

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

## Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

2024/11570 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación de las normas subsidiarias: calificación de nueva parcela dotacional en suelo urbano, en las calles Virgen de Gracia y Barrioso de Castielfabib. Expediente: 3524549.*

### ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 10 de julio de 2024 adoptó el siguiente acuerdo:

VER ANEXO

València, a 6 de agosto de 2024. —El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





**GENERALITAT  
VALENCIANA**

Conselleria de Medi Ambient,  
Infraestructures i Territori

Comissió Territorial d'Urbanisme de València

EXPTE. 3524549-RM  
CASTIELFABIB  
MOD. NN. SS.  
**Publicación Acuerdo de la CTU**

“En referencia a la Modificación de las Normas Subsidiarias de Castielfabib, que fue remitida por el Ayuntamiento de la localidad, se destacan los siguientes:

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** El Ayuntamiento de Castielfabib, mediante Resolución 2023-0426 de fecha 21 de septiembre de 2023, emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico (IATE) favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Castielfabib “Calificación de nueva parcela dotacional en Suelo Urbano en las Calles Virgen de Gracia y Barrioso”, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, con el cumplimiento de las consideraciones que se incluyen en el citado informe. El edicto del IATE se publicó en el DOGV núm. 9697 de fecha 4 de octubre de 2023.

El Pleno del Ayuntamiento de Castielfabib, en sesión extraordinaria celebrada en fecha 30 de octubre de 2023, acordó aprobar y someter a información pública y consulta la versión inicial de Modificación de las Normas Subsidiarias de Castielfabib. Se inició la información pública mediante el anuncio publicado en el DOGV núm. 9759, de 4 de enero de 2024, y publicación en el diario Las Provincias en fecha 30 de noviembre de 2023. No se presentaron alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento de Castielfabib, en sesión extraordinaria celebrada el 14 de mayo de 2024, acordó aprobar provisionalmente la citada Modificación.

En fecha 28 de mayo de 2024, el Ayuntamiento de Castielfabib presenta en la Plataforma Urbanística Digital la solicitud de aprobación definitiva de este instrumento urbanístico.

**SEGUNDO.** El instrumento urbanístico que se analiza consta de los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, anexo a las Ordenanzas, plano de ordenación, informe de impacto de género, informe de impacto en la infancia, informe de impacto en la adolescencia y la familia, informe de viabilidad económica, informe de sostenibilidad económica y justificación de la integración paisajística.

**TERCERO.** El objeto de la Modificación de las Normas Subsidiarias es la recalificación de dos parcelas de uso residencial en equipamiento múltiple de red secundaria. La intención del Ayuntamiento es dar solución a una carencia de oferta pública que presenta el municipio respecto a determinados servicios públicos. Para ello, se plantea la construcción de un edificio dotacional multiusos en dos parcelas de uso residencial de propiedad municipal, capaz de albergar servicios demandados por la población, tanto local como foránea. El ayuntamiento desea, así mismo, que la propuesta sea compatible con la implementación de usos tales como alojamiento temporal o turístico.





CASTIELFABIB. Modificación de las Normas Subsidiarias relativa a parcela dotacional

Expte. 3524549-RM

Para hacer posible la habilitación de las parcelas referidas como local social, bar, tienda, alojamiento temporal, etc., se precisa modificar la calificación urbanística de dichas parcelas municipales en las que se pretende implantar la nueva dotación, circunstancia que, unida a la compleja solución edificatoria que exige la singularidad topográfica del lugar, provoca la necesidad de modificar otras determinaciones urbanísticas vigentes en lo que se refiere a alineaciones y alturas de la edificación. Todo ello justifica la redacción de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Castielfabib en este enclave concreto del suelo urbano, en las calles Virgen de Gracia y Barrioso.



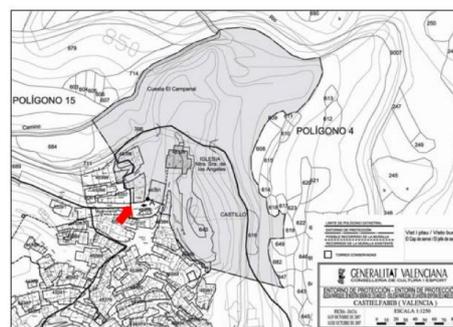
Figura 1. Situación

El ámbito del plan afecta a terrenos clasificados como suelo urbano, calificados como Suelo Residencial de tipo A, en la manzana n.º 5 del Casco Urbano, por el planeamiento vigente, con las características siguientes:

- Ref. catastral: 4539704XK4443H0001BI. Calle Virgen de Gracia, 10.248 m<sup>2</sup> de superficie.
- Ref. catastral: 4539703XK4443H0001AI. Calle Barrioso, 2.182 m<sup>2</sup> de superficie.



Orden Declaración BIC Castillo y Murallas (DOCV 24/01/2008)



Decreto de Declaración del BIC de la Iglesia Parroquial Nuestra Señora de los Ángeles (DOGV 4/03/2008)

Figura 2. Entornos de Protección de BIC

El ámbito se encuentra totalmente incluido en el entorno de protección del BIC del Castillo y Muralla (Orden de declaración publicada en el DOCV de 24/01/2008) y parcialmente en el entorno del BIC Monumento Iglesia de Nuestra Señora de los Ángeles (declaración publicada en el DOCV de 4/03/2008).





En concreto, se pretende modificar:

1. El destino de las dos parcelas de titularidad pública de uso residencial según la vigente calificación de las Normas Subsidiarias, para nuevo equipamiento dotacional que se incorporará como dotación de red secundaria.

Se debe hacer compatible el uso privativo de una parte de la edificabilidad que se pueda materializar en las parcelas (para usos tales como alojamiento temporal o turístico) a implantar, no en la totalidad de una parcela, sino en uno de los pisos, lo que exigirá la compatibilidad de usos, así como el mantenimiento de un determinado porcentaje de la edificabilidad de la parcela para uso privativo gestionado por el ayuntamiento.

2. Ciertas alineaciones de las parcelas, con el objeto ajustar el programa funcional del edificio dotacional al parcelario original y a la topografía real del espacio público que se abre en la calle Barrioso, al que da frente, a través de terrazas comunicadas mediante escaleras.

3. La definición de alturas edificables de la parcela de esquina entre las calles Virgen de Gracia y Barrioso, ya que según la actual definición en las Normas Urbanísticas provoca que la cubierta quede por debajo de la rasante de la calle Virgen de Gracia.

En definitiva, la modificación de las Normas Subsidiarias que se plantea permitirá dar respuesta a las necesidades edificatorias de la nueva dotación, ajustándose siempre a determinaciones urbanísticas de nivel pormenorizado y a la singularidad que supone la localización de las parcelas objeto de la modificación puntual en los entornos de protección de los dos bienes de interés cultural declarados en la localidad.

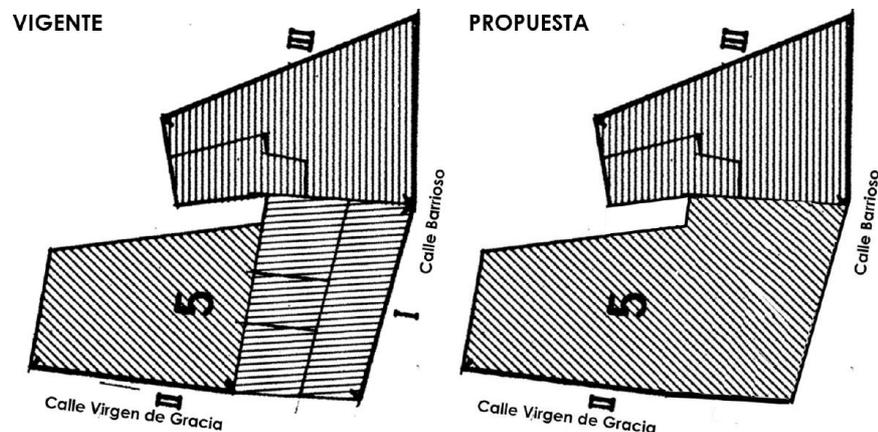


Figura 3. Modificación del anexo de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias

La modificación de las normas únicamente afecta al anexo de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias en los términos descritos en la figura 3. Como resultado de la modificación, en las parcelas afectadas se permite una altura más en la calle Barrioso, pero se mantiene el *atzucat* (*cul-de-sac*). No se modifica ninguna norma escrita, ni se modifican alineaciones.





CASTIELFABIB. Modificación de las Normas Subsidiarias relativa a parcela dotacional

Expte. 3524549-RM



Figura 4. Integración paisajística de la propuesta.

**CUARTO.** Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los informes que se indican a continuación, reflejando, en su caso, el último de los informes emitidos por cada organismo:

15/04/2024: informe desfavorable del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de Valencia, de la Vicepresidencia Primera y Conselleria de Cultura y Deporte, del que destaca, entre otros, que la **modificación propuesta afecta a la ordenación estructural**, conforme al art. 34.1 de la ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

12/06/2024: informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio.

17/06/2024: informe favorable del Servicio de Gestión de Riesgos en el Territorio de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, en materia de riesgo de inundación.

27/06/2024: informe **favorable** de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Vicepresidencia Primera y Conselleria de Cultura y Deporte.

**QUINTO.** Castielfabib cuenta con Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el 31 de enero de 1989. Con posterioridad, se aprobó definitivamente la Homologación Global de las Normas Subsidiarias por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de 28 de febrero de 2000.

**SEXTO.** La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de julio de 2024, 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 el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo





CASTIELFABIB. Modificación de las Normas Subsidiarias relativa a parcela dotacional

Expte. 3524549-RM

1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP), puesto que es la legislación urbanística vigente al inicio del expediente.

**SEGUNDO.** La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta.

La tramitación ha sido correcta y se ajusta lo dispuesto en el art. 67.1, en relación con el art. 61, del TRLOTUP. El Ayuntamiento de Castielfabib es competente para formular y tramitar la Modificación de las Normas Subsidiarias, puesto que se trata de un plan de ámbito municipal, en aplicación del art. 46.3 del TRLOTUP.

Puesto que la Modificación afecta al entorno de protección de dos Bienes de Interés Cultural, que son elementos de la ordenación estructural, conforme al art 34.1 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, la competencia para su aprobación definitiva es de la conselleria competente en materia de urbanismo, en aplicación de los arts. 21.1.c) y 44.3.c) del TRLOTUP.

**TERCERO.** Respecto del cumplimiento de las determinaciones finales establecidas en el IATE de 21 de septiembre de 2023 (que se transcriben en letra cursiva), cabe destacar las siguientes consideraciones:

*1.El artículo 67 del TRLOTUP establece que: "1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en esta ley con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica." El precepto nos remite al 39 del mismo cuerpo normativo. En este sentido la documentación de la modificación debe adaptarse a lo solicitado en este precepto.*

El art. 67 del TRLOTUP regula las modificaciones de planes; sin embargo, el art. 39 hace referencia a la documentación del plan de ordenación pormenorizada. No obstante, el informe de fecha 15 de abril de 2024 del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de Valencia indica que modificación propuesta afecta a la ordenación estructural, conforme al art. 34.1 de la ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. En consecuencia, el precepto aplicable en cuanto a la documentación del instrumento urbanístico es el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la propuesta.

*2.En lo que respecta a la documentación del paisaje, no resulta necesaria la elaboración de un estudio de integración paisajística en la evaluación ambiental de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Castielfabib "Calificación de Nuevo Dotacional en Suelo Urbano en las Calles Virgen de Gracia y Barrioso" de acuerdo con los argumentos contenidos en el informe técnico municipal referido en el apartado 1.*

Por tanto, la Modificación no incluye un estudio de integración paisajística, como permite excepcionalmente el art. 6.4.b) del TRLOTUP.

**CUARTO.** En cuanto a la valoración global del expediente, y tal y como se ha descrito previamente, su objeto es la recalificación de dos parcelas que están situadas en suelo urbano, de uso residencial a equipamiento de uso dotacional de red secundaria.

La Modificación conlleva el incremento de la reserva de suelo dotacional contenida en el planeamiento vigente, y se limita a incrementar la superficie de suelo dotacional, reduciéndose la edificabilidad lucrativa. En consecuencia, el Estándar Dotacional Global del ámbito de la Modificación es mayor que en la ordenación vigente, dando cumplimiento al apartado III.8.2, del Anexo IV, del TRLOTUP, relativo a igualar o superar el estándar dotacional global referido al ámbito de la Modificación.





CASTIELFABIB. Modificación de las Normas Subsidiarias relativa a parcela dotacional

Expte. 3524549-RM

Las parcelas, de titularidad pública, cambian de uso residencial a dotacional de red secundaria, por lo que, al tratarse de suelo dotacional, no procede garantizar la rentabilidad de la inversión, según justifica el Ayuntamiento en el estudio de viabilidad económica.

Respecto a la sostenibilidad económica, se indica que no cabe considerar costes de adquisición de las parcelas, puesto que el Ayuntamiento es el titular de las parcelas. La actuación se desarrollará con fondos asignados por la Diputación Provincial de Valencia.

El informe de perspectiva de género y el informe de impacto en la adolescencia y la familia se consideran correctos, teniendo en cuenta el alcance de la Modificación.

La posibilidad de que el Ayuntamiento de Castielfabib pueda ofrecer unos servicios básicos en el municipio, de los que ahora no dispone, es una medida de gran importancia para contribuir a la lucha contra el despoblamiento, siendo Castielfabib uno de los municipios que está incluido en los municipios en riesgo de despoblamiento que figuran en el Anexo de la Resolución de 11 de junio de 2020, de la Presidencia de la Generalitat.

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

**QUINTO.** 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 los arts. 44.3.c) y 61.1.d) 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 10 de julio de 2024, por unanimidad, **ACUERDA:**

**APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación de las Normas Subsidiarias de Castielfabib.

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. 55.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:





CASTIELFABIB. Modificación de las Normas Subsidiarias relativa a parcela dotacional

Expte. 3524549-RM

- El órgano ambiental municipal, emitió informe ambiental y territorial estratégico el 21 de septiembre del 2023, que se publicó en el DOGV núm. 9697, de fecha 4 de octubre de 2023.

- 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](https://ovius.gva.es/oficina_tactica/?idioma=ca_ES#/inicio)

La Modificación de las Normas Subsidiarias: calificación de nueva parcela dotacional en Suelo Urbano en las calles Virgen de Gracia y Barrioso de Castielfabib, ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46092-1001.

