



Ajuntament de Vila-real

Referencia:	2025/00025346L
Procedimiento:	Estudios de detalle
Persona interesada:	IBERIA PROJECT DEVELOPMENT S.L.U.
Representante:	ISMAEL RUIZ PASTOR
Règim Interior (MLDEHARO)	

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

CERTIFICO: Que El Ayuntamiento Pleno en su sesión del día 25 de junio de 2026 adoptó el siguiente acuerdo:

6. Urbanisme.

Expediente: 2025/00025346L.

DICTAMEN SOBRE LA PROPUESTA DEL ALCALDE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTUDIO DE DETALLE UE VENIS MANZANA 533

Habida cuenta de la tramitación del Estudio de Detalle UE Venis manzana 533 en Polígono Industrial Carinyena de Vila-real (Castellón), redactado en fecha diciembre de 2025 por Pedro Arias Escobar y Gonzalo Barbero Cobos, presentado en este Ayuntamiento por Ismael Ruiz Pastor en representación de la mercantil Iberia Project Development SL el 23 de diciembre de 2025 (RE 41437) con CSV 15705411330256673444, para la que resultan relevantes los siguientes:

ANTECEDENTES:

1º.- En fecha 23 de diciembre de 2025 (RE 41437) Ismael Ruiz Pastor en representación de la mercantil Iberia Project Development SL presenta en este Ayuntamiento Estudio de detalle UE Venis manzana 533 en Polígono Industrial Carinyena de Vila-real (Castellón) de fecha diciembre de 2025 redactado por Pedro Arias Escobar y Gonzalo Barbero Cobos.

2º.- A la vista del Estudio de detalle presentado, la arquitecta municipal emite informe favorable el 16 de enero de 2026 en el que señala que dicho estudio tiene por objeto "definir la nueva alineación del vial Camí Carinyena, actualmente con una sección insuficiente para la circulación de vehículos a motor, para posibilitar un acceso adicional de tráfico rodado a la parcela, así como facilitar la comunicación a través del espacio intersticial existente entre el entorno terciarizado de la Avenida García Sanz y la calle Bélgica, vial que vertebra el área de la antigua UE-Venis, destinada a actividad productiva. Se delimitan con precisión el área





Ajuntament de Vila-real

de movimiento de la edificación y su adecuación a los parámetros urbanísticos de aplicación y se define técnicamente el nuevo vial resultante, tanto en su configuración geométrica como en los parámetros urbanísticos y funcionales que le son propios, de forma que dicha ordenación se adecúe a la realidad física existente, garantizando su correcta integración en la estructura urbana y su coherencia con el planeamiento general." Señala además la arquitecta municipal en su informe que el ámbito afectado por el Estudio de detalle tiene una superficie de 12.804 m², según medición topográfica realizada por el interesado, que engloba la actual Manzana 533 del área de reparto 08 del PGOU y se corresponde con las parcelas, clasificadas como suelo urbano consolidado, con las siguientes referencias catastrales: 7138102YK4273N0001ZI, 7138101YK4273N0001SI y 7138126YK4273N0001XI, siendo ésta última la única que se ve afectada por la nueva alineación del vial y cuyo propietario, según catastro, es el mismo interesado. Añade así mismo, la técnica municipal en su informe la información urbanística de la manzana 533 (suelo urbano, industrial, IND-2), los parámetros de alturas y edificabilidad de la ordenación actual y la propuesta, *quedando constancia que no se aumenta el volumen ni la edificabilidad de la manzana* e indicando que la nueva ordenación cumple con las condiciones que establece para los Estudios de Detalle el artículo 37 de las Normas urbanísticas y las condiciones específicas para la subzona IND-2 (artículo 245.6).

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

"1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Objeto
- 1.3. Promotor del encargo.
- 1.4. Descripción del Ámbito del Estudio de Detalle

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. Planeamiento general vigente y justificación normativa
- 2.2. Estado actual

3. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

- 3.1. Procedencia.
- 3.2. Determinaciones y justificación de la ordenación propuesta, que contiene, entre

otros:

3.2.7. Análisis de integración en el paisaje urbano. 3.2.8. Justificación del cumplimiento del Artículo 13 del TRLOTUP sobre cohesión social, perspectiva de género y urbanismo. En el que se justifica la innecesariedad del informe de impacto por razón de género.

3.2.9. Justificación del cumplimiento de los artículos 22.4 y 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. En este apartado se justifica la innecesariedad del informe de sostenibilidad económica y de la memoria de viabilidad económica.

4. RESUMEN EJECUTIVO

5. PLANOS

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:

- Telefónica (telecomunicaciones),
- Nedgia (gas),





Ajuntament de Vila-real

- Iberdrola (electricidad)
- Fomento Agrícola Castellonense, FACSA (suministro de agua y saneamiento)."

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 la alineación de la manzana al vial sin modificar usos, y disminuyendo mínimamente la edificabilidad, la tramitación no requiere de informes sectoriales, puesto que no existen organismos o administraciones afectados, no obstante lo cual dado que el vial Camí Carinyena modifica su sección y su función pasando a ser un vial de tráfico rodado de un solo sentido, se debe solicitar informe al Departamento de Movilidad del Ayuntamiento de Vila-real para que se pronuncie en lo que respecta a la funcionalidad del nuevo vial; 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 y sostenibilidad económica de la actuación, tal y como dice el documento, "la ordenación proyectada no tiene consecuencias en cuanto a la materialización del aprovechamiento urbanísticos ni supondrá una carga económica en su ejecución para la Administración, así como en ningún caso redundará en una carga adicional en el mantenimiento del viario al tratarse de una vía existente en suelo urbano consolidado"*.

3º.- Visto que el técnico de Movilidad ha emitido informe en fecha 28 de mayo de 2026 en el que señala que "(...) En consecuencia, por parte de este departamento, se informa favorablemente a la definición de la nueva alineación del vial Camí Carinyena, significando que una vez avance el proceso y se proceda a la urbanización del vial, antes de proceder a la ordenación y señalización del tráfico, se deberá comunicar con este departamento para sobre el terreno definir las necesidades de señalización."

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 245.6 (régimen de la subzona IND-2); 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.*





Ajuntament de Vila-real

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 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...*





Ajuntament de Vila-real

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 8 de junio de 2026.

En virtud de todo lo anterior, 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 de la Comisión Informativa Permanente Área de Gobierno de Oportunidades.

El Ayuntamiento Pleno, por mayoría, con veintitrés votos a favor de los Grupos Socialista, Popular, Compromís y de los dos concejales no adscritos, 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 UE Venis manzana 533 en Polígono Industrial Carinyena de Vila-real (Castellón), redactado por Pedro Arias Escobar y Gonzalo Barbero Cobos, presentado en este Ayuntamiento por la mercantil Iberia Project Development SL el 23 de diciembre de 2025 (RE 41437) con CSV 15705411330256673444, 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: <https://www.vila-real.es/> Áreas - Urbanismo - Planeamiento urbanístico - Estudios de detalle - Manzana 533.

Segundo.- Realizar consultas a las administraciones públicas y organismos afectados, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos que puedan resultar afectadas.

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.





Ajuntament de Vila-real

Visto bueno

