



Ajuntament de Vila-real

Referencia:	2025/00017214Y
Procedimiento:	Estudios de detalle
Persona interesada:	SISCASES VILA SL
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:

9. Urbanisme.

Expediente: 2025/00017214Y.

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE TERRITORIO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTUDIO DE DETALLE CALLE JAUME ROIG Y CALLE DUCADO DE ATENAS

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 de la tramitación del proyecto Estudio de Detalle (calle Jaume Roig y calle Ducado de Atenas) de Vila-real (Castellón), redactado por Gesprocon Barsal SLP, Almudena Arnau Segarra y VendrellOchandoMartínez SLP, presentado en este Ayuntamiento por Rafael Mechó Recatalá, actuando en nombre y representación de la mercantil Siscases Vila SL, el 5 de diciembre de 2025 (RE 39618) con CSV 16335435406756114111, para la que resultan relevantes los siguientes:

ANTECEDENTES:

1º.- En fecha 9 de septiembre de 2025 (RE núm. 28058) Rafael Mechó Recatalá, actuando en nombre y representación de la mercantil Siscases Vila SL, presenta en este Ayuntamiento documentación que incluye proyecto de Estudio de detalle de fecha 21 de mayo de 2025 (calle Jaume Roig y calle Ducado de Atenas de Vila-real), redactado por Gesprocon Barsal SLP, Almudena Arnau Segarra y VendrellOchandoMartínez SLP; dicho Estudio fue informado desfavorablemente por la arquitecta municipal en fecha 17 de





Ajuntament de Vila-real

noviembre de 2025. Para la subsanación de las deficiencias puestas de manifiesto en el informe técnico se presenta por Rafael Mechó Recatalá, en idéntica condición, en fecha 25 de noviembre de 2025 (RE núm. 38273) un proyecto de Estudio de detalle subsanado de calle Jaume Roig y calle Ducado de Atenas de Vila-real de fecha 20 de noviembre de 2025 de los mismos redactores. Y finalmente, el 5 de diciembre de 2025 (RE 39618) Rafael Mechó Recatalá, actuando en la misma representación de la mercantil Siscases Vila SL, presenta un nuevo proyecto de Estudio de detalle de la calle Jaume Roig y calle Ducado de Atenas de fecha 4 de diciembre de 2025 redactado por Gesprocon Barsal SLP, Almudena Arnau Segarra y VendrellOchandoMartínez SLP, que es para que se solicita aprobación.

2º.- A la vista del estudio de detalle presentado el 5 de diciembre de 2025, la arquitecta municipal emite informe favorable el 16 de diciembre de 2025 en el que señala que dicho Estudio *pretende eliminar los chaflanes del bloque situado en la confluencia de las calles Jaume Roig y Ducat d'Atenes (bloque A) en la manzana 403, a excepción del chaflán recayente en la confluencia de las calles Jaume Roig y Ducat d'Atenes, que se mantiene como está.* Y que dentro de la manzana 403, *la modificación propuesta por el documento únicamente afecta al suelo con referencia catastral 8452901YK4285S0004UA, cuyo titular según Catastro es el mismo interesado;* añade además la información urbanística de la manzana 403 (suelo urbano, residencial, zona ESA, área de reparto 02), indicando los parámetros de alturas y edificabilidad de la ordenación actual y propuesta para el bloque A, *quedando constancia de que no hay variación en ellos.*

Indica, igualmente, la arquitecta municipal en su informe que la documentación que incluye el Estudio de detalle es la siguiente:

- **“Memoria**, que describe el planeamiento vigente y la legislación aplicada, la descripción de la manzana, la justificación del cumplimiento de la normativa, la comparativa de las edificabilidades aprobada y propuesta y el análisis de la integración en el paisaje urbano.
- **Documentación gráfica.**
- **Anexos:**
 - o Informe de impacto sobre la infancia y la adolescencia y familia.
 - o Informe de impacto por razón de género.
 - o Informe de sostenibilidad económica.
 - o Informe de viabilidad económica.

El documento hace mención a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos a los efectos de solicitud de informe, aun no estando previsto que puedan resultar afectados por la modificación del planeamiento. Estas son:

- Facsa
- Iberdrola
- Telefónica
- Nedgia”

Señalando expresamente la arquitecta municipal en su informe favorable que “Se considera que la documentación del Estudio de Detalle es adecuada a sus fines.” Además indica la técnica municipal 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 del bloque sin modificar edificabilidades ni usos, la tramitación no requiere de informes sectoriales, puesto que no existen organismos o administraciones afectados; que dado el alcance de la modificación de la ordenación que propone el Estudio de detalle, no es





Ajuntament de Vila-real

de aplicación el artículo 70.ter de la ley 7/85 de la Ley de Régimen local y que *respecto a la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación, tal y como dice el documento, "el Estudio de Detalle no contempla una actuación urbanizadora que suponga una inversión económica de la Administración Pública, ni genera impacto en la Hacienda Pública Local". Por todo ello concluye que "Se informa favorablemente el documento del Estudio de Detalle para promoción en Vila-real, Calle Jaume Roig y Calle Ducado de Atenas. Vila-real (Castellón).*

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 (TRLOTUP), 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 227.8 (régimen de la subzona ESA); y, por otra parte, están regulados en el 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 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.*

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 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*





Ajuntament de Vila-real

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. Y,

Visto el informe jurídico favorable emitido por la funcionaria técnico de Administración General y el Secretario en fecha 23 de enero de 2026.





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:

I.- Someter a información pública - anunciada en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y en la página web del Ayuntamiento - el proyecto Estudio de Detalle (calle Jaume Roig y calle Ducado de Atenas) de Vila-real (Castellón), redactado por Gesprocon Barsal SLP, Almudena Arnau Segarra y VendrellOchandoMartínez SLP, presentado en este Ayuntamiento por Rafael Mechó Recatalá, actuando en nombre y representación de la mercantil Siscases Vila SL, el 5 de diciembre de 2025 (RE 39618) con CSV 16335435406756114111, por un período de veinte días contado desde la fecha de publicación del correspondiente anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, 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 403, remitiéndose aviso de este acuerdo a los afectados. Durante el mismo plazo de información pública se solicitará informe a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas.

II.- Aprobación de la modificación por el mismo órgano y quórum indicados en el fundamento de derecho 5º anterior, una vez concluido el trámite de información pública y resolviendo las alegaciones que, en su caso, se presenten durante la misma.

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

