajustarse las cargas de forma proporcionada a los aprovechamientos de cada sector.
- La unidad o unidades de ejecución que se delimiten, se ejecutará/n en coordinación con la ordenación y urbanización de las zonas colindantes.
- El/los programa/s incluirá/n la ejecución de los viarios de carácter secundario que se contengan en la ordenación pormenorizada, debiendo integrar en su ámbito el "carril bici" en los viarios de mayor rango, que por sus dimensiones resulte posible.
- Los viarios interiores que sean prolongación de los existentes en el suelo urbano, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.
- Las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de cada unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
- Las redes de saneamiento se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las existentes en el suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.
- Las redes secundarias de evacuación de aguas pluviales, se conectarán a la red de pluviales municipal, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima.
- La red de agua potable se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos por el presente plan para cada uso.
- Las redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación.
- En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de cada unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
- En el desarrollo del correspondiente Programa de Actuación Integrada se tendrá en consideración las determinaciones relativas a la red de saneamiento del informe emitido por la EPSAR en fecha 30 de enero de 2020 (ver anexo en las NNUU).
- Deberá ejecutarse a cargo del sector la adecuación de la CV-383 en todo el frente del sector lindante con la carretera, la ampliación de la sección y la ejecución de la glorieta de conexión del sector con la carretera y del sector con el parque público situado al norte del mismo, así como la ejecución de las medidas de corrección del impacto acústico de la carretera.
- Deberá quedar adecuadamente resuelto el suministro de agua (informe favorable de suficiencia de recursos hídricos).
- Previamente a la aprobación del Plan Parcial deberá justificarse el sistema de tratamiento de aguas residuales.
- Para autorizaciones de vertidos de sistemas de saneamiento de nuevos desarrollos se deberá justificar la conveniencia de redes separativas o unitarias, así como plantear medias que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.
- Los nuevos desarrollos deberán introducir sistemas de drenaje sostenible tales como superficies y acabados, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A este respecto el Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico ha elaborado una guía sobre Sistemas urbanos de drenaje sostenible.
- En caso de pretender realizar vertido de aguas pluviales al dominio público hidráulico previamente se deberá contar con la autorización de la CHJ.
- Se garantizará la capacidad de gestión de los residuos sólidos previamente al desarrollo del Sector.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 30

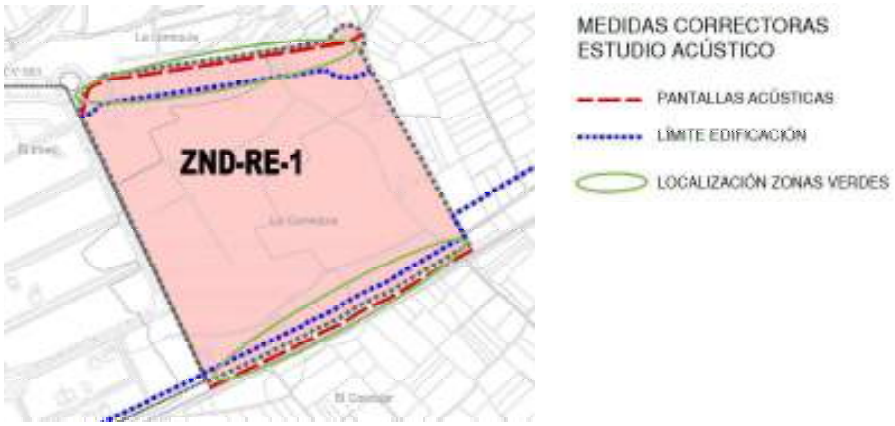
Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- · El desarrollo del Sector quedará condicionado a la ejecución del desdoblamiento de la carretera CV-378 entre la glorieta de la Moto y una nueva glorieta de acceso al Sector de la Ceja.
- · El Sector no podrá ponerse en carga hasta que no estén ejecutadas las medidas de mejora indicadas en el apartado 14 del Estudio de Tráfico.

B. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- Para el desarrollo del sector, podrán delimitarse una o varias unidades de ejecución a fin de que el desarrollo territorial resulte acorde con las previsiones de crecimiento.
- Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, o la magnitud del sector resulte excesiva conforme a las previsiones de crecimiento establecidas en el planeamiento, de forma justificada, la delimitación del área de reparto que configura este sector, podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector. La adscripción de cesiones de Red Primaria a cada unidad de ejecución se establecerá justificadamente en función del aprovechamiento obtenido en cada una de ellas.
- Las unidades de ejecución se delimitarán mediante la incorporación en la ordenación pormenorizada de las redes primarias inscritas en su ámbito, compensando de manera ponderada la adscripción de las zonas adscritas, a fin de que los aprovechamientos entre ellas tengan un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio del sector.
- Si por las condiciones concretas del sector, no resultase posible obtener un aprovechamiento análogo entre las diferentes unidades de ejecución en que se subdivida el sector, en el planeamiento de desarrollo se establecerán los criterios de aplicación para las transferencias del "derecho a crédito" entre las diferentes unidades de ejecución, de forma que las de menor aprovechamiento o menor rentabilidad como consecuencia de la mayor atribución de cargas, serán compensadas con las de mayor aprovechamiento, reservando el aprovechamiento subjetivo de los terrenos para su posterior transferencia en el momento de su programación; de forma análoga se procederá con las diferencias entre las cargas que como consecuencia de la división en unidades de ejecución se produzcan entre ellas, procurando mantener un equilibrio equidistributivo.
- En el supuesto de que por motivos de interés público, con carácter previo a la programación de un sector, la administración adquiriese suelo de forma onerosa para ejecutar algún elemento de la red primaria, tendrá el derecho a crédito que le confiere el aprovechamiento teórico atribuido por el plan en el sector, así como a la reposición en la fase de reparcelación del coste de las obras ejecutadas anticipadamente que estuvieran previstas en el mismo, cuyo valor adecuadamente acreditado se actualizará conforme a la variación del IPC. Las cantidades obtenidas de dicha compensación se integrarán en el patrimonio público.

MEDIDAS CORRECTORAS ACÚSTICAS



Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97Z73RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

2.2. SECTOR DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL (ZND-RE-2).

FICHA DE GESTIÓN-SECTORES	NOMBRE DEL SECTOR: **RE-2**
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE-RESIDENCIAL**
ZONA DE ORDENACIÓN	**ZND-RE-MD-2 (LAS HORCAS)**

USOS	
Uso DOMINANTE	• Residencial: plurifamiliar o unifamiliar
Usos COMPATIBLES	• Dotacional: público y privado (excepto los considerados como incompatibles)
	• Terciario: oficinas administrativas, consultas y despachos privados; centros religiosos, centros asistenciales, centros culturales, centros o locales recreativos, locales de reunión y asociaciones; hotelero (en todos sus niveles) y de hostelería; sanitario; comercios al por menor y almacenes. Así como los asimilados a estos usos no relacionados.
	• Industrial: talleres artesanales
	• Aparcamiento: privado y público
Usos INCOMPATIBLES	• Cementerios y tanatorios
	• Terciario: Comercios al por mayor, locales de ocio, o actividades que generen ruidos molestos o afluencia de personas en las puertas o accesos (tipos Pubs, discotecas, etc.)
	• Industrial: excepto talleres artesanales)
	• Todos aquellos no considerados expresamente como compatibles

CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

A. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO:

- El área de reparto estará formada por el sector completo de planeamiento, con un uso global o dominante residencial, junto a la proporción de terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento.
- El sector requiere la inclusión de suelo correspondiente a la zona de protección de la CV-50 establecida en la legislación sectorial de carreteras (50 m).
- La red primaria que debe asumir el sector, estará configurada por los siguientes elementos y superficies:
  - RED PRIMARIA INSCRITA:

RED VIARIA (primaria)	0'00 m²
EQUIPAMIENTOS (primarios)	0'00 m²
ZONAS VERDES (primarias)	0'00 m²
TOTAL RED PRIMARIA INSCRITA	**0'00 m²**

  - RED PRIMARIA ADSCRITA:

RED VIARIA (primaria)	10.189,80 m²
EQUIPAMIENTOS (primarios) (*)	20.952'80 m²
ZONAS FERROVIARIA (primarias) (**)	20.539'18 m²
PCV-7	10.468,34 m²
TOTAL RED PRIMARIA ADSCRITA	**62.150,12 m²**

(*) Corresponde a la ampliación del cementerio municipal, y al resto de la superficie de la nueva EDAR.
(**) Corresponde a la zona libre de edificación de protección a la red convencional Valencia - Utiel, del ferrocarril de Cercanías – C3

- Las superficies de cesión obligatoria del sector, estarán formadas por la correspondiente a la red secundaria exigida para el sector en función de los usos e intensidades otorgadas por el plan, obtenida por aplicación de los estándares urbanísticos determinados por la legislación urbanística vigente.
- Para la configuración del área de reparto definitiva, se identificarán y delimitarán las parcelas netas que sirvan de soporte al uso o edificaciones existentes legalmente constituidas (que puedan integrarse en la ordenación y no la desincentiven) con su espacio funcionalmente anexo, configurando la PARCELA VINCULADA; deslindando la de otras partes de la finca originaria susceptibles de integrarse en otras parcelas o elementos de la ordenación. La forma y dimensión de la parcela neta será coherente con las características generales de la ordenación proyectada, en cuanto a su relación espacial con el edificio.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- También se ajustará a las necesidades funcionales de la manzana y calle en que se integre, armonizando con el parcelario previsto.
- La superficie de parcela neta "vinculada" que contenga una edificación lícita que deba conservarse, no computará dentro del ámbito o sector al aplicarle los aprovechamientos tipo o reglas de equidistribución u otros índices o estándares generales, sino que, posterior y autónomamente, deberá compensar su excedente de aprovechamiento, en régimen de actuaciones aisladas, cuando su titular reedifique o inste un incremento de construcción, un cambio de uso o una rehabilitación que revistan un alcance equivalente a la reedificación.
- La delimitación del Área de Reparto se establecerá definitivamente ajustando el Aprovechamiento Tipo del área de reparto resultante de considerar la exclusión de las áreas de reparto uniparcelarias correspondiente a las edificaciones legalmente consolidadas que no resultan afectadas por la actuación.

B. CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

- A efectos de gestión urbanística para el desarrollo del sector, el aprovechamiento promedio se calculará, tomando como referencia de los cálculos el área urbana homogénea, que en este caso coincide con el sector.
- El plan parcial de desarrollo de la ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto determinada conforme a los criterios contenidos en el apartado anterior, configurada en este caso por la superficie del sector y la superficie de las redes primarias exteriores adscritas y excluyendo las parcelas vinculadas a las edificaciones legalmente consolidadas; homogeneizado por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes correctores, que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, justificados según un estudio de mercado realizado en el momento de la programación
- El aprovechamiento objetivo total, así homogenizado, se dividirá por la superficie total del área de reparto, excluyendo las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que (en su caso) ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración, lo que darán lugar a la correspondiente adjudicación de aprovechamiento a su favor, en los términos previstos en el artículo 83 de la LOTUP. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.
- La afección demanial de las dotaciones públicas se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.
- El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.
- Conforme a la Viabilidad Económica del Sector y a lo previsto en la Disposición Transitoria Undécima del TRLOTUP y en aplicación del artículo 82.1.b del mismo TRLOTUP, la cesión del aprovechamiento a la administración para este Sector será del 12,25%.

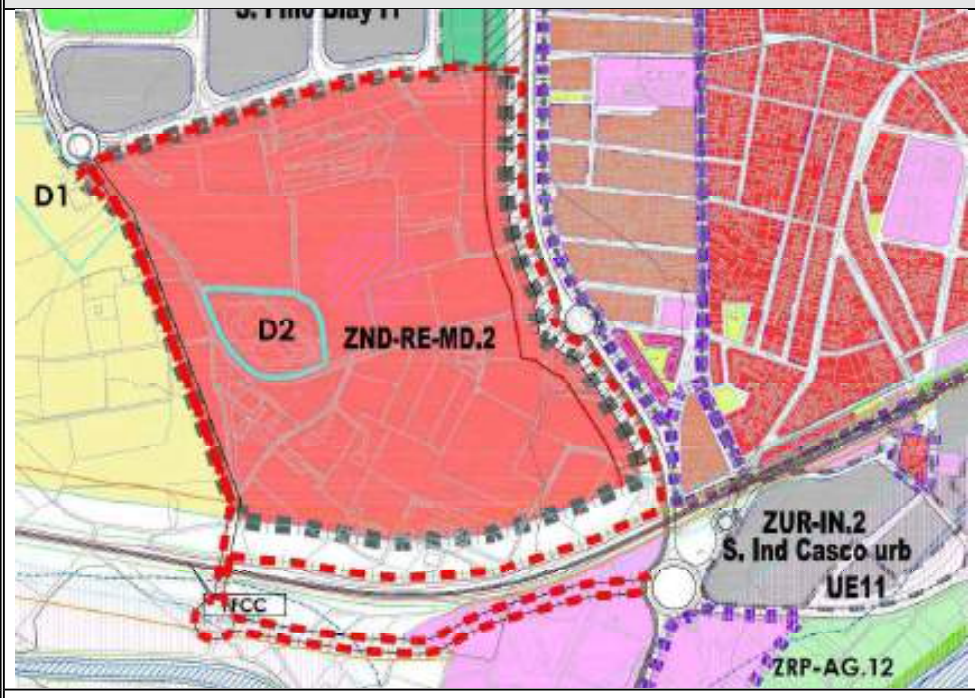
Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR



LEYENDA

ZONA DE NUEVO DESARROLLO	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	ZND-RE-MD	
	TERCIARIO	ZND-TR	
	INDUSTRIAL	ZND-IN	
	DOTACIONES EN ZONA DE NUEVO DESARROLLO		
	ZONA VERDE EN ZONA DE NUEVO DESARROLLO		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m²s)	**225.463,76 m²**	**IEB (m²t/m²s)**	**0,6000**
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m²s)	**0,00 m²**	IER m²t/m²s)	0,5000
• SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m²s)	0,00 m²	IET (m²t/m²s)	0,1000
• SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m²s)	0,00 m²	IEI (m²t/m²s)	0,0000
• SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m²s)	0,00 m²	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²t) (1)	135.278,26 m²
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m²s)	**62.150,12 m²**	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m²t)	112.731,88 m²
• SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m²s)	41.197,32 m²	EDIFICABILIDAD TERCIARIA TOTAL (m²t)	22.546,38 m²
• SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m²s)	0,00 m²	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m²t)	33.819,56 m²
• SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m²s)	20.952,80 m²	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	30 %
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m²s)	**0,00 m²**	Núm. DE VIVIENDAS TOTAL	1.127
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m²s)	**225.463,76 m²**	Núm. DE HABITANTES ESTIMADOS	1.832
SUP. ÁREA DE REPARTO AR-2 (m²s)	**287.613,88 m²**	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	50

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97Z73RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- (1) La distribución entre los distintos usos tiene tan solo un valor orientativo, quedando fijado en el Plan Parcial de desarrollo.
- La superficie computable coincide con la superficie del sector.
- Los valores para las ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS, como los destinados a VIARIOS SECUNDARIOS se establecerán en el Plan Parcial de desarrollo.
- Para los suelos dotacionales públicos se establece con valor genérico y homogéneo una edificabilidad máxima de 1,00 m²techo/m²suelo sobre parcela neta, pudiéndose ampliarse por necesidades adecuadamente justificadas.
- Las tipologías concretas, alturas y edificabilidad de cada manzana, se establecerán en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada uso y tipología conforme a las normas urbanísticas establecidas para la zona.
- Las zonas verdes de cesión obligatoria se situarán en el perímetro a fin de proporcionar un aislamiento visual y acústico a la zona residencial.
- Serán de aplicación las condiciones de protección de los bienes catalogados contenidos en el ámbito de la actuación, establecidos en el Catálogo de Protecciones.
- Serán de aplicación las condiciones de los Programas de Paisaje que afecten al ámbito de la actuación.
- En la ordenación pormenorizada se incorporarán ORDENANZAS específicas para este sector donde se establecerán las condiciones concretas para la edificación, que contendrán al menos:
  - La aplicación de criterios bioclimáticos relativos a la orientación y condiciones de los cerramientos.
  - La limitación de criterios cromáticos aplicables a los materiales, tendentes a la integración de la edificación en el paisaje.
  - La definición de tipos y materiales a emplear en los cerramientos de las parcelas, estableciendo modelos unitarios tendentes a minimizar el uso de vallas ciegas.
  - Los controles de señalética y condiciones de implantación de la publicidad en fachadas y cerramientos, al objeto de conseguir una integración en el entorno, evitando los "tótem" publicitarios y ornamentaciones ostentosas de carácter discordante.
- Cederá gratuitamente los elementos de la Red Primaria adscrita.
- En el estudio Acústico del Plan general de Cheste se establecen las propuestas de medidas correctoras preventivas para el sector que deben incorporarse a su ordenación

  Las medidas correctoras a adoptar podrían ser:
  - Empleo de implementación de barreras acústicas entre el sector y la CV-50
  - Retranquear la edificación hacia el interior del sector hasta no superar el nivel sonoro de 45 dB
  - Dotar de zonas verdes en la zona de superación de 45 dB en periodo nocturno
  - Reducir la velocidad de la CV-50

  Para la reserva de suelo dotacional será necesario la adopción de medidas correctoras que deberán ser desarrolladas con detalle en el estudio acústico del documento de planeamiento que desarrolle el Sector.
- Los medios de protección acústica que resulten necesario para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente, y en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados a cargo del sector, previa autorización a la correspondiente Administración Pública titular de la vía, la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.
- El PAI y Plan Parcial, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.
- En el estudio acústico específico que acompañe al Plan Parcial se deberá comprobar, y en su caso, justificar el cumplimiento en la parcela educativa, o si fuera necesario, recoger las medidas correctoras en dicha parcela para garantizar que se cumplan los límites máximos permitidos para el uso docente previstos en la ley 7/2002 de Protección Contra la Contaminación Acústica o norma de igual o superior rango que la sustituya.
- El Plan Parcial, contendrá un Estudio de Tráfico y Movilidad para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.
- El Plan Parcial, contendrá un Estudio de Integración Paisajística para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "medidas y acciones para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística" y Normas de Integración Paisajísticas fijados en el Estudio de Paisaje.
- Para garantizar la escolarización de los alumnos de infantil y primaria generados, tanto por la situación actual como los derivados por el nuevo desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento pondrá a disposición de esta Conselleria, la parcela de 7.000 m² de superficie para albergar un CEIP de 2 líneas (6I+12P), del Sector ZND-RE.2 Las Horcas de Suelo Urbanizable, cuando las necesidades educativas lo requieran, a requerimiento de esta Conselleria. La parcela deberá entregarse totalmente urbanizada y con todos los servicios a pie de parcela.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97Z73RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La mencionada parcela educativa se dispondrá lo más próxima al suelo urbano consolidado facilitando las conexiones con dicho suelo urbano consolidado.

- Las parcelas que se califiquen como Equipamiento de uso Educativo, deberán cumplir con los requisitos establecidos en el apartado 10 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la normativa técnica en materia de reservas educativas, o disposición que lo sustituya.
- Respecto a las explotaciones ganaderas, para el desarrollo del Sector, previamente:
  - Se desmantelará la explotación ganadera situada en el interior del sector.
  - Se desmantelarán aquellas explotaciones ganaderas situadas a una distancia inferior a 1.000 m, al menos la Granja de Quilis y la de San Timoteo (salvo justificación expresa conforme establece la DATE).
- Se garantizará un borde urbano adecuado, incorporando en el planeamiento una transición adecuada respecto al suelo no urbanizable colindante, estableciendo preferentemente medidas de apantallamiento y jardinera.

CONDICIONES DE GESTIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL	GESTIÓN:	INDIRECTA

- La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, pudiéndose desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.
- En su caso, si por renuncia o desistimiento del urbanizador, tuviera que actuar la Administración pública, no percibirá beneficio empresarial, salvo que actúe mediante empresas urbanísticas públicas, que podrá hacerlo hasta el porcentaje fijado en la LOTUP.
- La PROGRAMACIÓN del Sector, se podrá realizar con independencia de cualquier otra actuación integrada, debiendo cumplir los parámetros de sostenibilidad contenidos en las D.E.U.T. referentes a la ocupación del territorio urbanizado.
- El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

B. PROGRAMACIÓN Y/O CONDICIONES TEMPORALES PARA SU EJECUCIÓN:

- Conforme a la PLANIFICACIÓN TERRITORIAL establecida para el desarrollo urbanístico del municipio, la planificación del sector está prevista para el 2º periodo (5 a 10 años desde la aprobación del Plan General Estructural), debiéndose en este periodo tramitarse, hasta su aprobación definitiva, la ordenación pormenorizada de la totalidad del sector mediante el Plan Parcial correspondiente, desarrollando el Programa de Actuación Integrada de al menos una unidad de ejecución.
- Podrá no obstante adelantarse la ordenación pormenorizada del sector y la programación de alguna de las unidades de ejecución que se determinen en este, si como consecuencia de la variación de las condiciones socioeconómicas, cuya incidencia no resulta posible predecir, se produjera una aceleración en el crecimiento que superase las previsiones establecidas en el presente plan, y se acredite suficientemente la necesidad de creación de suelo de nuevo desarrollo para usos residenciales. En tal caso, podrá desarrollarse anticipadamente la ordenación del sector, y la ejecución de alguna de sus partes.
- En cualquier caso, los programas de actuación a desarrollar, tendrán por objeto una actuación integrada que comprenderá una o varias unidades de ejecución, planificando su urbanización y gestión, pudiendo redelimitar el ámbito previsto en este plan, incorporando, si así se justificase, el suelo preciso que resulte necesario para asegurar la correcta integración y funcionamiento de la actuación en su entorno.
- Estas ampliaciones respetarán las reglas de equidistribución del plan general estructural, sin alterar el aprovechamiento subjetivo de los afectados.
- Quienes soporten voluntariamente el exceso dotacional tendrán derecho a reservarse el aprovechamiento del suelo cedido de más para transferirlo a otras reparcelaciones con excedente de aprovechamiento.
- El plazo para la ejecución de un programa de actuación no será superior a **cinco años**, salvo que concurran circunstancias excepcionales que justifiquen su prórroga. Las prórrogas no podrán otorgarse por un plazo total adicional superior a cinco años.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97Z73RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

A. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA:

- Para el desarrollo del sector se deberán ejecutar, previa o simultáneamente, las infraestructuras de la red primaria necesarias para garantizar el suministro de agua potable, energía eléctrica y para la evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Serán con cargo al sector, el coste que se derive de la ampliación o adecuación de las redes existentes a las necesidades que como consecuencia de la incorporación de los nuevos desarrollos se requieran, así como los de la implantación de nuevas instalaciones que fueran necesarias (depósitos reguladores, nueva EDAR, etc.). Si estas instalaciones dieran servicio a otros sectores, podrán ajustarse las cargas de forma proporcionada a los aprovechamientos de cada sector.
- La unidad o unidades de ejecución que se delimiten, se ejecutará/n en coordinación con la ordenación y urbanización de las zonas colindantes. En el supuesto de que por motivos de interés público y/o social, su ejecución se realizara de forma anticipada y se requiriese la necesaria ejecución de obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes, se aplicarán los derechos de crédito expresados.
- El/los programa/s incluirá/n la ejecución de los viarios de carácter secundario que se contengan en la ordenación pormenorizada, debiendo integrar en su ámbito el "carril bici" en los viarios de mayor rango, que por sus dimensiones resulte posible.
- Los viarios interiores que sean prolongación de los existentes en el suelo urbano, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.
- Las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de cada unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
- Las redes de saneamiento se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las existentes en el suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma.
- Las redes secundarias de evacuación de aguas pluviales, se conectarán a la red de pluviales municipal, podrán verter a "tanque de tormenta" o solución técnica equivalente, quienes a su vez se conectarán a la red primaria de evacuación de pluviales más próxima.
- La red de agua potable se dimensionará considerando los valores de consumo establecidos por el presente plan para cada uso.
- Las redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación.
- En cualquier caso, las redes de servicios que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de cada unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
- En el desarrollo del correspondiente Programa de Actuación Integrada se tendrá en consideración las determinaciones relativas a la red de saneamiento del informe emitido por la EPSAR en fecha 30 de enero de 2020 (Ver anexo NNUU).
- Deberá quedar adecuadamente resuelto el suministro de agua (informe favorable de suficiencia de recursos hídricos).
- Se resolverán adecuadamente las conexiones de la red viaria con el entorno, tanto el acceso viario al sector, así como la conexión viaria y no motorizada con el casco urbano y con la zona deportiva situada al sur del sector. Estas conexiones serán los que se deriven del Estudio de Trafico y Movilidad que acompañe al Plan Parcial que desarrolle el sector. Además, se tendrá en cuentan las consideraciones definidas en el Estudio de Tráfico y Movilidad del Plan General y el Plan de Movilidad Urbana Sostenible.
- Las medidas necesarias de protección acústica serán las que se deriven del estudio específico del Estudio Acústico que acompañe al Plan Parcial que desarrolle el sector, así como se tendrán en consideración las determinaciones del estudio acústico del Plan General. Prevalecerán las medidas correctoras relativas a la ordenación de usos y retranqueo de la línea de edificación, frente a la colocación de pantallas acústicas.
- Previamente a la aprobación del Plan Parcial deberá justificarse el sistema de tratamiento de aguas residuales.
- Para autorizaciones de vertidos de sistemas de saneamiento de nuevos desarrollos se deberá justificar la conveniencia de redes separativas o unitarias, así como plantear medias que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

- Los nuevos desarrollos deberán introducir sistemas de drenaje sostenible tales como superficies y acabados, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A este respecto el Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico ha elaborado una guía sobre Sistemas urbanos de drenaje sostenible.
- En caso de pretender realizar vertido de aguas pluviales al dominio público hidráulico previamente se deberá contar con la autorización de la CHJ.
- Se garantizará la capacidad de gestión de los residuos sólidos previamente al desarrollo del Sector.
- Por el oeste del Sector discurre la PCV-7, ronda perimetral al Sector Industrial EL Pino y el Sector de Nuevo Desarrollo ZND-RE-2. De este viario se encuentra ejecutado el tramo situado junto al sector urbano industrial Sector el Pino y el paso elevado que cruza el ferrocarril.
  Parte de este viario se incluye dentro del Sector ZND-RE-2 para la obtención del suelo y su ejecución.
  El resto de la traza de este viario, al sur del ferrocarril, hasta la conexión con la CV-50 se adscribe al Sector a efectos de obtención del suelo, pero su ejecución deberá correr a cargo de la administración municipal.
- El desarrollo del Sector quedará condicionado a la ejecución del desdoblamiento de la carretera CV-378 entre la glorieta de la Moto y una nueva glorieta de acceso al Sector de la Ceja.
- El Sector no podrá ponerse en carga hasta que no estén ejecutadas las medidas de mejora indicadas en el apartado 14 del Estudio de Tráfico.

B. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- Para el desarrollo del sector, podrán delimitarse una o varias unidades de ejecución y las actuaciones aisladas que resulten correspondientes a las edificaciones existentes legalmente construidas, a fin de que el desarrollo territorial resulte acorde con las previsiones de crecimiento.
- Excepcionalmente, cuando la disparidad de la situación urbanística así lo justifique, o la magnitud del sector resulte excesiva conforme a las previsiones de crecimiento establecidas en el planeamiento, de forma justificada, la delimitación del área de reparto que configura este sector, podrá ajustarse a una o varias unidades de ejecución del sector.
- Si por las condiciones concretas del sector, no resultase posible obtener un aprovechamiento análogo entre las diferentes unidades de ejecución en que se subdivida el sector, en el planeamiento de desarrollo se establecerán los criterios de aplicación para las transferencias del "derecho a crédito" entre las diferentes unidades de ejecución, de forma que las de menor aprovechamiento o menor rentabilidad como consecuencia de la mayor atribución de cargas, serán compensadas con las de mayor aprovechamiento, reservando el aprovechamiento subjetivo de los terrenos para su posterior transferencia en el momento de su programación; de forma análoga se procederá con las diferencias entre las cargas que como consecuencia de la división en unidades de ejecución se produzcan entre ellas, procurando mantener un equilibrio equidistributivo.
- En el supuesto de que por motivos de interés público, con carácter previo a la programación de un sector, la administración adquiriese suelo de forma onerosa para ejecutar algún elemento de la red secundaria, tendrá el derecho a crédito que le confiere el aprovechamiento teórico atribuido por el plan en el sector, así como a la reposición en la fase de reparcelación del coste de las obras ejecutadas anticipadamente que estuvieran previstas en el mismo, cuyo valor adecuadamente acreditado se actualizará conforme a la variación del IPC. Las cantidades obtenidas de dicha compensación se integrarán en el patrimonio público.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

MEDIDAS CORRECTORAS ACÚSTICAS

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

3. SECTORES DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL (ZND-IN).

3.1. SECTOR DE NUEVO DESARROLLO INDUSTRIAL (ZND-IN-1).

FICHA DE GESTIÓN-SECTORES	NOMBRE DEL SECTOR: **IN-1**
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	**SUELO URBANIZABLE-INDUSTRIAL**
ZONA DE ORDENACIÓN	**ZND-IN 1 "LA CEJA"**
USOS	
Uso DOMINANTE	• Industrial-Logístico: adosado/aislado, (excepto los incompatibles relacionados)
Usos COMPATIBLES	• Dotacional: público y privado (excepto los incompatibles relacionados)
	• Terciario: Oficinas administrativas, propias de la actividad o independientes.
	• Terciario: Centros o locales recreativos, deportivos, de ocio, pubs, discotecas y similares.
	• Estaciones de servicio de suministro de vehículos.
	• Terciario: Establecimientos de restauración en todas sus modalidades
	• Terciario: Centros de investigación y científicos.
	• Terciario: Hoteles, hostales, pensiones y aparthoteles.
	• Aparcamiento: privados de uso privado y privados de uso público, estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, así como almacenamiento de vehículos en recinto al aire libre
	• Todos aquellos no considerados expresamente como incompatibles
Usos INCOMPATIBLES	• Servicios funerarios: cementerios y hornos crematorios.
	• Residencial: en todas sus modalidades excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación.
	• Uso dotacional educativo.

CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

A. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO:

- El área de reparto estará formada por el sector completo de planeamiento, con un uso global o dominante Industrial - Logístico, junto a la proporción de terrenos externos de la red primaria adscritos por el planeamiento y el suelo correspondiente a las zonas de protección establecidas en la legislación sectorial.
- La red primaria que debe asumir el sector, estará configurada por los siguientes elementos y superficies:

➢ RED PRIMARIA INSCRITA: DOTACIONAL EXISTENTE

RED VIARIA (primaria)	14.781.57 m²
EQUIPAMIENTOS (primarios)	5.485,56 m²
ZONAS VERDES (primarias)	0'00 m²
TOTAL RED PRIMARIA INSCRITA	**20.267,13 m²**

➢ RED PRIMARIA ADSCRITA:

RED VIARIA (primaria)	43.604,04 m²
EQUIPAMIENTOS (primarios)	0'00 m²
PARQUE NATURAL PROTEGIDO	(1) 1.453.378,00 m²
TOTAL RED PRIMARIA ADSCRITA	**1.496.982,04 m²**

(1) Parte proporcional del Parque Natural Protegido que se cede, pero no se ejecuta, y que forma parte del área reparcelable, aplicando coeficiente de homogeneización del 0,10, con el área de reparto formada por la superficie del sector y la red primaria viaria adscrita.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

- Las superficies de cesión obligatoria del sector, estarán formadas por la suma del suelo de la totalidad de la superficie de la red primaria, y la correspondiente a la red secundaria exigida para el sector en función de los usos e intensidades otorgadas por el plan, y obtenida por aplicación de los estándares urbanísticos determinados por la legislación urbanística vigente.
- La delimitación del Área de Reparto se establecerá definitivamente en la ordenación pormenorizada.

B. CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO:

- A efectos de gestión urbanística para el desarrollo del sector, el aprovechamiento promedio se calculará, tomando como referencia de los cálculos el área urbana homogénea, que en este caso coincide con el sector.
- El plan parcial de desarrollo de la ordenación pormenorizada determinará el aprovechamiento tipo en función del aprovechamiento objetivo de los terrenos incluidos en el área de reparto establecida en el plan conforme a los criterios establecidos en el apartado anterior, configurada en este caso por la superficie del sector y la superficie de las redes primarias exteriores adscritas.
- El aprovechamiento objetivo total de este sector se homogenizará por la aplicación, a la superficie edificable correspondiente a cada uso, de coeficientes de homogeneización (siendo el coeficiente 0,10 de aplicación a la superficie del Parque Natural Protegido) que expresen la relación entre los diferentes valores de repercusión de cada uso, al estar previsto exclusivamente el uso industrial, aun cuando resulten admisibles otros usos dotacionales o terciarios.
- El valor obtenido para el aprovechamiento objetivo total, se dividirá por la superficie total del área de reparto. El resultado obtenido de la división indicada será el aprovechamiento tipo del área de reparto.
- La afección demanial de las dotaciones públicas se limita al suelo y al vuelo con exclusión total o parcial del subsuelo, por lo que, el subsuelo tendrá la consideración de bien patrimonial, que podrá ser enajenado por la administración titular para el uso y destino a usos público, pudiéndose destinar la parte que se requiera a la ubicación de las instalaciones propias del equipamiento que deban o puedan situarse bajo rasante. En todo caso, la calificación de un terreno como suelo dotacional público exige la cesión obligatoria y gratuita del inmueble en su conjunto. En la reparcelación, podrá ser configurado el subsuelo como finca independiente del suelo y adjudicado con total separación o independencia de éste.
- El cálculo del aprovechamiento tipo se concretará en la ordenación pormenorizada en metros cuadrados homogeneizados de edificabilidad de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo.

Nota: El límite sur del Sector se ha adaptado al límite definitivo resultado de la delimitación real del término municipal por deslinde entre municipios aprobada mediante Resolución de 16 de mayo de 2022, del director del ICV (DOGV nº 9.353 de 2 de junio de 2022).

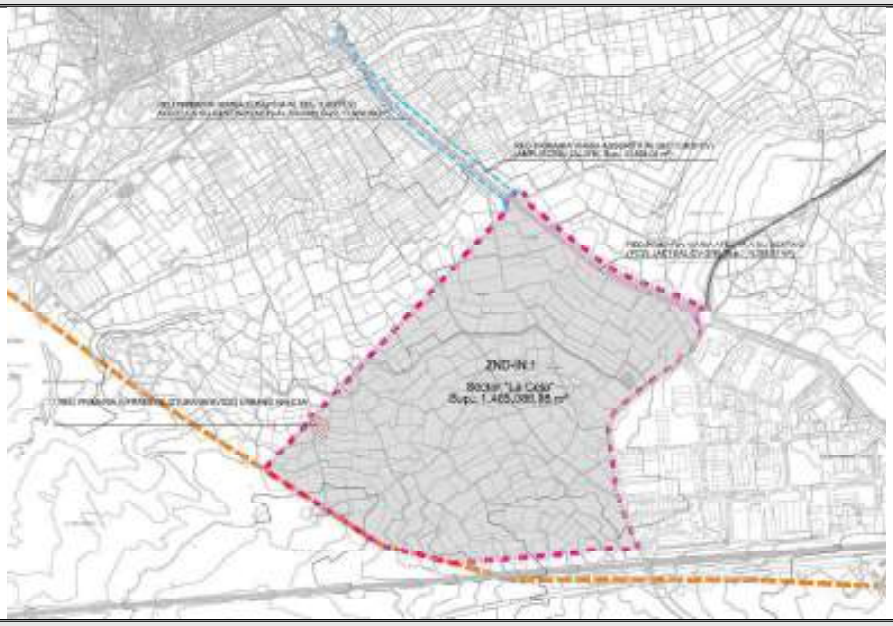
Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR



LEYENDA

ZONA DE NUEVO DESARROLLO	RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	ZND-RE-MD	
	TERCIARIO	ZND-TR	
	INDUSTRIAL	ZND-IN	
	DOTACIONES EN ZONA DE NUEVO DESARROLLO		
	ZONA VERDE EN ZONA DE NUEVO DESARROLLO		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
SUPERFICIE DEL SECTOR (m²s)	**1.465.086,98 m²**	**IEB (m²t/ m²s)**	**0,5200**
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m²s)	**20.267,13 m²**	IER (m²t/ m²s)	0,0000
• SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m²s)	14.781,57 m²	IET (m²t/ m²s)	0,0000
• SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m²s)	0'00 m²	IEI (m²t/ m²s)	0,5200
• SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTOS (m²s)	5.485,56 m²	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²t/ m²s)	751.306,32 m²
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m²s)	**1.496.982,04 m²**	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m²t)	0'00 m²
• SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m²s)	43.604,04 m²	EDIFICABILIDAD TERCIARIA TOTAL (m²t)	0'00 m²
• SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m²s) Parque Natural Protegido	1.453.378,00 m² (1)	EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL TOTAL (m²t)	751.306,32 m²
• SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m²s)	0'00 m²	PORCENTAJE DE RESERVA DE VPP (%)	0%
SUP. RED PRIMARIA AFECTA A SU DESTINO (m²)	**32.196,52 m²**	Núm. DE VIVIENDAS TOTAL	0
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m²s)	**1.444.819,85 m²**	Núm. DE HABITANTES ESTIMADOS	0
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO AR-3 (m²s)	**1.627.317,86 m²**	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA	0

(1) Se considera como superficie para la definición del área de reparto 145.337,80 m²s

Cód. Validación: 5HHXKHAAMCSNFEH0AB2Z7QHV
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- La superficie computable coincide con la superficie del sector, excluidos los suelos de red primaria interiores al mismo afecto a su destino.
- Los valores para las ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS, los fijará el futuro Plan Parcial de acuerdo con la aplicación de los estándares resultantes de la normativa aplicable.
- La altura y edificabilidad de cada manzana, se establecerá en la Ordenación Pormenorizada, a partir de los resultados del Estudio de Integración Paisajística, con el límite establecido para cada zona.
- Las Áreas de Reparto tienen carácter provisional, su delimitación se establecerá definitivamente en el Plan Parcial, ajustando el aprovechamiento Tipo del área de reparto.
- En el Proyecto de Reparcelación, cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.
- Cederán gratuitamente los elementos de la Red Primaria Adscrita (salvo el suelo de la subestación eléctrica que tiene la condición de dotacional privado) y el suelo de Parque Natural Protegido ubicado en el término municipal de Requena indicado en el apartado 6 de la presente ficha.
- Se ejecutarán con cargo al sector las actuaciones previstas en el Estudio de Tráfico del PGE respecto a los accesos de la A-3.

- En el estudio Acústico del Plan general de Cheste se establecen las propuestas de medidas correctoras preventivas para el sector que deben incorporarse a su ordenación.
  Las medidas correctoras a adoptar podrían ser:
  - Empleo de implementación de barreras acústicas entre el sector y la A-3
  - Retranquear la edificación hacia el interior del sector hasta no superar el nivel sonoro de 60 dB
  - Dotar de zonas verdes en la zona de superación de 60 dB en periodo nocturno
- El Plan Parcial, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.
- El Plan Parcial, contendrá un Estudio de Tráfico y Movilidad para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.
- El Plan Parcial, contendrá un Estudio de Integración Paisajística para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "medidas y acciones para el cumplimiento de los objetivos de calidad paisajística" y Normas de Integración Paisajísticas fijados en el Estudio de Paisaje.
- En el Estudio de Inundabilidad que acompaña al Plan General Estructural se proponen las siguientes medidas correctoras con el objetivo de gestionar las escorrentías generadas por la cuenca:
  - Gestión de las escorrentías externas, mediante la captación y derivación hasta la obra de drenaje de la A-3 de las escorrentías procedentes de la cuenca exterior a la ZND-IN La Ceja. Esta medida permitirá eliminar la peligrosidad procedente de aguas arriba.
  - Gestión de las escorrentías internas. Se proyectará un sistema de drenaje cuyo objetivo sea el de no incrementar el caudal punta respecto a la situación actual a la entrada de la obra de paso de la A-3 para un T=500 años. Para ello se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes en el diseño de la red de drenaje:
    - Incorporación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).
    - Definición de un nuevo campo de pendientes que permita redistribuir, a la configuración más conveniente, los caminos de la red de drenaje y los límites de la cuenca vertiente.
- Se garantizará un borde urbano adecuado, incorporando en el planeamiento una transición adecuada respecto al suelo no urbanizable colindante, estableciendo preferentemente medidas de apantallamiento y jardinera.
- El Plan Parcial contendrá un Plan de Movilidad Específico de Centro de Atracción de Viajes.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CONDICIONES DE GESTIÓN			
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	PLAN PARCIAL	GESTIÓN:	INDIRECTA

C. PROGRAMACIÓN Y/O CONDICIONES TEMPORALES PARA SU EJECUCIÓN:

- La programación de la Actuación INTEGRADA, se realizará por gestión INDIRECTA, en régimen de gestión por las personas propietarias, también se podrá desarrollar por gestión DIRECTA a través de la Administración pública o de empresas urbanísticas públicas.
- La PROGRAMACIÓN del presente Sector, no requiere la previa o simultánea gestión de ninguna otra actuación integrada prevista en el Plan General.
- El Sector no contiene la ordenación pormenorizada por lo que se precisa de planeamiento de desarrollo.

D. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.-

- Siendo suelo urbanizable, y conforme lo dispuesto en el Art. 75 de la LOTUP, el área de reparto comprende:
  a) El sector completo (Superficie total: 1.465.086,98 m²).
  b) El suelo dotacional de destino público de la red primaria o estructural adscrito por el planeamiento (Superficie total: 43.604,04 m²) de los cuales, constan afectos a su destino en la actual CV-378 una superficie de 11.929,39 m²s.
- Adicionalmente, este Sector tiene adscrita una superficie de 1.453.378,00 m² de Parque Natural Protegido para su cesión a favor de la Generalitat Valenciana, que formará parte del Área de Reparto de modo proporcional a su valor urbanístico, el cual, se considera equivalente al 10 % del valor de los suelos ubicados dentro del Sector. En concreto, dicha superficie adscrita se ubica en el municipio de Requena dentro del Parque Natural de las Hoces del Río Cabriel, estando constituido por las parcelas catastrales siguientes: parte de las parcelas 5, 6, 10, 11 y 12 del polígono 108 y parte de las parcelas 14 y 15 del polígono 106 (Fincas Registrales nº 67.855 y 67.854 de Requena).
- La red primaria que se integra en el área de reparto está compuesta por la red primaria viaria adscrita consistente en la ampliación de la CV-378, en el tramo comprendido entre el Sector y la rotonda ubicada junto al casco urbano de Cheste, cuya superficie total asciende a 43.604,04 m², de los cuales, constan afectos a su destino en la actual CV-378 una superficie de 11.929,39 m²s.
- La sub-estación eléctrica ubicada en el interior del Sector, de 5.485,56 m², se considera red primaria de titularidad privada, por lo que no forma parte de la superficie computable del sector, pero se incluye en el área de reparto por ser un suelo privado interior al sector.
- En consecuencia, la superficie total del área de reparcelable asciende a:
  - Superficie Computable del Sector (SCS): 1.465.086,98 m² - 14.781,57 m² (RPI CV-378) – 5.485,56 m² (SubEstación Eléctrica) = 1.444.819,85 m²
  - Red Primaria Adscrita (RPA): 43.604,04 m² (Ampliación CV378) - 11.929,39 m² (CV-378 existente) = 31.674,65 m²
  - Parque Natural Protegido (PNL), equivalente por homogenización al 10% de su superficie= 145.337,80 m².
  - Área Reparcelable: 1.444.819,85 m² (SCS) + 31.674,65 m² (RPA) + 145.337,80 m² (PNL) = 1.621.832,30 m²
- El cálculo del Aprovechamiento tipo se realizará conforme lo establecido en el Art. 74 de la LOTUP; dividiendo el aprovechamiento objetivo total determinado por el Plan para el área de reparto entre la superficie de ésta (transformada por aplicación de los coeficientes correctores previstos en el Plan), excluyendo los suelos dotacionales existentes afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan, incluso cuando, por modificarse la ordenación preexistente, parte de su superficie fuera destinada a usos lucrativos, siempre que la superficie destinada a usos dotacionales en el nuevo Plan fuera superior a la anteriormente existente.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

A. CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y DE CONEXIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA:

- El Sector delimitado se ejecutará en coordinación con el diseño específico de ordenación y urbanización establecido en el Sector colindante, pudiéndose ejecutar con carácter inmediato e independiente, aplicándose los derechos de crédito contenidos en las DEUT, en el supuesto de ejecutar obras contenidas en Unidades de Ejecución colindantes.
- El programa incluirá a cargo del Sector la obtención de los terrenos para el desdoblamiento de la CV-378 (duplicación de calzada y disposición de acera y carril bici) en el tramo existente entre el polígono industrial Castilla y el casco urbano, estando una parte de dicha infraestructura viaria inscrita dentro del Sector y otra parte adscrita al mismo. Se ejecutarán a cargo del Sector las obras del desdoblamiento en el tramo inscrito, entre el polígono industrial Castilla y la nueva glorieta de acceso en el extremo noroeste del Sector.
- Este diseño de la sección y trazado no tiene carácter estructural.
- Los viarios interiores que sean prolongación de los previstos en unidades de ejecución colindantes o suelos urbanos consolidados, se ajustarán a las rasantes y condiciones establecidas para estos.
- Las **redes de servicios** que se proyecten serán las que resulten necesarias por las prestaciones requeridas en virtud de las necesidades propias del ámbito de la unidad de ejecución y de las edificaciones colindantes, debiéndose garantizar la capacidad y condiciones adecuadas requeridas tanto en su ámbito como en el entorno próximo.
- Las **redes de infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones** se adecuarán a las nuevas necesidades impuestas por las previsiones del planeamiento; los Centros de transformación se podrán situar en las parcelas destinadas a suelo dotacional (zonas verdes o equipamientos), pudiéndose ubicar en suelos privados, estableciendo en este caso las compensaciones necesarias en el proyecto de Reparcelación. En el caso de que el Sector "La Ceja" necesitará abastecerse de la subestación eléctrica ejecutada en su ámbito, deberá hacerse cargo de la parte proporcional de su coste, en relación a la potencia requerida
- Las **redes de saneamiento** se ajustarán en su trazado y dimensiones a las de las Unidades de Ejecución colindantes o del suelo urbano consolidado, configurando en su conjunto una unidad bien integrada, debiendo asumir los costes de conexión a las infraestructuras de saneamiento públicas, siendo de aplicación el CANON correspondiente al "suplemento de infraestructuras", que deberá abonarse a la EPSAR conforme los criterios establecidos por la misma. La red de saneamiento será separativa.
- En el desarrollo del correspondiente Programa de Actuación Integrada se tendrá en consideración las determinaciones relativas a la red de saneamiento del informe emitido por la EPSAR en fecha 30 de enero de 2020.
- Deberá quedar adecuadamente resuelto el suministro de agua (informe favorable de suficiencia de recursos hídricos).
- Previamente a la aprobación del Plan Parcial deberá justificarse el sistema de tratamiento de aguas residuales.
- Para autorizaciones de vertidos de sistemas de saneamiento de nuevos desarrollos se deberá justificar la conveniencia de redes separativas o unitarias, así como plantear medias que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.
- Los nuevos desarrollos deberán introducir sistemas de drenaje sostenible tales como superficies y acabados, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A este respecto el Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico ha elaborado una guía sobre Sistemas urbanos de drenaje sostenible.
  En caso de pretender realizar vertido de aguas pluviales al dominio público hidráulico previamente se deberá contar con la autorización de la CHJ.
- Se garantizará la capacidad de gestión de los residuos sólidos previamente al desarrollo del Sector.
- El polígono industrial deberá contar con un centro de transferencia de residuos, peligrosos y no peligrosos, con la capacidad suficiente de dar servicio a los residuos que sean producidos en las industrias del polígono, principalmente pequeños productores.
  En su defecto, no obstante, se podrá sustituir la obligatoriedad anterior por la disposición de terrenos con compatibilidad urbanística dentro del polígono para albergar instalaciones de gestión de residuos peligrosos y no peligrosos.
  A tal efecto, en el planeamiento urbanístico de nuevas zonas industriales o que prevea la ordenación de sectores de suelo urbanizable de uso predominante industrial se deberá prever la existencia de una o varias parcelas cuya calificación urbanística permita albergar, al menos , una infraestructura de transferencia de residuos industriales, peligrosos y no peligrosos.
- El desarrollo del Sector quedará condicionado a la ejecución del desdoblamiento de la carretera CV-378 entre la glorieta de la Moto y una nueva glorieta de acceso al Sector de la Ceja.
- El Sector no podrá ponerse en carga hasta que no estén ejecutadas las medidas de mejora indicadas en el apartado 14 del Estudio de Tráfico.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J5A97ZZ3KY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

B. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN:

- El ámbito coincide con la delimitación configurada por el suelo urbanizable correspondiente aL SECTOR LOGÍSTICO E INDUSTRIAL ZND-IN-1 "LA CEJA", ubicándose al sur del término, entre la CV-378, la Línea de Alta Tensión a Paterna de 132 KV, la A-3 y el Sector "Castilla".
- Este suelo urbanizable recoge la delimitación del Plan Parcial del sector industrial "La Ceja" aprobado definitivamente el 25 de abril de 2008, que fue anulado con posterioridad por sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2016.
- Se desarrolla para dar respuesta a la demanda de suelo logístico e industrial, ampliando la superficie de uso industrial del polígono industrial "Castilla", con las tipologías de bloque exento y bloque adosado.
- Cumplirán las condiciones de conexión e integración establecidas por el Plan General, y la normativa que resulte por aplicación de la Legislación urbanística vigente. A la UE delimitada, se le adscribirá el sistema primario constituido por el desdoblamiento de la carretera CV-378 entre la rotonda de acceso al Sector y la rotonda ubicada junto al casco urbano de Cheste.
- Serán de aplicación los criterios generales establecidos para la ejecución de las redes viarias de carácter estructural, aplicándose las condiciones de "derecho a crédito" establecidas en el Plan.

C. ÁREA REPARCELABLE:

- El área Reparcelable estará configurada por la de reparto, la cual se compone de la delimitación del sector, de la red primaria adscrita que se le vincula y de los suelos objeto de cesión a favor de la Generalitat Valenciana ubicados en el Parque Natural de las Hoces del Río Cabriel.

D. ESTUDIO ACÚSTICO:

- El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio Acústico específico para el ámbito de actuación, redactado conforme a la normativa que resulte de aplicación, en el que se establecerán las "medidas correctoras" que, en su caso, deberán incorporarse; siendo todas ellas con cargo al programa.
- En el estudio Acústico del Plan general de Cheste se establecen las propuestas de medidas correctoras preventivas para el sector que deben incorporarse a su ordenación.
  Las medidas correctoras a adoptar podrían ser:
  - Empleo de implementación de barreras acústicas entre el sector y la A-3
  - Retranquear la edificación hacia el interior del sector hasta no superar el nivel sonoro de 60 dB
  - Dotar de zonas verdes en la zona de superación de 60 dB en periodo nocturno
- Los medios de protección acústica que resulten necesario para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente, y en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados a cargo del promotor del desarrollo, previa autorización del Ministerio de transportes, Movilidad y Agenda urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

E. ESTUDIO DE TRÁFICO:

- El Programa de Actuación Integrada, contendrá un Estudio de Tráfico (Anejo al Proyecto de Urbanización) para el ámbito de actuación y entorno de influencia, en el que se establecerán las "condiciones específicas de circulación y aparcamientos" de los viarios incluidos en su ámbito.
- En el Estudio de Tráfico del Plan General Estructural de Cheste, en el apartado 14. Medidas de Mejora del Nivel de Servicio, se establecen las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener el nivel de servicio y de seguridad en el tramo comprendido entre el enlace del circuito (PK 334) y en enlace de acceso a Cheste por la CV-378 (PK 332). Las actuaciones propuestas se concretan por tanto en este tramo, si bien resuelven tanto las afecciones al tronco principal como a los rameales de enlace que conectan.
  Las medidas de mejora de los accesos propuestas en el apartado del Estudio de Tráfico irán a cargo del Sector.
  Las mejoras propuestas sobre la red viaria existente consisten, por un lado, en la generación de un carril de trenzado en la autovía A-3 en sentido Madrid que una la entrada del enlace 334 con la salida del enlace, y, por otro lado, la remodelación parcial de la zona norte del enlace 332.
  El Sector no podrá ponerse en carga hasta que no estén ejecutadas las medidas de mejora indicadas en el apartado 14 del Estudio de Tráfico.

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J5A97ZZ3KY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584

Excmo. Ayuntamiento de CHESTE

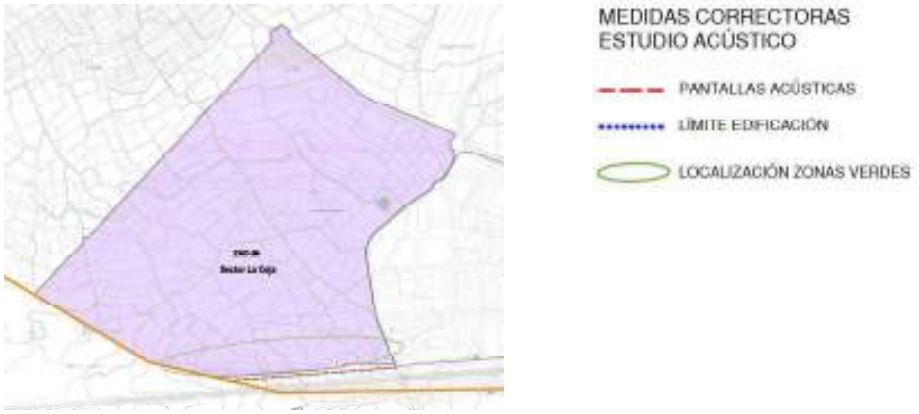
PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

F. SISTEMAS DE ESPACIOS ABIERTOS:

- En la ordenación pormenorizada se cumplirán las condiciones establecidas en el Estudio de Paisaje para el sistema de espacios abiertos, de forma que se potenciará la ampliación de "las visuales" en torno a los elementos que lo configuran en el ámbito de la actuación.
- Para su adecuado cumplimiento, se procurará situar las zonas verdes de carácter secundario y los suelos destinados a dotaciones públicas en colindancia con las "Vías Pecuarias", "Caminos Históricos" , itinerarios colectivos o peatonales, elementos catalogados etc, al objeto de ampliar su percepción e identificación, debiendo actuar como elementos vertebradores del conjunto, evitando su posición en espacios residuales y fragmentados, salvo las que resulten necesarias para ejercer un efecto "amortiguador" del ruido del tráfico.
- El nuevo sector ZND-IN-1 se ubica de manera compacta con los polígonos industriales existentes, y en su ordenación tendrá en cuenta las zonas de afección visual de 100 m desde la A-3 y 25 m desde la CV-378, como principal acceso al municipio.

MEDIDAS CORRECTORAS ACÚSTICAS



Cheste, enero 2026

Por el Equipo Redactor:

Fdo. José Tomás Pastor Puig
Arquitecto. Colegiado 9.050.

Fdo. Tomás Pastor Martínez
Arquitecto. Colegiado 12.694.

U.T.E. E.A. ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L. - AMBARTEC
(Grupo Planificación y Gestión del Territorio.-PLANIGEST)

Cód. Validación: 5HHXKHAAMF3NFE4J9A97ZZ3RY
Verificación: https://cheste.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 30

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/03584