

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Castielfabib

2026/12169 Anuncio del Ayuntamiento de Castielfabib sobre la aprobación de la modificación de la ordenación pormenorizada de las "Normas Subsidiarias de Castielfabib: ordenación de la zona de la Solana y artículos que regulan la zona B". Expediente: 419/2023.

ANUNCIO

Mediante acuerdo del Pleno de fecha 30 de junio de 2026, se aprobó la modificación de la ordenación pormenorizada de las Normas Subsidiarias de Castielfabib: Ordenación de la zona de la Solana y artículos que regulan la zona B:

VER ANEXO

Castielfabib, 29 de septiembre de 2026.—El alcalde, Eduardo Aguilar Villalba.



Maria del Carmen Teruel Martínez, EN CALIDAD DE SECRETARIO DE ESTE ÓRGANO, CERTIFICO:

Que en la sesión celebrada el 30 de junio de 2026 se adoptó el siguiente acuerdo:

Resolución:

Visto que con fecha 18 de enero de 2024, el órgano promotor solicitó el inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica, adjuntando el borrador de la Modificación Puntual del Plan General y un documento inicial estratégico, en los términos establecidos en el artículo 52 del 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).

Visto que con fecha 26 de febrero de 2024, se recibió del órgano ambiental el Informe Ambiental y Territorial Estratégico.

Visto que con fecha 10 de Julio de 2025, se recibieron los documentos que integran la Versión Inicial de la Modificación Puntual del Plan General, elaborados por el equipo redactor.

visto que con fecha 21 de Agosto de 2025, se sometió la versión inicial del plan, a participación pública e informes de las administraciones públicas afectadas, conforme a lo establecido por el artículo 55 del TRLOTUP.

Durante el periodo de información pública, se presentaron las siguientes alegaciones: Alegación 1.- Sara Colomer Hernández.

Art. 53. Solar edificable y condiciones de edificabilidad. Condicionantes a la zona B: Cerramientos de parcela. Contenido de la alegación:

La alegante se refiere a la altura que deben tener los cerramientos de parcela en su parte maciza y de verja o vegetación.

También que la medición de la altura máxima pueda ajustarse atendiendo a la topografía y a las condiciones particulares de la parcela.

Alegación 2.- Sara Colomer Hernández.

Art. 55. Construcciones auxiliares Contenido de la alegación:

La cuestión que plantea la alegante es poder convertir estas edificaciones auxiliares abiertas y adosadas al linde frontal, en cerradas.

Visto que con fecha 18 de diciembre de 2025, se recibió del equipo redactor propuesta final de la Modificación Puntual del Plan General, introduciendo las modificaciones derivadas del trámite de participación pública y consultas.

Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable procediendo su aprobación por el Pleno, en virtud del artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.



Una vez examinada la documentación correspondiente, el pleno por 4 votos a favor y 1 abstención,

ACUERDA

PRIMERO. Estimar las siguientes alegaciones, de acuerdo con la justificación descrita en el informe del técnico redactor:

Alegación 1.- Sara Colomer Hernández.

Art. 53. Solar edificable y condiciones de edificabilidad. Condicionantes a la zona B: Cerramientos de parcela.

En cuanto a la medición de la altura máxima, se estima la alegación, matizando el artículo, que queda del modo siguiente:

B Cerramientos de parcela:

- "Altura máxima: 2,50 metros. Medida sobre la rasante de la acera. En parcelas en pendiente o en situaciones de diferencia de cota entre parcela y vial, previa justificación de su integración paisajística e informe municipal, la medición de altura se podrá efectuar desde la rasante natural del terreno, cumpliendo con el máximo de 2,50 metros en el interior de la parcela".

SEGUNDO. Desestimar las siguientes alegaciones, de acuerdo con la justificación descrita en el informe del técnico redactor:

Alegación 1.- Sara Colomer Hernández. Condicionantes a la zona B: Cerramientos de parcela.

El argumento que expone la alegante es una interpretación de las condiciones del cerramiento de parcela y propone una redacción que viene a decir lo mismo que ya dice el articulado y que ya permite, además, las pretensiones de la alegante.

Se desestima esta parte de la alegación.

Alegación 2.- Sara Colomer Hernández. Art. 55. Construcciones auxiliares

Las construcciones auxiliares ofrecen la posibilidad de realizar edificaciones abiertas adosadas a linde frontal y lateral y que no computan edificabilidad (por su carácter abierto). Cualquier otra edificación cerrada a un linde lateral se estaría convirtiendo en un "falso adosado" o en el caso de que fuera colindante con la edificación principal en un adosado /pareado, por lo que se deberían cumplir las determinaciones de la normativa general de la zona B2.

Se desestima la alegación.

No obstante, para evitar interpretaciones erróneas, se matiza el artículo en su párrafo final que queda así:

- "Estas construcciones auxiliares abiertas, no computarán a efectos de edificabilidad. Si fueran cerradas computarán al 100% y deberán cumplir los parámetros urbanísticos



aplicables a la edificación principal. En ningún caso podrán adosarse a la alineación exterior construcciones auxiliares cerradas”.

TERCERO. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General.

CUARTO. Remitir la documentación técnica de la Modificación Puntual del Plan General, junto con el certificado del presente acuerdo, al Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico para su inscripción, de acuerdo con el artículo 61.2 y Anexo IX del TRLOTUP.

QUINTO. Una vez inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, remitir al Boletín Oficial de la Provincia para su publicación, de acuerdo al artículo 61.2 del TRLOTUP.

La modificación de la ordenación pormenorizada de las Normas Subsidiarias de Castielfabib: Ordenación de la zona de la Solana y artículos que regulan la zona B: aprobado definitivamente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número de inscripción 46092-1100, en el que podrá ser consultado su contenido a través de la siguiente página web: <https://politicaterritorial.gva.es/es/web/urbanismo/registro-autonomico-de-instrumentos-de-planeamiento-urbanistico>

Contra el presente Acuerdo, en aplicación de lo previsto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Asimismo se adjunta la modificación de la ordenación pormenorizada de las Normas Subsidiarias de Castielfabib: Ordenación de la zona de la Solana y artículos que regulan la zona B.

19. Clasificación de documentos en función de su eficacia normativa.

Los documentos con eficacia normativa de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Castielfabib de Ordenación de la zona de La Solana y artículos que regulan la zona B, en el suelo urbano de las Normas Subsidiarias son:

Refundido: Capítulo II.- Condiciones generales de edificación en suelo residencial tipo B (aislada).

Que sustituye a las páginas 25, 26 y 27 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias y a las páginas 23 y 24 del Apéndice 1, Modificación de las Normas Urbanísticas, de la Homologación.



CAPÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RESIDENCIAL TIPO B (Aislada).

Artículo 53º.- Solar edificable y condiciones de edificabilidad (pág. 25 NN.UU.)

Tipologías: unifamiliar aislada y unifamiliar pareada o adosada.

Se distinguirán dos ordenanzas diferenciadas

B1, UNIFAMILIAR AISLADA

Tipología: Unifamiliar aislada.

Zonificación: Subzona del Suelo Residencial tipo B.

Será solar edificable el que reúna las siguientes condiciones:

ancho mínimo de fachada 10 metros

superficie mínima de parcela 250 m²

edificabilidad sobre parcela 0,35 m² t / m²s

Separación o retranqueo de la edificación a lindes de parcela:

A linde frontal de parcela (a alineación de vial) la dibujada en los planos

3 metros, si no está reflejada en planos

A linde lateral y posterior 2 metros

Para el núcleo urbano de Castielfabib la edificabilidad máxima sobre parcela se establece en 0,45 m²t/m²s

B2, UNIFAMILIAR ADOSADA

Tipología: Unifamiliar adosada.

Zonificación: Subzona del Residencial tipo B. (Unifamiliares pareadas o adosadas):

Será solar edificable el que reúna las siguientes condiciones:

ancho mínimo de fachada 5,50 metros

superficie mínima de parcela 250 m²

edificabilidad sobre parcela 0,35 m²t /m²s

Separación o retranqueo de la edificación a lindes de parcela:

A linde frontal de parcela (a alineación de vial) la dibujada en los planos

3 metros, si no está reflejada en planos

A linde lateral y posterior 2 metros

Para el núcleo urbano de Castielfabib la edificabilidad máxima sobre parcela se establece en 0,45 m²t/m²s.

Las viviendas adosadas (o pareadas), únicamente se admitirán en un proyecto conjunto, donde se podrá segregar una parcela mínima de 120 m² por vivienda, limitándose a un máximo de 4, las viviendas que dispongan un frente de fachada común.



Condicionantes a la zona B:

- No regirá la separación a lindes de medianerías y viales en el caso de edificaciones preexistentes de carácter tradicional (pajares, graneros...)
- Cerramientos de parcela:
 - Altura máxima: 2,50 metros. Medida sobre la rasante de la acera. En parcelas en pendiente o en situaciones de diferencia de cota entre parcela y vial, previa justificación de su integración paisajística e informe municipal, la medición de altura se podrá efectuar desde la rasante natural del terreno, cumpliendo con el máximo de 2,50 metros en el interior de la parcela.
 - En frente de parcela: Podrán ser macizos hasta 1 metro de altura, sobre él un máximo de 1,50 metros de verja o vegetación.
 - Medianeras: Podrán ser macizos hasta una altura de 2 metros, más un máximo de 0,50 metros de verja o vegetación.
- Usos permitidos: los del suelo urbano residencial, regulados en el artículo 10.

Artº 54.-Alturas

El modo de fijar las alturas queda especificado en el artº 39. El número máximo de plantas será de 2.

La altura máxima de cornisa se regirá por el siguiente cuadro:

N.º plantas	Altura de cornisa
2	6,50 m
1	3,50 m

Artº 55º.- Construcciones auxiliares.

Podrá adosarse a cualquiera de los lindes a la alineación exterior y a los límites que definen las zonas de uso privativo vinculada a cada vivienda, edificación auxiliar de carácter abierto y no cerrado en al menos tres de sus frentes, tipo pérgola, porche o similar, de una sola planta para uso garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser su altura no mayor de 3,50 metros.

El frente ocupado por esta edificación en la alineación exterior no superará el 25% de su longitud total, ni rebasará el 30% de la longitud total de cada uno de los lindes laterales o límites correspondientes a cada vivienda unifamiliar.

Estas construcciones auxiliares abiertas, no computarán a efectos de edificabilidad. Si fueran cerradas, computarán al 100% y deberán cumplir los parámetros urbanísticos aplicables a la edificación principal. En ningún caso podrán adosarse a la alineación exterior construcciones auxiliares cerradas.

Artº 56º.- Cubiertas

En suelo urbano residencial de tipo B (aislada) las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Cuando sean inclinadas se resolverán con materiales y acabados tradicionales de la zona.

Artº 57º.- Salientes y vuelos

Se prohíben los vuelos y salientes sobre las líneas de edificación señaladas en el plano.



Artº 58º.- Patios

Los espacios libres de propiedad privada serán plantados y conservados por cuenta de los propietarios de las fincas de las fincas.

Artº 59º.- Condiciones higiénicas de las viviendas

Quedan especificadas en el artº 44 de las presentes normas, ya que son las mismas que rigen para las viviendas en suelo tipo A.

Artº 60º.- Trasteros

Rige lo especificado en el artº 45 de las presentes Normas.

Artº 61º.- Redes de desagües

Las especificaciones de este artículo vienen expresadas en el artº 46 de las presentes Normas.

Artº 62º.- Humos y olores

Remitirse al artº 47 de las presentes Normas.

Artº 63º.- Calderas

Remitirse al artº 48 de las presentes Normas.

Artº 64º.- Escaleras

Se seguirán las mismas normas que rigen el artº 49 de las presentes Normas.

Artº 65º.- Condiciones higiénicas del comercio

Remitirse al artº 50 de las presentes Normas.

Artº 66º.- Conclusión de las obras

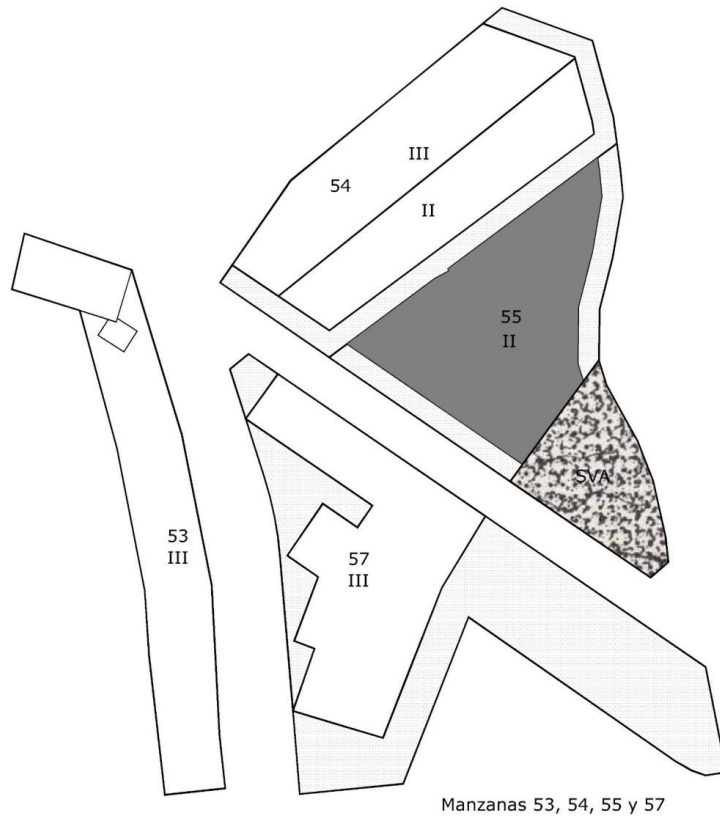
Remitirse al artº 51 de las presentes Normas.

Artº 67º.- Condiciones generales

Se suprime el art. 67.



ANEXO II - 21



Manzanas 53, 54, 55 y 57

