



Ajuntament de Vila-real

Referencia:	2025/00001610H
Procedimiento:	Estudios de detalle
Persona interesada:	CONSTRUCCIONES ENRIQUE CANOS, S.L.
Representante:	
Règim Interior (MLDEHARO)	

RAMON LOPEZ SALES, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL (CASTELLÓN).-

CERTIFICO: Que El Ayuntamiento Pleno en su sesión del día 29 de enero de 2026 adoptó el siguiente acuerdo:

7. Urbanisme.

Expediente: 2025/00001610H.

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE TERRITORIO DE APROBACIÓN DEL “ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 496, ÁREA DE REPARTO 3 – UFA-1. VIVIENDA EN HILERA. VILA-REAL (CASTELLÓN)”

De acuerdo a lo prevenido en el artículo **82.3** del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, se ratifica, por unanimidad, la inclusión de este punto en el orden del día.

Habida cuenta del expediente relativo al “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

Atendido que el Ayuntamiento Pleno, en su sesión del día 28 de agosto de 2025, acordó someter a información pública 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 a fin de que durante el aludido plazo pudieran presentarse alegaciones, todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 61.1 y 55.2 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 (TRLOTUP). En cumplimiento del mencionado acuerdo plenario, se procedió a la publicación del





Ajuntament de Vila-real

correspondiente anuncio de información pública en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana número 10207 de 2 de octubre de 2025, publicándose asimismo el citado Estudio en la página web del Ayuntamiento. Igualmente dicho acuerdo fue notificado a los afectados y se solicitó 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, habiendo podido consultarse, además, el expediente en la Sección de Urbanismo del Ayuntamiento.

Visto que, de conformidad con el informe emitido por la técnico de Administración general de Atención a la ciudadanía, consumo y proximidad en fecha 20 de enero de 2026 durante el periodo de información publica no se ha presentado alegación ni escrito alguno al respecto, pero que no obstante indicar que sí se han presentado los siguientes informes en relación al estudio de detalle que nos ocupa:

1.- Nedgia Cegás, SA presenta informe suscrito por Rubén Menéndez en fecha 8 de septiembre de 2025 (con entrada en este Ayuntamiento núm. 28323 de 11 de octubre de 2025) en el que comunican que en la actualidad sí existen instalaciones de gas propiedad de dicha compañía en la zona de actuación; que el Real Decreto 919/2006 de 28 de julio por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos y su instrucción técnica complementaria ICG 01 describen las distancias mínimas entre las canalizaciones de gas y otros servicios enterrados; y que para poder determinar las afecciones y los posibles condicionados técnicos, debe enviarse un documento dirigido a Nedgia Cegas, S.A. donde aparezcan las distancias a la canalización de gas, ya sea en cruzamientos o paralelismos, recordando la plataforma desde donde obtener información de sus servicios y condicionantes técnicos generales a tener en cuenta, así como que si el inicio de los trabajos es posterior a tres meses desde dicho escrito, deben solicitarse de nuevo los servicios existentes para garantizar la actualización de la información.

2. Telefónica de España SAU presenta informe suscrito en fecha 30 de septiembre de 2025 por Antonio González Torner (con entrada en este Ayuntamiento núm. 30860 de 2 de octubre de 2025) en el que, en relación a la solicitud de información sobre las infraestructuras existentes actuales titularidad de dicha compañía en el entorno del proyecto, señala que esta información se encuentra accesible únicamente a través de las plataformas detalladas en el mismo escrito y por lo tanto, no será facilitada a través de otros medios (la identificación de los servicios afectados es obligación de los promotores). Añadiendo que en caso de que, una vez analizada esta información, concluyan que la infraestructura existente puede afectar a sus obras, deben dirigirse, con una antelación mínima de 20 días, al teléfono de Soporte Técnico de Movistar, mediante la operativa que detallan en el referido escrito.

Atendido que los dos informes referidos emitidos por Nedgia Cegás SA y Telefónica de España SAU le fueron notificados al arquitecto redactor del Estudio de detalle Luis Sanmiguel Gómez (RS 20653 de fecha 17 de octubre de 2025), recibiendo éste la notificación en esa misma fecha.

Visto que el arquitecto redactor del Estudio de detalle presentó en fecha 9 de diciembre de 2025 sendos escritos (RE 39752 y 39804) en los que manifiesta que habiendo recibido informe por parte de la compañía Nedgia Cegas, S.A. referente a las instalaciones existentes de gas en la zona e informe por parte de la compañía Telefónica de España,





Ajuntament de Vila-real

S.A.U. referente a las infraestructuras existentes actuales en la zona, el promotor se da por enterado e informado de tales instalaciones, y como en un plazo no menor a tres meses no se pretende realizar ninguna obra se le informará en su momento a la empresa en cuestión de los trabajos necesarios para dicha instalación de tal manera que podamos continuar con el trámite del estudio de detalle solicitado al Ayuntamiento.

Visto que la arquitecta municipal en fecha 16 de diciembre de 2025 ha emitido el siguiente informe:

“INFORME TÉCNICO

En relación con la solicitud de aprobación 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, al respecto de las respuestas recibidas de las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas por el estudio de detalle, se **INFORMA** lo siguiente:

En atención al artículo 61.1 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), durante el plazo de información pública, que es de 20 días, 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.

En fecha 29 de agosto de 2025 se solicitó informe a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que pudieran resultar afectadas por el estudio de detalle.

En fecha 11 de septiembre de 2025 se recibió respuesta de Nedgia Cegas, S.A. y en fecha 2 de octubre de 2025 se recibió respuesta de Telefónica de España, S.A.U..

Iberdrola Clientes S.A.U. y FACSA no han contestado a la solicitud de informe.

En fecha 16 de octubre de 2025 se puso a disposición del interesado ambas respuestas recibidas.

En fecha 9 de diciembre de 2025 se reciben sendos escritos del representante del interesado certificando que el promotor se da por enterado e informado de tales instalaciones, y como en un plazo no menor a tres meses no se pretende realizar ninguna obra, se le informará en su momento a la empresa en cuestión de los trabajos necesarios para dicha instalación.

CONCLUSIÓN-RESUMEN

Los escritos de las entidades suministradoras no son desfavorables a la aprobación de la ordenación modificada por el estudio de detalle, simplemente se limitan a informar de las instalaciones de su incumbencia que existen en las inmediaciones y dan directrices de procedimiento a la hora de realizar las futuras obras de edificación que se podrán llevar a cabo en la manzana una vez aprobado el documento de planeamiento.

El interesado promotor del Estudio de Detalle se ha dado por enterado de las directrices dadas por las entidades suministradoras.

En relación al trámite de solicitud de informe a las entidades suministradoras, éste se ha realizado y no precisa de introducir cambios en la propuesta de Estudio de Detalle, por lo que, desde el punto de vista técnico, procede continuar con la tramitación.

Lo que se informa a los efectos oportunos,”

Considerando que 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 (TRLOTUP) establece que son instrumentos de planeamiento urbanístico y





Ajuntament de Vila-real

territorial de ámbito municipal el plan general estructural y, en desarrollo del mismo, la ordenación pormenorizada que se concreta mediante, entre otros, mediante 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.

Considerando que los estudios de detalle vienen regulados, por una parte, en 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 TRLOTUP cuyo artículo 41 establece su objeto y características, disponiendo además el segundo párrafo del número 4 del artículo 46 del dicho TRLOTUP 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 sometidos 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.*

Considerando que la tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica se recoge en el artículo 61.1 del TRLOTUP 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.*
- 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*





Ajuntament de Vila-real

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.

Considerando que durante el plazo de información pública acordado por el Pleno en sesión de 28 de agosto de 2025 únicamente se han presentado por parte de dos compañías suministradoras (Nedgia Cegas, S.A. y Telefónica de España, S.A.U) sendos informes y que, a la vista de los mismos, la arquitecta municipal en su informe de 16 de diciembre de 2025, señala que aquellos informes *no son desfavorables a la aprobación de la ordenación modificada por el estudio de detalle, sino que simplemente se limitan a informar de las instalaciones de su incumbencia que existen en las inmediaciones y dan directrices de procedimiento a la hora de realizar las futuras obras de edificación que se podrán llevar a cabo en la manzana una vez aprobado el documento de planeamiento*. En este mismo sentido el arquitecto redactor del Estudio de detalle en sus escritos presentados el 9 de diciembre de 2025 manifestaba que el promotor se da por enterado e informado de tales instalaciones, y que como en un plazo no menor a tres meses no se pretende realizar ninguna obra se le informará en su momento a la empresa en cuestión de los trabajos necesarios para dicha instalación; y así lo recoge también la arquitecta municipal en su informe de 16 de diciembre de 2025 al señalar que *el interesado promotor del Estudio de Detalle se ha dado por enterado de las directrices dadas por las entidades suministradoras*, concluyendo también que “... en relación al trámite de solicitud de informe a las entidades suministradoras, éste se ha realizado y no precisa de introducir cambios en la propuesta de Estudio de Detalle, por lo que, desde el punto de vista técnico, procede continuar con la tramitación.”

Considerando que el número 2 de dicho artículo 61 del TRLOTUP establece 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.”

Visto el informe jurídico de fecha 23 de enero de 2026. Y,

Considerando que 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 TRLOTUP 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.

En virtud de todo ello, vistos los informes emitidos y de conformidad con los artículos 41, 44, 46, 55.2 y 3, 61 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,





Ajuntament de Vila-real

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

Primero.- Aprobar el “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

Segundo.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín oficial de la provincia de Castellón, previa comunicación y remisión de una copia digital del acuerdo y del Estudio de detalle a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a los interesados.

Cuarto.- Proceder a la inserción en la página web del Ayuntamiento de la documentación aprobada, debidamente anonimizada en su caso

Quinto.- Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación del mismo, todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso, en su caso, que estime procedente, en virtud de lo dispuesto en los artículos 40.2 y 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

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

