



Referencia:	<b>2021/00005930B</b>
Procedimiento:	<b>Modificaciones del Plan General</b>
Persona interesada:	<b>SERVEI TERRITORIAL D'URBANISME DE CASTELLO</b>
Representante:	
<b>Urbanisme (ERAMOS)</b>	

**MODIFICACIÓN del USO SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO  
APARCAMIENTO EN SUPERFICIE "GEC-11" a SISTEMA GENERAL DE  
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO FUERZAS DE SEGURIDAD "GEC-8"**

---





## A) DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

### 1. INTRODUCCIÓN Y PROCEDIMIENTO

Vila-real cuenta con Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGMOU) aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 23 de febrero de 1993, aprobación a su vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 36 de fecha 25 de marzo de 1993.

En fecha de 26 de Marzo de 2021 por la Comisaría Provincial de Castellón de la Policía Nacional, se remite escrito del Director General de la Policía en la que comunica la idoneidad técnica de la parcela situada en la Av. Europa – C/ Matilde Salvador e insta que se realice el ofrecimiento formal de dicha parcela por el Pleno del Ayuntamiento y la firma del Convenio correspondiente. En dicho escrito se comunica que en Vila-real se ha incluido la construcción de una nueva sede para la Comisaría Local de Vila-real en el Plan de Infraestructuras para la Seguridad del Estado – Ámbito Policía Nacional (2019-2025), aprobado por Acuerdo de Consejo de Ministros de 18 de enero de 2019.

Previo a la redacción del necesario proyecto de obras se precisa la firma del correspondiente Convenio entre el Ayuntamiento y el Ministerio del Interior a través del Organismo Autónomo de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Seguridad del Estado, para lo que se hace necesario el ofrecimiento formal de la referida parcela, elevando al Pleno del Ayuntamiento, independientemente de las modificaciones que se precisen en el planeamiento vigente.

Para el aprovechamiento de la parcela se requiere previamente la presente modificación del Plan General, con objeto de la correcta calificación urbanística, de acuerdo al uso pretendido PGMOU, que según el Anexo IV de la LOTUP sería “Administrativo-institucional (PQA)” de la red primaria de dotaciones públicas, y “Fuerzas de Seguridad (GEC-8)” Sistema General de Equipamiento Comunitario, conforme a la terminología del PGMOU. El nuevo equipamiento se precisa de una superficie de 5.500 m<sup>2</sup>s.

La parcela solicitada para la implantación de la nueva Comisaría de la Policía Nacional, forma parte de una parcela dotacional calificada por el PGMOU como EQUIPAMIENTO COMUNITARIO APARCAMIENTO EN SUPERFICIE “GEC-11”, situada con fachada a las calles Matilde Salvador, Francisco Moreno y Av. Europa.

El artículo 67 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 (TRLOTUP), en el apartado primero dispone en relación a la modificación de los planes, que *“Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica”*. Asimismo, en el apartado séptimo establece que ***“Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de este texto refundido, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso”***.

Previamente a la redacción del presente documento se ha tramitado el correspondiente Borrador de la Modificación Puntual, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 52 y 53 del





TRLOTUP, habiéndose dictado el correspondiente informe ambiental y territorial estratégico por parte del órgano ambiental y territorial, que ha resuelto la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicado la procedencia de la tramitación de la presente modificación de planeamiento conforme al procedimiento previsto en el artículo 61 del TRLOTUP, referido a la tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica. En cumplimiento de la normativa de aplicación ha correspondido al Ayuntamiento de Vila-real la condición simultánea de órgano promotor, órgano sustantivo y órgano ambiental y territorial.

Conforme al citado artículo:

1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:

a) Información pública durante un periodo mínimo de cuarenta y cinco días, asegurando, cuanto menos, las medidas mínimas de publicidad exigidas por el artículo 55.2(\*) de este texto refundido.

*(\*) “Como mínimo, será preceptivo realizar consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, publicar anuncios en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» y en prensa escrita de gran difusión y poner a disposición del público los documentos mencionados en el apartado anterior. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta. La consellería competente para la aprobación de los instrumentos de planeamiento, a través de la dirección general correspondiente, ejercerá las funciones de coordinación necesarias en relación con la obtención de los informes correspondientes a las consultas que se realicen a los órganos de la Generalitat en esta fase del procedimiento.*

*Asimismo, será preceptivo realizar consulta a las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para que emitan informe sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles de los proyectos, obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística; este informe tendrá carácter vinculante para las empresas suministradoras y eficacia durante el plazo que se fije en el planeamiento o programa de actuación para la ejecución de las obras de urbanización. La administración actuante en la aprobación definitiva de dichos instrumentos podrá modificar o fijar, sin merma de la calidad y eficacia legalmente exigible, las condiciones de implantación de los citados servicios sobre la base de criterios de eficiencia económica derivados del correspondiente procedimiento contradictorio, impulsado de oficio o a petición de las y los afectados. En defecto de informe al instrumento de planeamiento, podrá requerirse antes de la aprobación de los programas de actuación, de los proyectos de ejecución o de reparcelación, con los mismos efectos”.*

b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos





## Ajuntament de Vila-real

establecidos en el artículo 55.4 (\*). Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.

*(\*). Pasado, desde la solicitud del informe, el plazo establecido según el apartado anterior o el que fije la normativa sectorial respectiva, se continuará con el procedimiento. A los efectos de recabar los informes no emitidos en plazo que de acuerdo con esta normativa fueran preceptivos, de forma previa a la aprobación provisional del instrumento de planeamiento, el ayuntamiento requerirá a la Generalitat Valenciana para que convoque de forma fehaciente a las administraciones con competencias afectadas a una comisión informativa de coordinación de la dirección general competente en materia de urbanismo, adjuntando en la convocatoria nuevamente la documentación necesaria para emitir el correspondiente informe, que podrá evacuarse en la misma reunión de coordinación de forma verbal. El contenido de este informe será recogido de forma literal y en un apartado específico del acta.*

*Si el informe no se emite de forma escrita en el plazo legalmente establecido, ni tampoco en la comisión informativa de coordinación de forma verbal, se considerará favorable al contenido del plan a todos los efectos. Esta advertencia se pondrá de manifiesto en la convocatoria de la comisión informativa de coordinación que se mande a las diferentes administraciones.*

*Si la emisión de una sucesión de informes sectoriales contradictorios entre sí impidiera la aprobación del plan y la consecución de los intereses públicos que este implica, los servicios técnicos de la comisión informativa de coordinación podrán adjuntar a la convocatoria de la comisión una solución técnica que armonice ambos informes sin entrar en contradicción con el contenido preceptivo de las respectivas normativas. La emisión del informe definitivo a la solución técnica final en este caso se efectuará con la misma forma y efectos indicados en el párrafo anterior.*

*No se considerará informe contradictorio al contenido del plan la incomparecencia a la comisión informativa de coordinación, el silencio o una manifestación contraria no justificada técnicamente. La oposición a la aprobación y entrada en vigor del plan deberá efectuarse a través de los requerimientos previstos en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, a cuyos efectos la aprobación del plan se notificará de forma fehaciente a las administraciones que no hayan emitido informe expreso.*

*Los tres párrafos anteriores no resultarán de aplicación si la ley sectorial respectiva regula de forma expresa el sentido del silencio de sus informes.*

c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas





a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio

d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la consellería competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

## 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

La presente modificación puntual tiene como objetivo el cambio del USO SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO APARCAMIENTO EN SUPERFICIE "GEC-11" a SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO FUERZAS DE SEGURIDAD "GEC-8", para la implantación de la nueva Comisaría de la Policía Nacional, en parte de la parcela dotacional calificada por el PGMOU como EQUIPAMIENTO COMUNITARIO APARCAMIENTO EN SUPERFICIE "GEC-11", situada con fachada a las calles Matilde Salvador, Francisco Moreno y Av. Europa.

La problemática que se pretende resolver con la modificación propuesta, es la precariedad del equipamiento actual e la Policía Nacional, mediante su traslado a un solar que propicie la construcción de una comisaría, que preste un adecuado servicio a la ciudad y a las poblaciones vecinas, ya que la actual comisaría está situada en el centro histórico de la ciudad, en un entorno peatonalizado que dificulta la accesibilidad de sus usuarios y la rápida intervención de sus efectivos.

La actual sede de la Comisaría está ubicada en la C/ Comunió con la C/ Ecce Homo. El edificio de titularidad municipal, fue construido en el año 1965 y cedido para uso policial en julio del 2004, cuenta con una superficie de 575 m<sup>2</sup>s, desarrollándose en tres plantas sobre rasante (baja, primera y segunda).

El edificio presenta una distribución inadecuada a las necesidades actuales de la plantilla policial, ya que sus espacios fueron concebidos para otro uso distinto al de Comisaría de Policía y la superficie actual es claramente insuficiente tanto por el crecimiento de la plantilla en número de puestos de trabajo, así como la implantación de nuevos servicios más





especializados que requieren mayor superficie. Asimismo, no tiene garantizada en todas sus estancias la accesibilidad a persona de movilidad reducida, al no disponer de un salva-escaleras o aparato elevador y, no dispone de plazas de aparcamiento ni para vehículos propios ni para usuarios.

En el actual Plan de Infraestructuras de la Seguridad del Estado-Ámbito Policía Nacional aprobado mediante Acuerdo de Consejo de Ministros el 18 de enero de 2019, se contempla la actuación "Villarreal. Nueva Comisaría Local", con una inversión inicial prevista de 3.000.000 €.

De manera preliminar, por parte de técnicos del Servicio de Arquitectura, se ha elaborado un primer Programa de Necesidades estimándose una superficie total construida (bajo y sobre rasante) de 3.100 m<sup>2</sup> para un inmueble de nueva planta.

Dispone de orientación sur, en una zona dotacional limítrofe al aérea residencial de expansión de la ciudad, frente a la sede de los Juzgados, a un centro comercial, a un hotel y a una zona deportiva. Distaría de la sede actual 2 km aproximadamente.

Para dar respuesta a la problemática existente, se precisa de un emplazamiento con una superficie suficiente y un alto grado de accesibilidad, al que responde sobradamente el emplazamiento propuesto.

Esta ubicación se considera idónea como sede policial, ya que se encuentra en una zona dotacional y de servicios de la ciudad, frente a la sede de los Juzgados, con una reserva de aparcamiento sobredimensionada, junto a dos viales de gran capacidad (Av. Europa y C/ Matilde Salvador), parada de autobús urbano en las inmediaciones, a 850 m de la estación de ferrocarril y con acceso directo desde el enlace sur de la carretera nacional N-340, lo que resulta sumamente interesante, ya que la dependencia da servicio a la población de la comarca, sobre todo en lo relativo a la expedición de documentación.

La superficie restante de aparcamiento del actual SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO APARCAMIENTO EN SUPERFICIE "GEC-11", es suficiente para atender las necesidades actuales y las derivadas de la implantación del nuevo equipamiento de SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO FUERZAS DE SEGURIDAD "GEC-8".

### **3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ORDENACIÓN ACTUAL**

El ámbito de la modificación se sitúa en en parte de la parcela situada con fachada a las calles Matilde Salvador, Francisco Moreno y Av. Europa con la calificación de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO APARCAMIENTO EN SUPERFICIE "GEC-11", dotación adscrita al Sector 1A del Plan Parcial Primer Sedeny de suelo urbanizable ejecutado, por lo tanto en situación de suelo urbano.





*Emplazamiento propuesto*

#### 4. ORDENACIÓN PROPUESTA

---

Conforme al Plan General vigente la ordenación actual la modificación se sitúa en el Sector 1A del Plan Parcial Primer Sedeny de suelo urbanizable ejecutado, por lo tanto en situación de suelo urbano.

#### 5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

---

El alcance de la modificación se limita a la modificación de la documentación gráfica del PGMOU, en parte de la parcela situada con fachada a las calles Matilde Salvador, Francisco Moreno y Av. Europa con la calificación de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO APARCAMIENTO EN SUPERFICIE "GEC-11".

Para el nuevo emplazamiento de la nueva comisaria se contemplaron las siguientes alternativas:





## 1. CRUCE CAMÍ LES VOLTES – C/ BÉLGICA – AV. PÍO XII

Requiere el cambio de calificación urbanística, la adquisición de parte de los terrenos afectados (mediante cesión y/o expropiación) y la urbanización del entorno por el Ayuntamiento.

## 2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO APARCAMIENTO EN SUPERFICIE “GEC-11”.

## 3. ZONA VERDE AV. EUROPA – ACCESO SUR VILA-REAL.

Tiene la calificación urbanística de Sistema General de Espacios Libres (GEL). Precisa el cambio de calificación urbanística y compensar la merma de zona verde.

## 4. EDIFICIO en AV. ARCADÍ SANZ

Tiene la calificación urbanística de Terciario (T5). Requiere el cambio de calificación urbanística y la adquisición del edificio por el Ayuntamiento.

A la vista de los objetivos descritos y problemática que persigue acometer la modificación del PGMOU, la “ALTERNATIVA 2” propuesta es la única que satisface las necesidades requeridas por la Policía Nacional, no implica ninguna carga económica para el Ayuntamiento y no precisa el suplemento de dotaciones como en el caso de la zona verde.

Conforme al artículo 46.1 apartado c) del TRLOTUP, son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por





una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental. Sin embargo, el artículo 46.3. letras a) y b) del TRLOTUP establecen el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada para las modificaciones menores y para las que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión.

Por otra parte, el artículo 67.7 del TRLOTUP, establece que *“Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de este texto refundido, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso”*.

Conforme a lo expuesto, la modificación del Plan General propuesta se refiere a elementos de la ordenación pormenorizada, ya que se refiere al cambio de un uso dotacional de la red primaria a secundaria. No modifica usos, normas urbanísticas vigentes.

La modificación propuesta respecto de la perspectiva de género según lo dispuesto en el ANEXO XII del TRLOTUP

1. Facilita el acceso a la esfera a los equipamientos públicos, en particular al SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO FUERZAS DE SEGURIDAD de la Policía Nacional, al emplazarlo en una situación idónea desde el punto de vista de la movilidad con transporte público, posibilitando los distintos usos y necesidades que las personas con sus diversidades requieren.

2. Mejora la relación entre los entornos público y privado que dan apoyo a las actividades diarias en espacios comunes, o para la vida cotidiana, favoreciendo las necesidades básicas, a través de los diferentes equipamientos y dotaciones públicas situadas entorno a la nueva Comisaría de la Policía Nacional proyectada, fomentando el paso, la estancia y la relación entre personas.

En aplicación del art. 44.5 y 61.1.d) del TRLOTUP, el Ayuntamiento de Vila-real es competente para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

## **6. JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO**

La modificación propuesta no incrementa el aprovechamiento lucrativo del PGMOU, por lo que NO comporta la obligación de suplementar la red secundaria de dotaciones dispuesta en el art. 67.3 del TRLOTUP y en el apartado III.8.2 del Anexo IV del TRLOTUP.

## **7. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIADAD DE OTROS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS**

La naturaleza menor de la modificación propuesta excluye la potencialidad de que cause efecto alguno en relación con el paisaje, el tráfico, la movilidad y transporte, el potencial de vivienda y de suelo para actividades económicas, a nivel de impacto acústico o de riesgo de inundabilidad, de la disponibilidad de recursos hídricos, de impacto socio-económica, de





afección al patrimonio cultural, a la Red Natura 2000, o dimensión evaluable que precise del análisis de la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación o de la fijación de indicadores para el seguimiento de su ejecución, de manera que no se considera preceptivo acompañar a la modificación puntual ninguno de los documentos, estudios, evaluaciones, informes o memorias referidos a dichos aspectos, incluida la innecesariedad de acompañar un estudio de integración paisajística, memoria de viabilidad económica e informe de sostenibilidad económica.

### **8. PLANOS DE INFORMACIÓN**

---

- PLANO I-3. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ZONAS OBJETO DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN S.U. E: 1/1000.
- PLANO I-4. SUELO URBANO: RED VIARIA. ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN. E: 1/1000.

### **B) DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA**

#### **1. PLANOS DE ORDENACIÓN**

---

- PLANO O-3. CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ZONAS OBJETO DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN S.U. E: 1/1000.
- PLANO O-4. SUELO URBANO: RED VIARIA. ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN. E: 1/1000.

Vila-real, 14 de septiembre de 2021  
Arquitecte General Municipal

ERNESTO RAMOS REIG

