



Ajuntament de Vila-real

Referencia:	2026/00001969G
Procedimiento:	Modificaciones del Plan General
Persona interesada:	MARCELO RODENAS RODRIGUEZ
Representante:	
Règim Interior (MLDEHARO)	

JOAQUIN MARIA VALLS CALERO, SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL (CASTELLÓN).-

CERTIFICO: Que La Junta de Gobierno Local en su sesión del día 18 de junio de 2026 adoptó el siguiente acuerdo:

D.E.1. Urbanisme.

Expediente: 2026/00001969G.

PROPUESTA DEL ALCALDE DE INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO EN EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL “MANZANA Nº 591”

Habida cuenta que Vila-real cuenta con el Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGMOU) aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 23 de febrero de 1993; y que desde su aprobación hasta la fecha se ha modificado en diversas ocasiones al objeto de adaptarse a las nuevas necesidades que han acontecido en este periodo.

Vistos el borrador de la modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real denominada “Manzana nº 591” y documento inicial estratégico redactados por los arquitectos municipales José Teodoro Garfella Rubio y Mireia Sos Torres en fecha febrero de 2026, siendo el promotor el Ayuntamiento de Vila-real.

Atendido que la modificación puntual del PGMOU denominada “Manzana nº 591” tiene un doble objeto:

- La previsión de la constitución de un Complejo Inmobiliario Urbanístico en parcela, actualmente de titularidad privada, sita en la manzana nº 591, que pasará a calificarse como “ENS-2/LEC-6 COMPLEJO INMOBILIARIO URBANÍSTICO” y en la que se establecerán dos usos diferenciados, titularidad privada en el subsuelo, (con calificación urbanística ENS-2), y pública sobre rasante, (con calificación urbanística LEC-6 Estadio Municipal de la Cerámica), conforme a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU) y al Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio,





Ajuntament de Vila-real

del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), que permitirá la ampliación de las instalaciones del Estadio Municipal de la Cerámica, superando las limitaciones superficiales de la manzana de su actual ubicación mediante la unión de las manzanas núms. 153 y 591 del PGMOU a través de pasarela elevada. Al mismo tiempo se ajustan los parámetros de emplazamiento y condiciones de forma y volumen del edificio dando respuesta a las necesidades concretas de las nuevas edificaciones públicas deportivas.

La regulación expresa de la posibilidad de que los garajes, tanto públicos como privados, siempre que cumplan concretas justificaciones y previa la obtención de los títulos concesionales necesarios, puedan unirse mediante rampas o túneles que atraviesen y ocupen el subsuelo de la vía pública.

Atendido que el órgano sustantivo es el Pleno del Ayuntamiento, al tratarse de una modificación puntual del Plan General que afecta a la ordenación pormenorizada, de conformidad con lo establecido en el artículo 44.6 del TRLOTUP.

Atendido que el artículo 49.2.a) del TRLOTUP establece que el órgano ambiental y territorial será el Ayuntamiento, para casos que, como en la presente modificación puntual del Plan General, se afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano. Y que, de conformidad con la resolución de Alcaldía núm. 4687 de 3 de octubre de 2023, el órgano ambiental y territorial es la Junta de Gobierno Local.

Atendido que, por resolución de Alcaldía nº 1076 de 13 de marzo de 2026, se acordó iniciar el procedimiento de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual del PGMOU denominada "Manzana nº 591"; entender que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, incluyéndose en el documento de inicio de la modificación puntual del Plan la documentación señalada en el artículo 52.2 del TRLOTUP; y remitir al órgano sustantivo la solicitud de inicio del procedimiento de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual a los efectos de comprobar el contenido del borrador y remitirlo al órgano ambiental y territorial.

Atendido que el Ayuntamiento Pleno como órgano sustantivo acordó, en sesión celebrada el 26 de marzo de 2026, remitir la solicitud y documentación que la acompaña al órgano ambiental y territorial, en este caso a la Junta de Gobierno Local, al objeto de que prosiga el procedimiento de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual del Plan general municipal de ordenación urbana de Vila-real denominada "Manzana nº 591".

Atendido que la Junta de Gobierno Local en su sesión del día 16 de abril de 2026 acordó estimar que la documentación remitida por el Pleno de borrador de la modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real, denominada "Manzana nº 591" y documento inicial estratégico, redactados por los arquitectos municipales José Teodoro Garfella Rubio y Mireia Sos Torres en fecha febrero de 2026, está completa y reúne las condiciones de calidad suficientes según el artículo 52.4 del TRLOTUP; así como someter el borrador de la modificación puntual del PGMOU y documento inicial estratégico, a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas durante un plazo de treinta días hábiles desde la recepción, en los términos del informe de la arquitecta municipal de fecha 10 de abril de 2026.





Ajuntament de Vila-real

Visto el informe emitido en fecha 23 de abril de 2026 (RE 25374 de 23 de abril de 2026) por el jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón en el procedimiento de evaluación ambiental simplificado de la modificación puntual del PGMOU denominada "Manzana nº 591", en el que señala que, visto el contenido de la modificación y dentro del trámite de consultas previsto en el artículo 53 del TRLOTUP, dicho Servicio Territorial de Urbanismo no tiene observación alguna que efectuar.

Vistos los informes emitidos por la Policía Local el 28 de abril de 2026, por el departamento de Protección Civil en fechas 29 y 30 de abril de 2026 y por el técnico de Movilidad el 25 de mayo de 2026.

Visto el informe favorable emitido por la arquitecta municipal en fecha 17 de junio de 2026, en el que señala que:

"(...) Transcurrido el plazo de consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas se han recibido los siguientes informes:

- Del Servicio Territorial de Urbanismo, indicando que el Ayuntamiento es el órgano ambiental en este procedimiento y que corresponde igualmente al Ayuntamiento la aprobación definitiva de la modificación puntual. Por otra parte, señala que visto el contenido de la modificación, y dentro del trámite de consultas previsto en el artículo 53 del TRLOTUP, no tiene observación alguna que efectuar.
- Del Departamento municipal de Protección Civil, que concluye que *"En relación con lo solicitado y a la vista de las competencias que tiene este departamento de Protección Civil, no se deduce inconveniente desde el punto de vista de los aspectos meramente ambientales"*.
- De Policía Local, que dice que *"en relación con lo solicitado y a la vista de las competencias que tiene la Policía Local, no se deduce inconveniente desde el punto de vista de los aspectos meramente ambientales"*. No obstante, incluye dos condiciones al respecto de la circulación de vehículos en el ámbito:
 - o *"En cuanto a la salida de vehículos del parking subterráneo del inmueble referenciado por la Calle Serra de Agullent, éstos deberían tomar Salida obligatoria a C/ Serra de Agullent en sentido Norte (Dirección Castellón). Quedando restringida cualquier maniobra que implique un sentido de marcha contrario al descrito. Se deberá proceder a la señalización vertical y horizontal pertinente para asegurar esta salida."*
 - o *"Respecto de la pasarela, su altura máxima debería permitir el paso de vehículos de altura máxima según el Anexo IX del Reglamento General de Vehículos RD 2822/1998." (4,50 m).*
- Del Departamento municipal de Movilidad, que concluye que: *"En consecuencia, por parte de este departamento, se informa favorablemente el borrador de la modificación puntual del PGMOU de Vila-real denominada "Manzana nº 591" desde el ámbito de la movilidad urbana, con la reserva de que se proceda antes de la finalización de la edificación y su posterior puesta en funcionamiento de la actividad, se proceda a realizar y finalizar los trabajos de urbanización de la calle Serra d'Agullent, con la adecuada señalización vial, tanto vertical como horizontal, poniendo en conocimiento de este departamento cuando se vaya a proceder al replanteo de la señalización para sobre el lugar supervisar y validar dichos trabajos."*





Ajuntament de Vila-real

De los informes se concluye que por parte de los departamentos consultados no existen objeciones a la modificación puntual desde el punto de vista ambiental, no obstante, se deberán de tener en cuenta los condicionantes descritos por el departamento municipal de Movilidad y de Policía Local en lo que respecta a la urbanización de la Calle Serra de Agullent así como la circulación en sentido norte en dicha calle en el momento de otorgamiento de las preceptivas licencias municipales de obra y actividad del futuro edificio.

Al respecto de la altura libre bajo de la pasarela, este extremo ya se ha tenido en cuenta en el Borrador de la Modificación Puntual.

Al respecto de las alegaciones particulares, se ha recibido escrito de Marcelo Rodenas Rodríguez (RE-30411) en fecha 3 de junio de 2026 solicitando que se adopten medidas correctoras o la paralización cautelar de aquellas actuaciones que pudieran afectar negativamente a los derechos e intereses de los propietarios colindantes en relación a la pasarela aérea en C/Blasco Ibáñez.

En el escrito muestran su preocupación y oposición respecto a la construcción de una pasarela aérea y demás estructuras anexas para ese proyecto, indicando que se producirán perjuicios tales como pérdida significativa de amplitud visual, luminosidad y perspectiva de las viviendas afectadas, alteración negativa del entorno residencial y del paisaje urbano existente, pérdida de privacidad para los vecinos colindantes, impacto ambiental y visual considerable derivado del volumen y dimensiones de la obra, transformación de una vía residencial y consolidada en un entorno degradado y con menor calidad urbanística y devaluación económica de las propiedades afectadas.

En primer lugar, conviene aclarar que la modificación permite efectivamente la construcción de una pasarela con el fin de unir el actual estadio con el futuro edificio de la manzana 591, pero en estos momentos no existe proyecto de tal pasarela. En la modificación puntual se establece la posibilidad de su autorización futura y ciertas condiciones para su construcción, en su caso.

Por tanto, realizar en la actualidad una valoración respecto a los futuros impactos negativos de una pasarela de la cual, a día de hoy, no existe proyecto no resulta posible, pues el hipotético impacto visual dependerá de las dimensiones de dicha pasarela, de su ubicación y de los materiales utilizados en su construcción.

No obstante, revisado el texto de la modificación puntual en el que se hace referencia a una posible pasarela, se advierte que éste está formulado de forma muy amplia y podría dar lugar a configuraciones de la misma no deseadas, pues la pasarela de ser necesaria, deberá suponer la mínima afección posible a su entorno inmediato, ubicándose en el lugar que genere menos inconvenientes a los vecinos y configurándose como un elemento cuyas dimensiones sean las justas y necesarias para cumplir su funcionalidad y cuyos materiales permitan la permeabilidad visual y el paso de la luz a su través, así como no generar impactos visuales indeseados. En este sentido, se propone la inclusión de los siguientes condicionantes en la Propuesta de Modificación Puntual, que se verán reflejados en la redacción modificada del Artículo 264.5 b), a continuación del texto que menciona la pasarela:

La distancia de los paramentos exteriores de la pasarela a cualquier fachada próxima no podrá ser inferior al actual ancho de la calle Blasco Ibáñez. (12 m)

La anchura en planta de la pasarela no será superior a 7 m, medidos en perpendicular al eje de la misma.

Los acabados de la pasarela no serán brillantes ni reflectantes, ni podrán incorporar elementos lumínicos parpadeantes. Los elementos translucidos y transparentes constituirán al menos el 50% de la superficie de sus fachadas."

Y concluye la arquitecta municipal en su informe de 17 de junio de 2026 que:





Ajuntament de Vila-real

“Tal y como se indica en el documento inicial estratégico de la Modificación Puntal “Manzana nº 591”, se concluye que la misma debe someterse al procedimiento de **EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**.

Según lo indicado en dicho documento, y transcurrido el plazo de consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, **se puede concluir que con dicha modificación no se prevén efectos negativos significativos ni sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio**.

En virtud de todo ello, se considera que por el ÓRGANO AMBIENTAL Y TERRITORIAL procede emitir informe favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real “MANZANA N.º 591”, con los condicionantes introducidos por los informes y las consideraciones expuestas en relación con las alegaciones recibidas.”

Y, visto, igualmente, el informe jurídico emitido por la funcionaria técnico de Administración General y el Secretario de fecha 17 de junio de 2026.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda:

Primero.- Emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real denominada “Manzana nº 591”, por considerar que con dicha modificación no se prevén efectos negativos significativos ni sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio, con los condicionantes introducidos por los informes y las consideraciones expuestas en relación con las alegaciones recibidas, en los términos indicados en el informe de la arquitecta municipal de 17 de junio de 2026 detallados en la parte expositiva.

Segundo.- Ordenar la publicación de la resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, a los efectos establecidos en el artículo 53 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.

Tercero.- Comunicar al órgano promotor y al órgano sustantivo la resolución del informe ambiental y territorial estratégico, a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación de plan.

Cuarto.- Contra esta resolución de informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado, por tratarse de un acto de trámite que no decide directa ni indirectamente el fondo del asunto, no determina la imposibilidad de continuar el procedimiento, ni produce indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, no cabrá recurso alguno en virtud de lo establecido en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que estime procedente.





Ajuntament de Vila-real

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

