CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

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

Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia

2026/14373 *Anuncio de la Vicepresidencia Tercera y Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación sobre la aprobación de la modificación número 3 de las normas subsidiarias de Navarrés. Expediente 3063553.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 15 de julio de 2026 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, 12 de noviembre de 2026.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373

GENERALITAT VALENCIANA
Vicepresidència Tercera i Conselleria de Medi Ambient, Infraestructures, Territori i de la Recuperació

Comissió Territorial d´Urbanisme de València

En referencia a la Modificación n.º 3 de las Normas Subsidiarias de Navarrés (en adelante, la Modificación), relativa a la regulación del uso industrial y productivo en suelo no urbanizable común, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. El Ayuntamiento, según consta en la Memoria Justificativa, ha realizado el trámite de consulta pública previa, de conformidad con el artículo 51 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 (en adelante, TRLOTUP).

El Ayuntamiento, en escrito de fecha 14/12/2022, solicitó al Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia (en adelante, el STUV) el inicio del procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación.

La Comisión de Evaluación Ambiental, en sesión de 06/11/2024, emitió informe ambiental y territorial estratégico (en adelante, IATE), en sentido favorable, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 30/10/2025, sometió a información pública la Modificación, de acuerdo con el art. 55 del TRLOTUP. Los anuncios de información pública se insertaron en el DOGV n.º 10243 de 21/11/2025, en la Sede Electrónica del Ayuntamiento y en el diario “Levante – El Mercantil Valenciano”, de 04/11/2025. Durante el periodo de exposición pública no se presentaron escritos de alegaciones ni sugerencias. Todo ello, según certificación municipal de fecha 09/02/2026.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 04/03/2026, aprobó provisionalmente la Modificación.

En fecha 09/06/2025, el Ayuntamiento presentó la solicitud de aprobación definitiva de la Modificación en la Plataforma Urbanística Digital. Tras analizar la documentación remitida por el Ayuntamiento, el STUV requirió al Ayuntamiento en varias ocasiones para que presentara correctamente la documentación. En fecha 05/02/2026, el Ayuntamiento ha completado la documentación del expediente administrativo.

Posteriormente, en fecha 19/06/2026 se presenta documentación corregida en respuesta a los informes sectoriales emitidos, que constituye la versión final de la Modificación, de junio de 2026, e incluye un documento que resume las modificaciones introducidas.

SEGUNDO. El instrumento urbanístico que se analiza consta de los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, planos de ordenación, informe de impacto de género e informe de impacto en la infancia, adolescencia y familia y estudio de integración paisajística.

TERCERO. El municipio de Navarrés está situado en el centro suroeste de la provincia de Valencia, en la comarca de La Canal de Navarrés. Su superficie es de aproximadamente 47 km² y limita con los términos municipales de Tous, Sumacárcer, Chella, Bolbaite y Quesa.

En el municipio se distingue una zona de valle con fisiografía ondulada (pendiente entre 2-8 %) ocupada en gran parte por terrenos de cultivo en el extremo sureste del municipio y que mayoritariamente es Suelo No Urbanizable Común (SNUC). El resto son relieves montañosos o

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373

colinados, en gran parte forestales, con algunas zonas de cultivos intercaladas, en parte SNUC y en otra parte Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP). El extremo suroeste del municipio presenta una fisiografía fuertemente ondulada (pendiente entre 8-15%) con un mosaico agrícola forestal con algunas zonas agrícolas de más amplitud, siendo parcialmente SNUC y en otra parte SNUP.

En el término municipal destacan como recursos naturales el paraje natural municipal Los Chorradores[1], la zona de especial protección de aves (ZEPA) denominado Sierra de Martés – Muela de Cortes en el extremo occidental del municipio[2], el terreno forestal correspondiente con los Montes de Utilidad Pública V080 Macho Blanco, al noreste[3], con numerosos enclavados no forestales, y V079 Monte Alto Tous. Asimismo, una parte significativa del municipio, fundamentalmente terrenos de fisiografía colinada, montañosa y de laderas acentuadas, forma parte del paisaje de relevancia regional PRR 16 Hoces del Cabriel, Muelas de Cortes y Macizo del Caroig, que afecta parcialmente al SNUC, aunque mayoritariamente al SNUP. El límite norte del municipio está afectado por la vía pecuaria Cañada Real de los Guarañones, con anchura legal de 75 metros y 37,5 metros de anchura necesaria.

En relación con los riesgos en el territorio, hay que destacar los de inundación, con zonas que afectan al SNUC (peligrosidad de inundación de nivel 4 y peligrosidad geomorfológica), siendo la mayor afectación la que se presenta en la zona de fisiografía ondulada del municipio. Respecto a otros riesgos, hay que destacar la afectación por riesgos de deslizamiento y desprendimiento, que igualmente afectan al SNUC.

Junto al núcleo de población principal, colindantes a él, se sitúan dos suelos urbanos industriales parcialmente desarrollados y, al sur de este núcleo y próximo a él, otro suelo urbano industrial en gran parte desarrollado. Al sur del núcleo de población principal se sitúa un suelo urbano residencial, la urbanización Playamonte.

La instalación de centrales fotovoltaicas sobre terrenos en el municipio de Navarrés se regula en el Plan Especial “Campo de Luz”, que delimita un amplio ámbito de suelo.

CUARTO. La Modificación tiene por objeto la regulación de los usos y aprovechamientos en dos ámbitos de suelo no urbanizable común del término municipal de Navarrés. La finalidad es actualizar esta regulación a la legislación urbanística vigente, así como flexibilizar determinados usos que no degradan el suelo y, además, permitan su mejor conservación. En este sentido, los parámetros urbanísticos que marca el planeamiento municipal en los ámbitos de la Modificación son mucho más restrictivos que los que determina el TRLOTUP, entre ellos la parcela mínima y la ocupación. Se mantiene, en los ámbitos que se delimitan, el uso agrícola dominante, pero se compatibiliza también, según el ámbito, con usos industriales y productivos (ZRC-3 y ZRC-4) y determinados terciarios (ZRC-4). No se modifica la clasificación del suelo.

A estos efectos, con carácter previo, se delimita y caracteriza la infraestructura verde regional, y en el ámbito de la modificación de las NN. SS., sin eficacia normativa por corresponder al plan general estructural, se hace una aproximación a la infraestructura verde municipal, incorporando y concretando los elementos de escala regional a escala municipal, de manera coordinada con el ámbito y alcance de la propuesta. Así pues, se ha analizado en todo el término municipal la infraestructura verde (Plano I-5).

[1] En las normas subsidiarias se clasifica como SNUC. Este Paraje está regulado en el Decreto 101/2014, de 27 de junio, del Consell, por el que se declara Paraje Natural Municipal el enclave denominado Los Chorradores, en el término municipal de Navarrés. En su ámbito se prohíbe la actividad industrial.
2 Las normas de gestión de esta ZEPA son el Decreto 10/2017, de 27 de enero, del Consell.
3 Este Monte pertenece al Ayuntamiento de Navarrés, y es gestionado por la Generalitat Valenciana.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373

Asimismo, se delimitan en SNUC dos ámbitos en función de los valores y funciones ambientales, territoriales, paisajísticas, económicas y culturales que presenta el suelo: ZRC-3 industrial y productivo (376.199,95 m^2); y ZRC-4 industrial y productivo, terciarias y de servicios (184.252,99 m^2). Esta delimitación mantiene y no modifica la clasificación del suelo de las Normas Subsidiarias. Los ámbitos identificados como ZRC-1 y ZRC-2 corresponden a los planes especiales ya aprobados.

Esta delimitación se realiza sobre terrenos de fisiografía ondulada en el SNUC y sobre terrenos no forestales, que forman el valle de Navarrés. Los ámbitos de la Modificación son los siguientes:

1. El ámbito ZRC-3, junto a la carretera a Bolbaite CV-580, en la intersección con la carretera a la Urbanización Playamonte, donde ya se desarrollan actividades industriales y productivas (dos), y existen construcciones de granjas, algunas en desuso pero que pueden ser reutilizadas (existen en torno a unas 15 edificaciones que en su día estaban destinadas a granjas y que podrían ser rehabilitadas y albergar actividades que se ajusten a las necesidades del municipio).
2. El ámbito ZRC-4, se localiza al sur de la carretera de acceso al embalse (Presa de Escalona, Presa de Tous) y al norte de la carretera a Sumacàrcer (CV-560), como un área de oportunidad entre la cooperativa y los terrenos colindantes con el Plan Especial “Campo de la Luz”.

En concreto, se modifica la norma 3.3.4, relativa al suelo no urbanizable común, estableciendo superficie de la parcela mínima, alturas máximas, ocupación máxima de parcela y separación a lindes.

Además, la norma 3.3.4 establece como usos terciarios compatibles en el ámbito ZRC-4 los siguientes: alojamiento turístico rural y restauración [art. 211.1.f).1º del TRLOTUP], centros recreativos, deportivos, de ocio y turismo activo y de aventura [art. 211.1.f).2º del TRLOTUP] y campamentos de turismo [art. 211.1 f).3º del TRLOTUP]. Respecto a este último uso, aunque no se cita en el IATE como uso compatible, se entiende que es admisible en estos ámbitos, dada su similitud con el resto de los usos compatibles. Estos usos solo se pueden autorizar en edificaciones existentes.

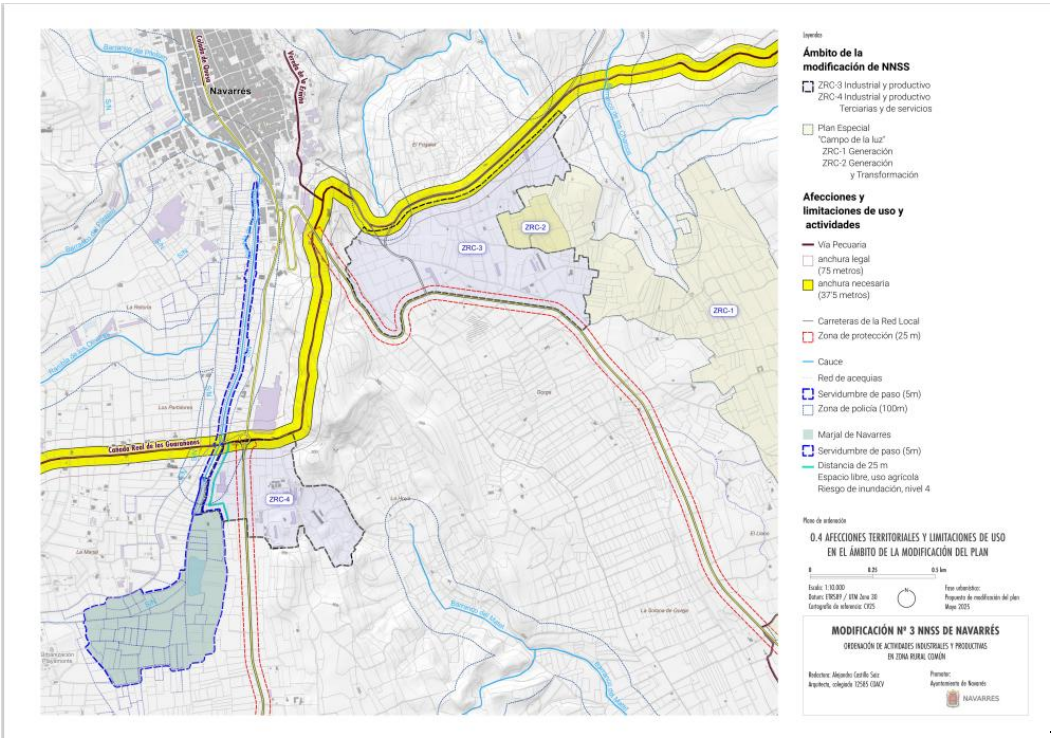
Por otra parte, respecto al retranqueo mínimo, se establece en 10 metros a ejes de caminos y 5 metros al resto de linderos. Para las edificaciones, con carácter general, la altura máxima será de 7 metros y dos plantas, aunque de forma excepcional y justificada, para actividades agropecuarias, industriales y productivas podrá superarse esta altura si la actividad lo requiriese, citando como supuestos los silos, torres o maquinaria.

El uso de energía renovable en los dos ámbitos será sobre cubierta en edificaciones legalmente implantadas.

El municipio de Navarrés pertenece al Sistema Rural según la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, aprobada por el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell (en adelante, ETCV), por lo que la autorización de los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común no requerirá de declaración de interés comunitario, según el artículo 218.a) del TRLOTUP.

En cuanto a la documentación gráfica, se incorporan como planos de ordenación la infraestructura verde de todo el término municipal (con carácter orientativo), la delimitación de los dos ámbitos cuyos usos se regulan en esta Modificación y las afecciones territoriales y limitaciones.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373



QUINTO. Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los siguientes informes, reflejando, en su caso, el último informe emitido por cada organismo:

- 20/02/2026: informe favorable de la **Diputación Provincial de Valencia**, en materia de carreteras.
- 10/03/2026: informe favorable de la **Dirección General de Turismo**, en el que se indican unas consideraciones respecto a la normativa sectorial que resultará de aplicación en desarrollo de la Modificación.
- 01/04/2026: informe desfavorable del **Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia**, que señala deficiencias en materia de la ordenación estructural.
- 01/04/2026: informe favorable condicionado del **Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio**. La compatibilidad en materia de riesgos en el territorio se condiciona al cumplimiento de las consideraciones finales señaladas en el informe.
- 20/04/2026: informe favorable del **Servicio Territorial de Industria, Energía y Minas**. Las consideraciones del informe reproducen normativa sectorial en materia de industria.
- 24/04/2026: informe favorable del **Servicio Territorial de Agricultura**.
- 29/04/2026: informe favorable de la **Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente**, en materia forestal y de vías pecuarias.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373

- 29/04/2026: informe favorable condicionado del **Servicio de Ordenación y Gestión Forestal**. Las condiciones se refieren al cumplimiento de la normativa sectorial en las actuaciones de desarrollo de la Modificación.
- 13/05/2026: informe favorable del **Servicio de Vida Silvestre y Red Natura 2000**.
- 15/05/2026: informe favorable de la **Sección de Prevención de Incendios Forestales**. Las actuaciones de desarrollo de la Modificación se condicionan al cumplimiento de la normativa sectorial en materia de prevención de incendios forestales, que se recuerda en el informe.
- 01/06/2026: informe favorable del **Servicio de Gestión de Espacios Naturales Protegidos**, en el que señala que la administración y gestión del paraje natural municipal corresponde al Ayuntamiento de Navarrés.
- 22/06/2026: informe favorable de la **Confederación Hidrográfica del Júcar**.
- 25/06/2026: informe favorable del **Servicio Territorial de Industria, Energía y Minas**, en materia de minas. Las consideraciones del informe reproducen normativa sectorial en materia de minas.
- 02/07/2026: informe favorable condicionado del **Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio**. La condición se refiere al riesgo de inundación, y se analiza en el fundamento de derecho cuarto.
- 02/07/2026: informe favorable conjunto del **Servicio de Paisaje** y del **Servicio de Planificación Territorial**, en materia de paisaje e infraestructura verde. En materia de paisaje se condiciona a la corrección de la norma 3.3.4.tercero.b).
- 05/07/2026: informe favorable de la **Dirección General de Patrimonio Cultural**.

SEXTO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de julio de 2026, 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 las disposiciones del TRLOTUP, dado que el expediente se inició con posterioridad a la entrada en vigor del citado texto refundido.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 61 y 67.1 del TRLOTUP. La Modificación regula usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable; por tanto, según el art. 21.1.g) del TRLOTUP, afecta a la ordenación estructural. De este modo, la aprobación definitiva de la Modificación es de competencia autonómica, en aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP.

El IATE se emitió por la Comisión de Evaluación Ambiental celebrada con fecha 06/11/2024 y se ha publicado en el DOGV núm. 10337 de 07/04/2026, por lo que de conformidad con el artículo 53.7 del TRLOTUP está vigente.

TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta. Se ha justificado

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373

adecuadamente que esta Modificación no requiere de informe de viabilidad económica y de memoria de sostenibilidad económica.

CUARTO. En el IATE emitido por la Comisión de Evaluación Ambiental de 06/11/2024, en sentido favorable, se incluyen unos condicionantes (transcritos en letra cursiva), cuyo cumplimiento se analiza a continuación.

1.- Se obtendrá informe del servicio de paisaje y del servicio de planificación territorial en relación con el paisaje y la infraestructura verde una vez se adopten los requerimientos del informe conjunto de fecha 29.10.2024, adoptándose las medidas preventivas y correctoras que el nuevo informe determine. Para ello se delimitará en los terrenos de fisiografía ondulada de acuerdo con el visor del instituto cartográfico Valenciano en el SNUC una zona al sur del casco urbano en el que puede estar permitido el uso industrial y productivo. E igualmente se delimitará en todo el municipio la infraestructura verde como indica el informe conjunto de 29.04.2024 de forma que los usos permitidos se ajusten a lo indicado en el informe. Para ello se elaborará un estudio de integración paisajística.

En fecha 02/07/2026 se ha emitido informe conjunto del Servicio de Paisaje y del Servicio de Planificación Territorial, respecto a la nueva documentación presentada por el Ayuntamiento en fecha 04/06/2026. En materia de infraestructura verde, el informe es favorable; y en materia de paisaje, el informe es favorable condicionado a la corrección de la redacción del apartado tercero, punto b, de la norma 3.3.4, en el sentido de eliminar el último inciso, que introduce confusión en cuanto a la excepcionalidad de la altura máxima para elementos puntuales auxiliares. Se trata de una corrección técnica que deberá incorporarse en la documentación final diligenciada que se presentará para la inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico. En concreto, la citada norma queda así: *«Excepcional y justificadamente, para actividades agropecuarias, industriales y productivas podrá superarse esta altura si la actividad necesariamente lo requiere para su desarrollo, por necesidades técnicas y para instalaciones y elementos auxiliares de carácter puntual como los destinadas a silos, depósitos, chimeneas, volúmenes de maquinaria o instalaciones y similares»*.

Por otra parte, la Modificación delimita los ámbitos en los terrenos de fisiografía ondulada del término municipal de Navarrés, en la zona sur del casco urbano de Navarrés y en otro ámbito de suelo no urbanizable común y no forestal.

Finalmente, se ha delimitado en todo el municipio la infraestructura verde y se ha elaborado un estudio de integración paisajística.

2.- Se cumplirá lo establecido en los siguientes informes: • Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar en relación con: o Afección al dominio público hidráulico y zonas de servidumbre y policía. o Saneamiento y depuración, y aguas pluviales. o Viabilidad de la actuación e incidencia en el régimen de corrientes. o Disponibilidad de recursos hídricos. • Informe del servicio de planificación y proyectos de la diputación provincial de Valencia. • Informe de la subdirección general de turismo.

Las consideraciones de estos informes han sido incorporadas correctamente en la versión final de la Modificación, y se han emitido informes favorables por esos tres organismos. En materia de turismo, se ha añadido en la Noema 3.3.4 la matización de que se permite el alojamiento turístico en las modalidades de alojamiento turístico rural y campings, en ambos casos según la normativa sectorial turística.

3.- Se cumplirá respecto a la prevención de incendios forestales, de acuerdo con los informes del servicio de prevención de incendios lo siguiente, incorporándose a la modificación: • En los 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

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373

el artículo 7 del Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del TRLOTUP. • Se tendrá en cuenta la planificación existente en materia de prevención de incendios forestales y las infraestructuras de prevención de incendios forestales existentes y/o planificadas (áreas cortafuegos, puntos de agua y viales) recogidas en esta planificación no deberán 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. • Las medidas de prevención de incendios forestales previstas en las normas de aplicación directa a las construcciones y edificaciones en el suelo no urbanizable, la Disposición Adicional Séptima y las medidas contempladas en el Anexo XI del TRLOTUP deberán quedar circunscritas e incorporadas al ámbito del plan. • Igualmente se incorporará la referencia al cumplimiento del Pliego de normas de seguridad para obras, trabajos y aprovechamientos forestales en terrenos forestales y sus inmediaciones, contemplado en el Anexo IX del Decreto 91/2023, de 22 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, forestal de la Comunitat Valenciana y a los artículos143 y 144 del referido Decreto.

Se ha emitido informe favorable por el Servicio de Ordenación y Gestión Forestal, de 29/04/2026. En todo caso, este condicionante ambiental excede del objeto y ámbito de la Modificación, por lo que no es adecuado valorar su incorporación a la documentación técnica de este instrumento urbanístico. En este sentido, resulta aplicable lo que establece el art. 60.2 del TRLOTUP: *"Los informes sectoriales no podrán exigir la reproducción de la legislación en los documentos que forman parte de los instrumentos de ordenación"*.

4.- Se reflejará el ámbito del paraje natural municipal y la regulación de usos será la establecida en el Decreto 101/2014, de 27 de junio, del Consell, por el que se declara Paraje Natural Municipal el enclave denominado Los Chorradores, en el término municipal de Navarrés. De acuerdo con el mismo artículo 50 el ámbito deberá ser calificado como SNUP-paraje natural municipal. De acuerdo con el mismo la actividad industrial de cualquier tipo queda prohibida, incluyendo las instalaciones de almacenaje o primera transformación de productos primarios (artículo 31). Se incorporará la necesidad de aprobación de una ordenanza de gestión de acuerdo con la legislación sectorial de espacios naturales.

El Paraje Natural Municipal Los Chorradores está grafiado en el plano I-5 y O-1. Este Paraje queda fuera del ámbito y objeto de la Modificación, por lo que no procede incorporar el contenido de este condicionante en este instrumento urbanístico, ni tampoco una ordenanza de gestión, sin perjuicio de que el Decreto 101/2014, en atención a su rango normativo, resulta de aplicación prevalente sobre lo que dispongan las Normas Subsidiarias.

5.- Se cumplirán e incorporarán a la modificación las condiciones establecidas en la Resolución de valoración preliminar de repercusiones sobre Red Natura 2000 de 08.03.2023.

El Servicio de Vida Silvestre y Red Natura 2000 informe favorable, de fecha 13/05/2026.

6.- Se cumplirá e incorporará a la modificación las consideraciones finales establecidas por el servicio de gestión de riesgos en el territorio de fecha 18.10.2024.

En fecha 02/07/2026 se ha emitido informe por el Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio, que concluye que la actuación se considera compatible, condicionada al cumplimiento de las consideraciones finales indicadas en el informe. Respecto a estas consideraciones, se destaca la que se refiere al riesgo de inundación, que determina que, cuando se propongan actuaciones industriales en el ámbito ZRC-4, se deberá aportar un nuevo análisis del riesgo de inundación considerando las obras hidráulicas ya ejecutadas y se requerirá informe del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio. Respecto a otros riesgos en el territorio, las medidas propuestas en la Modificación se consideran adecuadas.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373

7.- Se cumplirá la condición establecida en el informe de la Sección forestal del servicio territorial de medio ambiente de Valencia (21.12.2023), y se atenderán las observaciones del informe de la Sección forestal del servicio territorial de medio ambiente de Valencia (31.10.2023) en materia de vías pecuarias.

Se ha emitido informe por la Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente, según el cual los terrenos afectados por la modificación propuesta están clasificados como Terreno No FORESTAL, conforme a la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana y a la cartografía del PATFOR (Decreto 58/2013, del Consell). En el plano 0.2. se ha grafiado correctamente la vía pecuaria "Cañada Real de los Guarañones".

8.- Patrimonio cultural: a nivel de proyecto deberá valorarse la posible afección a elementos del patrimonio cultural previamente a la concesión de la licencia solicitando en su caso informe al servicio de patrimonio cultural de la Conselleria de cultura. No obstante, al no haberse recibido informe a nivel de plan de la Conselleria de cultura respecto a la afección patrimonial, previamente a su aprobación se consultará a la misma al respecto por si considera necesario ampliar o modificar la medida preventiva antes indicada.

En fecha 05/07/2026 se ha emitido informe favorable por la Dirección General de Patrimonio Cultural. En este informe se incluyen varias reproducciones de la normativa aplicable en materia de arqueología y se indican las siguientes condiciones para las actuaciones en desarrollo de la Modificación: *«Se propone la realización de sondeos previos y seguimiento arqueológico en el caso de preverse movimientos de tierra en las zonas identificadas como Dispersión de materiales 1 (parcelas 46181A01000064, 46181A01000065 y 46181A01000067) (queda fuera del ámbito afectado), Dispersión de materiales 2 (46181A00300084 y 46181A00300085) y Dispersión de materiales 3 (La Granja) (46181A0030018100001P, 46181A0030017000001U y 46181A0030016900001W)*»; *«para las parcelas no prospectadas por estar valladas, en caso de ejecución de obras, será obligatorio el seguimiento arqueológico de los trabajos. Si bajo el nivel vegetal se detectaran restos arqueológicos que se vieran afectados por las obras, se deberá realizar la excavación manual de los mismo con la metodología arqueológica al uso. En caso de presencia de yacimiento se deberá excluir su ámbito de la instalación o realizar una excavación arqueológica en extensión tras la cual se determinarán las condiciones del proyecto»*.

9.- Respecto al uso industrial y productivo se considera admisible en las siguientes zonas con las siguientes condiciones, sin perjuicio del cumplimiento del resto de determinaciones del presente IATE, debiendo reflejarse esto en la normativa y en los planos de ordenación (zonificación): • No será posible en ningún terreno forestal que sea monte de utilidad pública o no lo sea. • No será admisible en terrenos con fisiografía montañosa, fuertemente socavada, laderas acentuadas, colinada y fuertemente ondulada de acuerdo con el visor del instituto cartográfico valenciano. • Se considera admisible: o En terrenos de fisiografía ondulada de acuerdo con el visor del instituto cartográfico valenciano que no sean forestales se delimitará una zona al sur del casco urbano en la que podrá ser admisible este uso, debiendo elaborarse previamente a la aprobación definitiva un estudio de integración paisajística que lo delimite y establezca las condiciones concretas de implantación, que deberá obtener informe favorable de los servicios de paisaje y planificación territorial. En esta zona la posible ocupación de terreno por este uso deberá ser puntual y de tal magnitud y características que en todo caso se deberá preservar el carácter mayoritario agrícola del paisaje de cada zona afectada.

Se ha reflejado correctamente en los normas urbanísticas y en los planos de ordenación lo siguiente: la Modificación no afecta a terreno forestal; su ámbito se limita a suelo con fisiografía ondulada, en dos ámbitos, uno de los cuales se corresponde con la zona sur del casco urbano; se ha elaborado un estudio de integración paisajística; se ha obtenido informe favorable

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373

condicionado en materia de paisaje y planificación territorial; y se preserva el uso dominante agrícola en los dos ámbitos de la Modificación.

10.- En relación con los parámetros de edificabilidad de las edificaciones en el SNUC se establece lo siguiente: • En terrenos de fisiografía no ondulada de acuerdo con el visor del instituto cartográfico valenciano, es decir, todos los demás: la posible ocupación de terreno por las edificaciones deberá ser puntual y de tal magnitud y características que en todo caso se deberá preservar el carácter mayoritario agrícola-forestal del paisaje de cada zona afectada controlándose esto a través de las autorizaciones de proyectos mediante estudios de integración paisajística que valoren el conjunto de la zona de estos tipos de fisiografía. En esta zona la altura máxima será de 7 metros y dos plantas. • En terrenos de fisiografía ondulada debe preservarse el carácter mayoritario agrícola del paisaje sin perjuicio de que el porcentaje de ocupación del terreno pueda ser mayor que en el anterior caso. En esta zona la altura máxima será de 7 metros y dos plantas.

Se ha reflejado correctamente en las normas urbanísticas y en los planos de ordenación lo siguiente: se preserva el uso dominante agrícola en los dos ámbitos de la Modificación; no se afecta a suelo forestal; se exige que los proyectos para autorizar usos incorporen un estudio de integración paisajística; y la altura máxima permitida es de 7 metros, aunque se justifica, adecuadamente, una altura mayor en supuestos excepcionales (por ejemplo, silos).

11.- El uso de energía renovable para los usos admisibles será sobre cubierta en edificaciones legalmente establecidas.

Este condicionante se ha incorporado expresamente en la Norma 3.3.4, apartado primero, párrafo tercero, primer guion.

12.- Respecto a las actividades terciarias o de servicios, además de lo indicado en la norma, en edificaciones existentes se consideran compatibles los siguientes usos terciarios y de servicios de acuerdo con el TRLOTUP con el SNUC de la zona: alojamiento turístico rural, restauración y actividades de turismo activo y aventura.

Este condicionante se ha incorporado expresamente en la Norma 3.3.4, apartado primero, párrafo tercero, tercer guion. También se ha incorporado el uso de campamento de turismo e instalaciones análogas, entendiéndose que es compatible, aun cuando no se cite expresamente por el IATE, dada su analogía con el resto de los usos considerados compatibles.

13.- Las medidas preventivas y correctoras del DIE serán las determinaciones del presente IATE. Se elaborarán unas medidas de seguimiento del plan que permitan seguir el cumplimiento de las determinaciones del presente IATE.

En el anexo denominado “Incorporación de los condicionantes ambientales al documento de modificación de planeamiento” se incluye un apartado de medidas de seguimiento en el que se propone un seguimiento mediante lista de chequeo.

A la vista de lo anteriormente analizado, se consideran cumplidos todos los condicionantes establecidos en el IATE.

QUINTO. La Modificación afecta a ámbitos de SNUC y no supone un cambio de dicha clasificación, e incide únicamente en la regulación de usos en este ámbito. En el municipio de Navarrés existen múltiples características naturales especiales, que se han descrito brevemente en el antecedente de hecho tercero de este documento. No obstante, el ámbito que es objeto de esta Modificación no presenta esas características naturales, no es suelo forestal y se ha garantizado la preservación de su carácter agrícola.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373

En cuanto a los informes sectoriales emitidos en fase autonómica, se destaca que, en materia de carreteras, se ha incorporado en la norma 3.3.4 la adaptación de los usos y actividades en la zona de protección de carreteras. Asimismo, se preserva el carácter mayoritario agrícola del paisaje de cada ámbito delimitado. También se ha comprobado que han subsanado las deficiencias que se señalaron en el informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 01/04/2026.

Como valoración global, el Ayuntamiento justifica la finalidad de la Modificación en la necesidad de actualizar la regulación de los usos permitidos en el suelo no urbanizable a la legislación urbanística vigente, así como de flexibilizar determinados usos que no degradan el suelo y, además, permitan su mejor conservación, lo cual supondrá una mayor dinamización de la zona, aumentando el turismo rural con la implantación de actividades y la creación de empleo, favoreciendo el desarrollo del municipio.

A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

SEXTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.3.c del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 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 15 de julio de 2026, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación n.º 3 de las Normas Subsidiarias de Navarrés.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado 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.

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. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

- La Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 06/11/2024, emitió informe ambiental y territorial estratégico (en adelante, IATE), el cual fue publicado en el DOGV núm. 10337 de 07/04/2026. 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:

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373

Expediente 54/2019/EAE y siguientes - Evaluación Ambiental - Generalitat Valenciana

- 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

La Modificación n.º 3 de las Normas Subsidiarias de Navarrés ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46179-1002.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373

MODIFICACIÓN Nº 3
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE NAVARRÉS
ORDENACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS EN ZONA RURAL COMÚN

según el Acuerdo de Aprobación definitiva
por la CTU en sesión de 15.07.2026

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373

NORMAS URBANÍSTICAS

NORMA 3.3.4 SUELO NO URBANIZABLE COMUN

El suelo no urbanizable común es aquel que, aun no considerándose susceptible de especial protección, por carecer de elementos naturales de relevancia significativa, constituye el soporte natural de actividades agropecuarias y de otras actividades que, por sus especiales características, requieren la implantación en el medio rural.

PRIMERO. USO DOMINANTE Y COMPATIBLES

1. En el suelo rural común, el uso ordinario y dominante será el agropecuario, y su destino primordial es el mantenimiento del medio rural.

2. Como usos complementarios y compatibles se admite la vivienda aislada y unifamiliar vinculada a la actividad agropecuaria y complementaria[1]; el turismo rural o agroturismo en los términos de la legislación agraria, en la modalidad de alojamiento turístico rural según la normativa sectorial turística.

3. Como usos de carácter excepcional y compatibles[2] se admiten las explotaciones mineras, las infraestructuras y las obras públicas o construcciones e instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general[3]. Como usos compatibles se toleran los de ocio y esparcimiento, los campings[4], y las instalaciones de utilidad pública e interés social.

3.a En el suelo rural, en los ámbitos delimitados de manera diferenciada en los correspondientes planos de ordenación, también son usos compatibles:

- El uso de generación de energía solar fotovoltaica sobre terrenos queda expresamente prohibido en el suelo no urbanizable, equivalente a las zonas rurales, excepto:
En los ámbitos delimitados por el Plan Especial “Campo de la Luz”, según la regulación de plan especial.
En el suelo no urbanizable común, el uso de generación energía renovable fotovoltaica para los usos admisibles será sobre cubierta en las edificaciones legalmente establecidas.
- Las actividades industriales y productivas de necesario emplazamiento en el medio rural, en los términos de la legislación urbanística, en los ámbitos delimitados ZRC-3 y ZRC-4, según los parámetros regulados en estas Norma. Solo se permiten actividades de potencial impacto ambiental medio o bajo (anexo II y III Ley 6/2014, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana)
- Las actividades terciarias en edificaciones existentes en el ámbito ZRC-4, para establecimientos de alojamiento turístico rural, de restauración, para centros recreativos, deportivos y de ocio, así como instalaciones de turismo activo y aventura, según los parámetros regulados en esta Norma.

3.b Son usos prohibidos, la vivienda plurifamiliar y los restantes no especificados en esta norma.

[1] Antes: vivienda familiar aislada única y exclusivamente, y siempre de forma justificada, con la finalidad y al servicio agropecuario (permanente).
[2] Se elimina: los vertidos autorizados por el Ayuntamiento, y las actividades militares; por razón de la normativa sectorial o competencial.
[3] Antes: el mantenimiento de los servicio públicos.
[4] Antes: las acampadas

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373

4. No se admitirán estos usos y actividades en zona de protección de carreteras, según su legislación sectorial aplicable. No se admitirán estos usos y actividades en los terrenos afectados por vías pecuarias (anchura legal y/o anchura necesaria), según su legislación sectorial aplicable.

Como excepción, sin perjuicio de lo expresado en el párrafo anterior, se admiten en suelo no urbanizable común con fachada a carreteras, estaciones de servicio y usos complementarios de las mismas[5]; hoteles y restaurantes, se admiten asimismo instalaciones de servicio público esencial o actividades de interés general[6]. Para la ejecución de dichas instalaciones, se requerirá perceptivamente la autorización del Organismo a que pertenezca la vía en cuestión.

5. No se admitirán otros usos que los de conservación de la naturaleza y agrarios en los terrenos situados en una franja de 25 metros alrededor de la Marjal de Navarrés y su conjunto hidráulico (barranco, acequias, caminos, etc.) que se grafía en los planos, pertenecientes a un ambiente húmedo. Ni se permiten nuevas edificaciones, construcciones o instalaciones entre la marjal y la carretera CV-560 por tratarse de terrenos conformadores de un espacio abierto de elevado valor ambiental, patrimonial, paisajístico y visual, que se debe incorporar a la infraestructura verde de ámbito municipal de Navarrés.

6. Con carácter previo a la aprobación de aquellas actuaciones que se lleven a cabo como consecuencia de la aprobación de la modificación de planeamiento que supongan un nuevo consumo de agua se deberá solicitar informe justificando, en cada caso, el incremento de la demanda de recursos hídricos, con la finalidad de verificar la disponibilidad de estos.

Para obtener licencia, las actividades deberán acreditar una suficiente dotación de recursos hídricos y la completa evacuación, recogida y depuración de las aguas residuales y residuos.

7. Si para el desarrollo de actividades derivadas de la modificación de planeamiento se elaboran memoria o proyectos que comprendan en su ámbito bienes inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano o bienes catalogados de naturaleza arqueológica o etnológica, deberán someterse a informe previo y vinculante de la Conselleria competente en materia de cultura, en virtud del artículo 47.3 de la LPCV.

Se propone la realización de sondeos previos y seguimiento arqueológico en el caso de preverse movimientos de tierra en las zonas identificadas como Dispersión de materiales 1 (parcelas 46181A01000064, 46181A01000065 y 46181A01000067) (queda fuera del ámbito afectado), Dispersión de materiales 2 (46181A00300084 y 46181A00300085) y Dispersión de materiales 3 (La Granja) (46181A003001810000IP, 46181A003001700000IU y 46181A003001690000IW). Para las parcelas no prospectadas por estar valladas, en caso de ejecución de obras, será obligatorio el seguimiento arqueológico de los trabajos. Si bajo el nivel vegetal se detectaran restos arqueológicos que se vieran afectados por las obras, se deberá realizar la excavación manual de los mismo con la metodología arqueológica al uso. En caso de presencia de yacimiento se deberá excluir su ámbito de la instalación o realizar una excavación arqueológica en extensión tras la cual se determinarán las condiciones del proyecto

8. Se cumplirán las condiciones particulares en materia de prevención de incendios forestales en las autorizaciones de usos o instalaciones con riesgo de incendio forestal en terreno forestal y la zona de influencia forestal, del Anexo XI del TRLOTUP y la normativa sectorial en esta materia.

[5] Se suprimen los “talleres de reparación de vehículos” dado que no es un uso permitido en el artículo 211 del TRLOTUP
[6] Antes: las instalaciones para servicio de socorro y seguridad

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373

9. Para la autorización de usos en la zonas ZRC-4 afectada por peligrosidad de inundación de nivel 4 y de carácter geomorfológico, se tendrá que aportar un estudio y la cartografía de inundación correspondiente a su estado actual, incluyendo las obras ejecutadas, que justifique la escasa incidencia del riesgo de inundación. Este estudio será informado por el servicio de la Generalitat competente por la materia.

SEGUNDO. EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

9. Las instalaciones, construcciones y edificaciones permitidas estarán ligadas a los usos admisibles. Las que no tengan carácter agropecuario deberán obtener las correspondientes autorizaciones y licencias, siguiendo el procedimiento indicado en la normativa autonómica vigente en el momento de la solicitud.[7]. La relación directa con el uso agropecuario habrá de ser objeto de justificación expresa por lo que, como requisito previo al otorgamiento de la licencia, se acreditará fehacientemente, mediante la documentación necesaria, la titularidad del solicitante, la actividad agrícola o pecuaria a implantar y la vinculación funcional entre la edificación que se pretenda construir y la explotación agropecuaria correspondiente. Este carácter de vinculación de la edificación a un uso agropecuario será condición básica para la concesión de la licencia, salvo los usos y actividades que se autoricen con carácter excepcional por procedimiento aplicable; el incumplimiento de esa condición determinará la caducidad de la licencia concedida.

TERCERO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Los parámetros que habrán de observarse en suelo no urbanizable común serán:

a. Parcela mínima y superficie ocupada

- Para actividades agropecuarias la parcela edificable será la que fehacientemente se acredite que constituye el soporte de una explotación agropecuaria y en ella podrán construirse las edificaciones, construcciones o instalaciones indispensables que requieran las características de la explotación, respetando en todo caso la ocupación máxima permitida.

- Para actividades terciarias en el medio rural, la parcela exigible será de media hectárea (5.000 m2) debiendo quedar el 50 % de la parcela libre de actividad, porcentaje no aplicable para campamentos de turismo, centros recreativos, deportivos o de ocio que, turismo activo y aventura, que por sus características requieran ocupar al aire libre una gran superficie de instalaciones sin edificar.

- Para actividades industriales y productivas, la parcela mínima será de una hectárea (10.0000 m2), con el 50 % libre de edificación y ocupación dedicado al uso agrario efectivo.

- Para el uso de vivienda aislada, la parcela exigible y superficie ocupada será la establecida en la legislación urbanística.

b. Altura total y número de plantas

- Altura máxima de las edificaciones: 2 plantas y 7 metros, medidas en cada punto del terreno natural, con carácter general.

[7] Se elimina la referencia a la Ley 4/1992, del suelo no urbanizable (derogada).

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373

- Excepcional y justificadamente, para actividades agropecuarias, industriales y productivas podrá superarse esta altura si la actividad necesariamente lo requiere para su desarrollo, por necesidades técnicas y para instalaciones y elementos auxiliares de carácter puntual como los destinadas a silos, depósitos, chimeneas, volúmenes de maquinaria o instalaciones y similares.

c. Ocupación, Superficie edificada y construcciones

- La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 15%

- La superficie edificada para los usos y actividades compatibles industriales y productivos, terciarios y de servicios, no podrá ser superior 2.500 m^2 de techo.

- En los espacios alrededor de las edificaciones y ocupados por la actividad se dispondrán pantallas densas hacia el entorno exterior, utilizando plantaciones de especies arbóreas y arbustivas como las naturales existentes o de cultivos como las de las parcelas de su entorno.

d. Separación y distancias

- Mínima separación a carreteras: según legislación sectorial, zona de protección de 25 metros a carreteras de la red local, afectando al uso y actividades.

- Mínima separación a eje de caminos: 3 metros, afectando al vallado de parcela.

- Mínima separación a caminos: 10 metros, afectando todos los elementos constructivos o instalaciones sobre rasante natural del terreno.

- Mínima separación a lindes: 5 metros, afectando todos los elementos constructivos o instalaciones sobre rasante natural del terreno.

CUARTO. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. En los supuestos establecidos la legislación vigente y en todo caso en el ámbito delimitado ZRC-4, será necesario aportar Estudio de Integración Paisajística (EIP) para la implantación de actividades, que analice las afecciones paisajísticas de las nuevas edificaciones, construcciones e instalaciones y justifique su correcta integración en el entorno rural.

2. Las construcciones deberán situarse en emplazamientos que minimicen su impacto visual y territorial, evitando posiciones dominantes, lugares con visuales significativas y ámbitos de alta fragilidad paisajística.

3. Las edificaciones mantendrán el carácter aislado. Se organizarán en volúmenes simples apoyados en caminos, en lindes de parcelario, bordes vegetales o en las líneas topográficas existentes. No se permitirán las construcciones de gran longitud que bloqueen las vistas hacia los espacios abiertos o recursos del paisaje.

4. Se priorizará la rehabilitación, ampliación o reutilización de edificaciones existentes. Las ampliaciones deberán agrupar las nuevas construcciones de manera funcional, junto a edificaciones preexistentes, evitando la dispersión de volúmenes aislados. Las ampliaciones junto a arquitectura vernácula o con valor patrimonial deberán respetar su unidad, escala y entorno inmediato.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373

5. Se emplearán materiales, texturas y colores neutros y coherentes con el paisaje agrario y la arquitectura local. Predominarán los tonos matizados y colores grises, marrones u ocres y no se utilizarán colores saturados, discordantes, ni materiales o acabados metalizados y reflectantes. Las cubiertas, huecos, y elementos técnicos de instalaciones deberán resolverse de forma ordenada y unitaria.

6. Se limitará la creación de nuevos accesos motorizados y, en caso necesario, se adaptará su trazado al parcelario, la topografía y la vegetación existente. Los vallados deben ser mínimos en extensión y visualmente permeables.

7. Todo proyecto de actividad o nueva implantación deberá mantener superficies libres con uso agrario efectivo, o incorporar plantaciones con especies y patrones propios del entorno, como herramienta de integración visual, ecológica y ambiental. Son adecuadas las alineaciones arboladas densas, acompañadas de vegetación arbustiva, formando rodales biodiversos, siempre y cuando estén presentes en la estructura del paisaje agrario, que son útiles para filtrar o fragmentar la visión de elementos impactantes o de gran tamaño, sin necesidad de ocultar completamente su presencia con pantallas vegetales.

8. Toda autorización podrá condicionarse al mantenimiento de la vegetación, de espacios exteriores y a la retirada de elementos impropios, obsoletos, en mal estado o en desuso.

Verificable en https://bop.dival.es/bop
CSV: BOPV-2026/14373