



Ajuntament de Vila-real

Referencia:	2026/00001969G
Procedimiento:	Modificaciones del Plan General
Persona interesada:	SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO, IBERDROLA CLIENTES SAU, NEDGIA CEGAS SA, SOCIEDAD FOMENTO AGRICOLA CASTELLONENSE, TELEFONICA DE ESPAÑA SA SOCIEDAD UNIPERSONAL
Representante:	
Règim Interior (CFERNAND)	

JOAQUIN MARIA VALLS CALERO, VICESECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE VILA-REAL (CASTELLÓN).-

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en su sesión del día 17 de agosto de 2026 adoptó el siguiente acuerdo:

3. Urbanisme.

Expediente: 2026/00001969G.

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE TERRITORIO DE INFORMACIÓN PÚBLICA VERSIÓN FINAL DE MODIFICACIÓN PGMOU DENOMINADA "MANZANA Nº 591"

Habida cuenta del documento de versión final de la modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real denominada "Manzana nº 591", redactado por los arquitectos municipales José Teodoro Garfella Rubio y Mireia Sos Torres en fecha agosto de 2026 (CSV 16771651744452453114), siendo el promotor el Ayuntamiento de Vila-real, en relación al cual resultan relevantes los siguientes

ANTECEDENTES:

1º.- Mediante resolución de Alcaldía número 1076 de fecha 13 de marzo de 2026 se acordó iniciar 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" redactada por los arquitectos municipales José Teodoro Garfella Rubio y Mireia Sos Torres en fecha febrero de 2026, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), aprobado por Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell; 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 referido texto legal; 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.





Ajuntament de Vila-real

2º.- El Ayuntamiento Pleno, como órgano sustantivo en cuanto ostenta la competencia para aprobar las modificaciones de la ordenación pormenorizada del Plan General, acordó en fecha 26 de marzo de 2026, de conformidad con lo establecido en el artículo 52.3 del TRLOTUP, remitir la solicitud y documentación que la acompañaba 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 PGMOU de Vila-real denominada "Manzana nº 591".

3º.- En fecha 10 de abril de 2026 se emitió por la arquitecta municipal informe técnico en relación a la evaluación ambiental y territorial estratégica de la reseñada modificación puntual denominada "Manzana nº 591".

4º.- En fecha 16 de abril de 2026 la Junta de Gobierno Local, como órgano ambiental y territorial (de conformidad con la resolución de Alcaldía nº 3140 de 20 de junio de 2019), acordó estimar que la documentación remitida por el Pleno de borrador de la modificación puntual del PGMOU 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 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, esto es:

- o Solicitar informe a los departamentos municipales de Movilidad, Policía Local y Protección Civil.

- o Consultar al Servicio Territorial de Urbanismo de la Consellería de Medio Ambiente, Infraestructuras, Territorio y de la Recuperación, para que se pronuncie en lo que estime oportuno.

- o Disponer la publicación del borrador de la modificación puntual del PGMOU denominada "Manzana nº 591" y documento inicial estratégico, en la página web municipal por un plazo de treinta días hábiles, anunciándolo en el Tablón de anuncios y edictos electrónicos y poniendo en conocimiento dicha circunstancia al propietario de la parcela del ámbito objeto de la modificación.

5º.- Habiéndose publicado el borrador de la modificación puntual y el documento inicial estratégico en la página web municipal el 20 de abril de 2026, durante el plazo de consultas se recibió informe del jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón de fecha 23 de abril de 2026 (RE núm. 25374 de 23 de abril de 2026), informe de Policía Local de fecha 28 de abril de 2026, informe del departamento de Protección Civil de fechas 29 y 30 de abril de 2026 e informe del departamento de Movilidad de fecha 25 de mayo de 2026; y en fecha 3 de junio de 2026 (RE 30411) se recibió escrito suscrito por Marcelo Ródenas Rodríguez solicitando que se adopten las medidas correctoras o la paralización cautelar de aquellas actuaciones que pudieran afectar negativamente a los derechos e intereses de los propietarios colindantes, acompañando de un anexo nº 1 y una relación de firmas.

6º.- En fecha 17 de junio de 2026 se emite informe por la arquitecta municipal en el que se señala que:

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





Ajuntament de Vila-real

- 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."

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 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.





Ajuntament de Vila-real

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 translúcidos 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 debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, así como que con dicha modificación no se prevén efectos negativos significativos ni sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio, por lo que 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 PGMOU "Manzana n.º 591", con los condicionantes introducidos por los informes y las consideraciones expuestas en relación con las alegaciones recibidas.

7º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión de 18 de junio de 2026 acordó:

"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





Ajuntament de Vila-real

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."

8º.- En fecha 29 de junio de 2026 se publicó en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana núm. 10393 el anuncio del acuerdo de emisión del informe ambiental y territorial estratégico.

9º.- Los arquitectos municipales José Teodoro Garfella Rubio y Mireia Sos Torres han redactado en fecha agosto de 2026 el documento de versión final de la modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real denominada "Manzana nº 591", con CSV 16771651744452453114

10º.- En fecha 7 de agosto de 2026 se emite informe jurídico por la funcionaria técnico de Administración General y el Secretario.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1º.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.1 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), 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 arquitectos municipales señalan en el documento de la modificación puntual del Plan General denominada "Manzana nº 591" que el ámbito de la misma afecta a la ordenación pormenorizada de parte de la manzana nº 591 del Plan General, recayente a las calles Blasco Ibáñez, Serra de Agullent y Serra de Esparraguera y a la normativa atinente a los garajes y estacionamientos. Señalan, también, que la modificación tiene un doble objeto:

a) 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, 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





Ajuntament de Vila-real

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.

b) 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.

3º.- Al tratarse de una modificación 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 7/1995, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local; habiéndose acordado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26 de marzo de 2026 remitir al órgano ambiental y territorial la solicitud y documentación, al objeto de proseguir el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica de la referida modificación puntual del Plan General y borrador de la modificación puntual.

4º.- La Junta de Gobierno Local, en su calidad de órgano ambiental y territorial, en fecha 18 de junio de 2026 emitió 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 de dicho acuerdo.

En este sentido, los arquitectos municipales señalan en el documento de versión final de la modificación puntual de fecha agosto de 2026 que *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. Y que, 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.*

Y en lo que afecta a las alegaciones particulares, como se indicaba en el informe ambiental y territorial estratégico, se incorporan los condicionantes introducidos por los informes y las consideraciones expuestas en relación con las alegaciones recibidas, señalando los técnicos que *Estas consideraciones, tal y como ordena el informe ambiental y territorial estratégico, se introducen en esta versión final de la modificación puntual.*

5º.- El acuerdo de sometimiento a información pública debe ser adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, siendo necesario para su aprobación el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros, de conformidad con los artículos 22.2 c) y 47.2 II) de la Ley de Bases de Régimen Local 7/1985 de 2 de abril.





Ajuntament de Vila-real

En virtud de todo ello, vistos los artículos 61, 44 y 67 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, así como los artículos 22, 47 y 70.ter.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

El Ayuntamiento Pleno, por mayoría absoluta, con veintidós votos a favor de los Grupos Socialista, Popular, Compromís, VOX y el concejal no adscrito, Manu Ruert, y una abstención de Adoració Saura, concejala no adscrita, acuerda:

Primero.- Quedar enterado del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de junio de 2026 referido a emisión de 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 de dicho acuerdo.

Segundo.- Someter a información pública, por plazo de cuarenta y cinco días al objeto de que durante el expresado plazo puedan formularse alegaciones, el documento de versión final de la modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real denominada "Manzana nº 591" redactado por los arquitectos municipales en agosto de 2026 (con CSV 16771651744452453114), mediante la publicación de anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en la página web del Ayuntamiento en la dirección electrónica <http://www.vila-real.es> en Áreas -Urbanismo - Planeamiento urbanístico - Plan General - Información pública modificación puntual PGMOU "Manzana nº 591" y también de forma presencial en el Ayuntamiento de Vila-real (Plaza Mayor s/n, tercera planta, departamento de Territorio cualquier día laborable en horario de 8 a 14 horas).

Tercero.- Consultar, durante el plazo de información pública, 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.

Cuarto.- Facultar al Alcalde-Presidente para dictar cuantas disposiciones sean necesarias en orden a la ejecución de este acuerdo.

Contra esta resolución, 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 se 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

