



# Ajuntament de Vila-real

Referencia:	2025/00001610H
Procedimiento:	Estudios de detalle
Persona interesada:	CONSTRUCCIONES ENRIQUE CANOS, S.L., IBERDROLA CLIENTES SAU, NEDGIA CEGAS SA, SOCIEDAD FOMENTO AGRICOLA CASTELLONENSE, TELEFONICA DE ESPAÑA SA SOCIEDAD UNIPERSONAL, ASCENSION CEBRIAN MARISCAL, JUAN CARLOS GIL GRANELL, ALFONSO MARTIN JARQUE, ROSA FERRIS BARSI
Representante:	
Règim Interior (CFERNAND)	

## GREGORIO JUÁREZ RODRÍGUEZ, VICESECRETARIO DE EL AYUNTAMIENTO PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL (CASTELLÓN).-

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en su sesión del día 28 de agosto de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

### 5. Urbanisme.

Expediente: 2025/00001610H.

## DICTAMEN SOBRE LA PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE TERRITORIO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 496, ÁREA DE REPARTO 3 - UFA-1, VIVIENDA EN HILERAS. VILA-REAL (CASTELLÓN)

“Habida cuenta de la tramitación del “Estudio de detalle de la manzana 496, área de reparto 3 – UFA-1. Vivienda en hilera. Vila-real (Castellón)”, redactado por el arquitecto Luis Sanmiguel Gómez, presentado en este Ayuntamiento por el referido técnico en nombre de la mercantil Construcciones Enrique Canós SL en fecha 9 de julio de 2025 (RE núm. 22625), con CSV 15705411066104326706, para la que resultan relevantes los siguientes:

### ANTECEDENTES:

1º.- En fecha 5 de noviembre de 2024 (RE núm. 35031) el arquitecto Luis Sanmiguel Gómez, actuando en nombre de la mercantil Construcciones Enrique Canós SL, presenta en este Ayuntamiento documentación que incluye Estudio de detalle, suscrito por el referido técnico, de la parcela 1, manzana 496, área de reparto 3, UFA-1, vivienda en hilera, referida a una parcela situada en las calles Emilia Pardo Bazán y Joan Perucho de Vila-real. Dicho Estudio fue informado desfavorablemente por la arquitecta municipal en fecha 5 de febrero de 2025. Para la subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto en el informe técnico se presenta por Luis Sanmiguel Gómez, en idéntica condición, en fecha 11 de marzo de 2025 (RE núm. 7893) un Estudio de detalle de las parcelas 1 y 2, manzana 496, el cual fue informado no favorablemente en fecha 26 marzo de 2025 por la arquitecta municipal. Además, en fechas 8 de abril, 8 de mayo y 12 de mayo de 2025 (RE núm. 11140, 14718 y 15077) Luis Sanmiguel Gómez presenta nuevos Estudios de detalle modificados de las





parcelas 1 y 2 de la manzana 496 y el 27 de junio de 2025 (RE núm. 21517) se aportan por M<sup>a</sup> Sandra Garrigues Mena en nombre de Construcciones Enrique Canós SL notas simples de las fincas afectadas.

Finalmente, en fecha 9 de julio de 2025 (RE núm. 22625) el arquitecto Luis Sanmiguel Gómez, actuando en nombre de la mercantil Construcciones Enrique Canós SL, presenta "Estudio de detalle de la manzana 496, área de reparto 3 – UFA-1. Vivienda en hilera. Vila-real (Castellón)", que es el que se somete a aprobación; aporta asimismo de nuevo notas simples.

2º.- A la vista del estudio de detalle presentado el 9 de julio de 2025, la arquitecta municipal emite informe favorable el 11 de julio de 2025 en el que señala que las parcelas afectadas por el Estudio de detalle son las tres que forman la manzana 496 (clasificada como suelo urbano, residencial, UFA-1, área de reparto 3) y que son las parcelas 1, 2 y 3, con referencias catastrales 7642802YK4274S0001FP, 7642801YK4274S0001TP y 7642803YK4274S0001MP. Indica, igualmente la arquitecta municipal en su informe que la documentación que incluye el Estudio de detalle es la siguiente:

- **Memoria informativa**, que describe el estado actual de la manzana 496 y la normativa urbanística de la misma.
- **Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación**, donde explica la procedencia de la redacción del estudio de detalle, justifica el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la ordenación propuesta e incluye el análisis de la integración en el paisaje urbano.

**También justifica en este punto la innecesidad de los siguientes documentos:**

- o Estudio de impacto de género.
- o Estudio de sostenibilidad económica.
- o Estudio de viabilidad económica.

**- Resumen ejecutivo.**

**- Planos**

Señalando expresamente que "Se considera que la documentación del Estudio de Detalle es adecuada a sus fines.". Además indica la arquitecta municipal en su informe que el Estudio no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica (art. 46 del TRLOTUP), que debido a que el plan únicamente reconfigura las alineaciones de la manzana sin modificar edificabilidades ni usos, la tramitación no requiere de informes sectoriales; que dado el alcance de la modificación de la ordenación que propone el Estudio de detalle, no es de aplicación el artículo 70.ter de la ley 7/85 de la Ley de Régimen local y que respecto a la viabilidad económica de la actuación, tal y como dice el documento, "la ordenación del Estudio de Detalle no conlleva gasto alguno para el Ayuntamiento, ni mayor coste de la edificación prevista, por no modificarse la edificabilidad". Por todo ello concluye la técnica municipal que "*Se informa favorablemente el documento del Estudio de Detalle de la manzana 496, área de reparto 3 – UFA-1, vivienda en hilera. Vila-real (Castellón).*"

3º.- Resultando que, de acuerdo con el referido informe de la arquitecta municipal de 11 de julio de 2025, el Estudio de detalle "tiene como objetivo "posibilitar la alineación de las parcelas 1 y 2 (o futuras subparcelas) a la línea de calle para conseguir mayor espacio libre en la parte interior de la misma sin tener que aumentar la volumetría de la parcela[...]. La parcela 3 mantiene la alineación propuesta en el Plan..".





4º.- Visto que en fecha 4 de agosto de 2025 la arquitecta municipal emite informe en el que señala que ... *en el caso que nos ocupa, debido a que el plan únicamente reconfigura las alineaciones de la manzana sin modificar edificabilidades ni usos, la tramitación no requiere de informes sectoriales.* E indica la arquitecta municipal a continuación las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas por la modificación del planeamiento.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1º.- Establece el número 2 del artículo 14 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje aprobado por Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLTUP), que son instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal el plan general estructural y, en desarrollo del mismo, la ordenación pormenorizada que se concreta mediante, entre otros, los estudios de detalle. Y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.1 del referido texto legal los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en dicho texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

2º.- Los Estudios de detalle vienen regulados, por una parte, en el planeamiento general vigente en el municipio de Vila-real, que es el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real (PGMOU) aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 23 de febrero de 1993, en sus artículos 37 (régimen general) y 233 (régimen de la subzona UFA-1); y, por otra parte, están regulados en el del Texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje aprobado por Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, cuyo artículo 41 establece su objeto y características, disponiendo además el segundo párrafo del número 4 del artículo 46 del dicho TRLTUP que *Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los estudios de detalle no se encuentran sujetos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo con el artículo 3.5 de la Directiva 2001/42/CE.*

3º.- La tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica se recoge en el artículo 61.1 del TRLTUP que detalla que se seguirán los siguientes trámites:

a) *Información pública durante un periodo de cuarenta y cinco días, ello en la forma prevista en el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.*

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 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.*





## Ajuntament de Vila-real

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 conselleria 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.

Y añade el número 2 de dicho artículo 61 del TRLOTUP que "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 conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico."

4º.- En lo que afecta a la información pública, el artículo 55.2 del TRLOTUP (al que se remite el 61.1.a) que se efectuará mediante anuncios publicados en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana" y en la página web de la administración promotora. Los anuncios indicarán la dirección electrónica en la que podrá consultarse toda la documentación que integra el plan...

5º.- Al tratarse de un instrumento de planeamiento que afecta a la ordenación pormenorizada el órgano sustantivo es el Pleno del Ayuntamiento, por cuanto él es el órgano de la Administración Pública que ostenta las competencias para aprobar modificaciones de la ordenación pormenorizada, de conformidad con lo previsto en el art. 44.6 del Decreto legislativo 1/2021 y en el artículo 22.2.c de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local; y, no siendo un instrumento de planeamiento general, a la vista del artículo 47.1 de la Ley 7/1985 anteriormente citada requerirá para su aprobación el voto favorable de la mayoría simple del número legal de miembros.

Visto el informe jurídico favorable emitido por la funcionaria técnica de Administración General y el Secretario en fecha 5 de agosto de 2025. Y,





## Ajuntament de Vila-real

Vistos los informes de la arquitecta municipal y de conformidad con los artículos 41, 44, 46, 55.2 y 67 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje aprobado por Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell,

Visto el dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa Permanente del Área de Gobierno de Oportunidades.

El Ayuntamiento Pleno, por mayoría absoluta, con veintiún votos a favor de los Grupos Socialista, Popular y Compromís y del concejal no adscrito, y dos abstenciones del Grupo VOX, acuerda:

**PRIMERO.-** Someter a información pública, anunciada en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y en la página web del Ayuntamiento, el Estudio de detalle presentado en fecha 9 de julio de 2025 (RE núm. 22625) por el arquitecto Luis Sanmiguel Gómez, en nombre de Construcciones Enrique Canós SL, por un período de veinte días contado desde la fecha de publicación del correspondiente anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, a fin de que durante el aludido plazo puedan presentarse las alegaciones que se estimen convenientes; durante dicho plazo se podrá consultar el expediente en la Sección de Urbanismo de este Ayuntamiento, Plaza Mayor s/n, tercera planta, en horario de 8 a 14 horas, publicándose asimismo el citado Estudio en la página web del Ayuntamiento en la dirección electrónica *vila-real.es* Áreas - Urbanismo - Planeamiento urbanístico - Estudios de detalle - Manzana 496, remitiéndose aviso de este acuerdo a los afectados.

**SEGUNDO.-** Solicitar, durante el mismo plazo de información pública, informe a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas, detalladas en el informe de la arquitecta municipal de 4 de agosto de 2025.

Y para que conste a los efectos procedentes, con la salvedad que se expresa en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, firmo la presente por orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, en Vila-real.

Visto bueno

