



Ajuntament de Vila-real

Referencia:	2025/00013257M
Procedimiento:	Modificaciones del Plan General
Persona interesada:	SERVEI TERRITORIAL D'URBANISME DE CASTELLO, AJUNTAMENT DE VILA-REAL, SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTUR, CIMENTA2 GESTION E INVERSIONES, S.A.U.
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 1 de octubre de 2026 adoptó el siguiente acuerdo:

D.E.1. Urbanisme.

Expediente: 2025/00013257M.

PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE TERRITORIO DE INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO EN EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DENOMINADA “ENTORNO ALQUERÍA DE PUCHOL E INTERCAMBIABILIDAD DE USOS DOTACIONALES”

Habida cuenta del expediente que se está tramitando en este Ayuntamiento relativo a la modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real denominada “Entorno Alquilería de Puchol e intercambiabilidad de usos dotacionales”.

Atendido que la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento en sesión de 2 de julio de 2026 acordó, entre otros, someter a consultas de las administraciones públicas y personas interesadas, durante un plazo de treinta días hábiles desde la recepción, el borrador de la modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real denominada “Entorno Alquilería de Puchol e intercambiabilidad de usos dotacionales” y documento inicial estratégico, en los términos del informe de la arquitecta municipal de fecha 1 de julio de 2026; disponiendo asimismo la publicación de ambos documentos en la página web municipal, anunciándolo también en el tablón de anuncios y edictos electrónicos durante el aludido plazo y poniendo en conocimiento dicha circunstancia a los propietarios de las parcelas del ámbito de la modificación.





Ajuntament de Vila-real

Atendido que durante el plazo de consultas a las administraciones públicas y personas interesadas se ha emitido informe por el jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón de fecha 14 de julio de 2025 (RE 34896 de 14 de julio de 2026), en el que señala que "(...) A la vista de la documentación remitida y en esta fase procedimental, no se formulan observaciones urbanísticas específicas desde el ámbito competencia de este Servicio Territorial." (...).

Consta informe de técnico de Movilidad de fecha 4 de septiembre de 2026 en el que concluye señalando que "(...) En consecuencia, por parte de este departamento, se informa favorablemente a la modificación puntual del PGMOU de Vila-real denominada "Entorno Alquilería de Puchol e intercambiabilidad de usos dotacionales", por los efectos positivos en la movilidad de la zona afectada y alrededores."

De la misma manera, consta informe favorable del arquitecto municipal de fecha 23 de septiembre de 2026, relativo a Patrimonio histórico y artístico.

Durante el periodo de consultas se ha presentado además los siguientes escritos:

- La Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA (SAREB) presentó escrito de consulta de fecha 21 de agosto de 2026 acompañado de documentación (RE en este Ayuntamiento núm. 38209 de 24 de agosto de 2026).
- La mercantil Cimenta2 Gestión e Inversiones SAU presentó escrito de solicitud de fecha 3 de septiembre de 2026 acompañado de documentación (RE en este Ayuntamiento núm. 39276 de fecha 4 de septiembre de 2026) y documentación adicional (RE en este Ayuntamiento núm. 39487 de 7 de septiembre de 2026).

Consta informe emitido en fecha 24 de septiembre de 2026 por la arquitecta municipal que se transcribe:

"(...) ANTECEDENTES

Vila-real cuenta con Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Vila-real (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 y de subsanar los errores que se han ido detectando.

El borrador de la modificación puntual del PGMOU "ENTORNO ALQUERÍA DE PUCHOL E INTERCAMBIABILIDAD DE USOS DOTACIONALES." y documento de inicio de la evaluación ambiental y territorial estratégica de la modificación puntual del Plan, de fecha mayo de 2026, han sido redactados por la arquitecta municipal Mireia Sos Torres.

La modificación tiene un doble objeto: la creación de un gran jardín público en el entorno de la "alquería" o finca de Puchol y permitir la intercambiabilidad de algunos usos dotacionales de los sistemas generales al igual que se permite para sus homólogos de sistemas locales.

El órgano sustantivo es el Pleno del Ayuntamiento, al tratarse de una modificación puntual del Plan General que afecta a la ordenación pormenorizada.





Ajuntament de Vila-real

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.

De conformidad con la Resolución de Alcaldía nº 3028 de 7 de julio de 2016, el órgano ambiental y territorial es la Junta de Gobierno Local.

El Ayuntamiento Pleno en su sesión del día 25 de junio de 2026 acordó 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 “Entorno Alquería de Puchol e intercambiabilidad de usos dotacionales”.

La Junta de Gobierno Local en su sesión del día 2 de julio de 2026 acuerda:

PRIMERO.- 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 “Entorno Alquería de Puchol e intercambiabilidad de usos dotacionales” y documento inicial estratégico, redactados por la arquitecta municipal Mireia Sos Torres en fecha mayo de 2026, con la corrección del título efectuada por la misma en fecha 12 de junio de 2026, está completa y reúne las condiciones de calidad suficientes según el artículo 52.4 del TRLOTUP.

SEGUNDO.- Someter el borrador de la modificación puntual del Plan general municipal de ordenación urbana de Vila-real denominada “Entorno Alquería de Puchol e intercambiabilidad de usos dotacionales” y documento inicial estratégico, redactados por la arquitecta municipal, 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 1 de julio de 2026, esto es:

- Solicitar informe sobre el borrador de la modificación puntual del Plan general municipal de ordenación urbana de Vila-real denominada “Entorno Alquería de Puchol e intercambiabilidad de usos dotacionales” y documento inicial estratégico a los siguientes departamentos municipales:
 - El departamento de Movilidad
 - El órgano municipal competente en la evaluación de actuaciones sobre el patrimonio cultural.
- 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.
- Disponer la publicación del borrador de la modificación puntual del Plan general municipal de ordenación urbana de Vila-real denominada “Entorno Alquería de Puchol e intercambiabilidad de usos dotacionales” 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 a los propietarios de las parcelas del ámbito objeto de la modificación.

INFORME

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. Señala, a su vez, que a la vista de la documentación remitida y en esta fase procedimental, no se formulan observaciones urbanísticas específicas desde el ámbito competencial de este Servicio Territorial.
- Del Departamento municipal de Movilidad, que concluye que se informa favorablemente a la modificación puntual del PGMOU de Vila-real denominada "Entorno Alquería de Puchol e intercambiabilidad de usos dotacionales", por los efectos positivos en la movilidad de la zona afectada y alrededores, señalando que *"se debería cambiar la disposición de las plazas señaladas en batería para que su disposición sea en batería invertida, es decir, acceso a las plazas a través de la maniobra de marcha atrás."*
- Del Arquitecto Responsable del Área de Patrimonio Histórico y Artístico del Ayuntamiento de Vila-real se emite Dictamen Favorable con las siguientes conclusiones:
 - "1. Se valora de forma MUY FAVORABLE la solución propuesta para el ámbito del entorno de la Alquería de Puchol, al constituir una actuación de regeneración urbana que dignifica, protege y pone en valor de manera efectiva el inmueble y su finca histórica (obra del arquitecto José María Manuel Cortina Pérez).*
 - 2. Se constata que la ampliación del perímetro como espacio libre ajardinado favorece la tutela y contemplación del patrimonio catalogado.*
 - 3. Se confirma que las condiciones normativas aplicables a la edificación no implican afección desfavorable alguna sobre sus valores histórico-artísticos."*

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, puesto que la consideración respecto a la disposición de las plazas de aparcamiento efectuada por el Departamento de Movilidad se tendrá que valorar en el momento de la ejecución de la urbanización del vial, no siendo objeto de la actual modificación.

Al respecto de las alegaciones particulares, se han recibido dos escritos.

El primero de ellos, escrito de SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.(SAREB), de fecha 21 de agosto, en el que expone varias consultas:

- *cual es el instrumento jurídico previsto para la obtención del suelo recalificado como dotacional.*
- *cómo se garantiza la compensación patrimonial derivada de la pérdida del aprovechamiento residencial.*
- *y que motivación técnica y jurídica sustenta la necesidad, idoneidad y proporcionalidad de la recalificación propuesta.*

En relación con las consultas formuladas por SAREB, señalar no se toman en consideración puesto que ninguna de ellas tiene relación con el impacto que la modificación podría causar sobre el medio ambiente o sobre el territorio, siendo éstos los aspectos que se pretenden discernir en la fase procedimental en la que nos encontramos. En cualquier caso, señalar que el documento de modificación no afecta al instrumento jurídico previsto para la obtención del suelo dotacional ni a la compensación patrimonial, en su caso, por dicha calificación, aplicándose al respecto el régimen previsto en el vigente plan general y en la legislación sectorial. Señalar también que la modificación de planeamiento queda suficientemente motivada en el documento.

El segundo de ellos, escrito de CIMENTA2 GESTIÓN E INVERSIONES, S.A.U. (CIMENTA2) de fecha 3 de septiembre de 2026, en el que solicita, a parte de varios aspectos procedimentales:

- *hacer constar que, en la medida en que el instrumento haya de habilitar la obtención del suelo por vía expropiatoria, deberá incorporar la relación concreta e individualizada de los bienes y*





Ajuntament de Vila-real

derechos afectados, conforme al artículo 42.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en relación con los artículos 17 a 21 de la Ley de Expropiación Forzosa.

En relación a la solicitud formulada por CIMENTA2, señalar que, del mismo modo que la anterior, no se toma en consideración puesto que no tiene relación con el impacto que la modificación podría causar sobre el medio ambiente o sobre el territorio. En cualquier caso, una modificación de planeamiento no es un instrumento de gestión urbanística ni expropiatorio por lo que no ha de incorporar los extremos que indica el solicitante.

CONCLUSIÓN-RESUMEN

Tal y como se indica en el documento inicial estratégico de la Modificación Puntal "ENTORNO ALQUERÍA DE PUCHOL E INTERCAMBIABILIDAD DE USOS DOTACIONALES", 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 "ENTORNO ALQUERÍA DE PUCHOL E INTERCAMBIABILIDAD DE USOS DOTACIONALES".

Lo que se informa a los efectos oportunos,"

En relación a la consulta de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA (SAREB) nos remitimos al mencionado informe de la arquitecta municipal de 24 de septiembre de 2026 cuando señala "En relación con las consultas formuladas por SAREB, señalar no se toman en consideración puesto que ninguna de ellas tiene relación con el impacto que la modificación podría causar sobre el medio ambiente o sobre el territorio, siendo éstos los aspectos que se pretenden discernir en la fase procedimental en la que nos encontramos. En cualquier caso, señalar que el documento de modificación no afecta al instrumento jurídico previsto para la obtención del suelo dotacional ni a la compensación patrimonial, en su caso, por dicha calificación, aplicándose al respecto el régimen previsto en el vigente plan general y en la legislación sectorial. Señalar también que la modificación de planeamiento queda suficientemente motivada en el documento."

En relación a la solicitud de Cimenta2 Gestión e Inversiones SAU se señala:

- Cimenta2 Gestión e Inversiones SAU solicita en primer lugar que se tenga por comparecida y personada y por reconocida su condición de interesada tanto en el expediente de la modificación puntual como en el de suspensión del otorgamiento de licencias. Al respecto señalar que la notificación de la adopción del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento de fecha 2 de julio de 2026 fue puesta a disposición de esa mercantil mediante notificación electrónica en fecha 9 de julio de 2026, en la dirección electrónica que consta en la base de terceros de esta





Ajuntament de Vila-real

Corporación. No obstante, la propia mercantil reconoce que ha tenido acceso a la documentación, la cual sigue a su disposición como se aclarará más adelante, y de hecho presenta alegaciones sobre la misma, que se contestan.

Sin perjuicio de lo anterior, esa mercantil puede indicar al Ayuntamiento la dirección de correo electrónico en la que quiera recibir en lo sucesivo los avisos de las notificaciones.

- En cuanto a la solicitud segunda relativa a que se practiquen a esa parte, *en el domicilio y en la dirección electrónica señalados en el encabezamiento, notificación personal de cuantos actos y trámites se produzcan...* señalar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las personas jurídicas en todo caso estarán obligadas a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo. Y, en lo que se refiere la práctica de las notificaciones a través de medios electrónicos, se efectúa de acuerdo con lo previsto en el artículo 43 del aludido texto legal.

No ha lugar a otro tipo de notificación distinta a la electrónica por cuanto Cimenta2 Gestión e Inversiones SAU es una persona jurídica, que por tanto es obligada a relacionarse a través de medios electrónicos, sin que quepa notificación postal a su domicilio, que ya constaba en este Ayuntamiento.

En cuanto a la dirección electrónica que dice estar señalada en el encabezamiento del escrito de solicitud, no se señala en el mismo salvo error u omisión. Únicamente aparecen referencias a dos direcciones distintas de correo electrónico en el justificante de presentación (REG). En todo caso, como se ha indicado, la representación de esa mercantil puede indicar expresamente al Ayuntamiento la dirección de correo electrónico en la que quiere recibir los futuros avisos de las notificaciones electrónicas.

- En lo que se refiere al tercer punto de la solicitud de que se le facilite vista y copia íntegra de ambos expedientes, señalar que tanto la suspensión de licencias previa a la modificación como la propia modificación forman parte de un único expediente (2025/13257M) el cual que se encuentra a su disposición para su vista y realización de copia en este Ayuntamiento, Plaza Mayor s/n, planta 3ª (Territorio). Sin perjuicio de lo anterior, tanto el borrador de la modificación puntual como el documento inicial estratégico objeto de esta fase procedimental se encuentran igualmente a su disposición en la página web del Ayuntamiento así como en el tablón de anuncios y edictos electrónicos.
- En cuanto al punto cuarto de la solicitud, en el que pide que se certifique si el acuerdo plenario de 24 de julio de 2025 (de suspensión de licencias) fue notificado personalmente a los titulares de las parcelas catastrales identificadas en el mismo, señalar que el 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 únicamente establece (artículo 68) que la eficacia del acuerdo de suspensión requiere su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana»; y en cumplimiento de lo previsto en el mismo, el anuncio de suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias se publicó en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana número 10168 de 7 de agosto de 2025.
- Finalmente en lo que se refiere al punto quinto de la solicitud relativo a que el instrumento deberá incorporar la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados nos remitimos al informe de la arquitecta municipal de 24 de





Ajuntament de Vila-real

septiembre de 2026 que al respecto indica que “(...) En relación a la solicitud formulada por CIMENTA2, señalar que, del mismo modo que la anterior, no se toma en consideración puesto que no tiene relación con el impacto que la modificación podría causar sobre el medio ambiente o sobre el territorio. En cualquier caso, una modificación de planeamiento no es un instrumento de gestión urbanística ni expropiatorio por lo que no ha de incorporar los extremos que indica el solicitante.

En todo caso, y en relación a los escritos de las dos mercantiles se ha de resaltar que estamos ante la elaboración de una resolución de informe ambiental y territorial estratégico (art. 53 TRLOTUP). En ambos escritos se han suscitado cuestiones que no tienen incidencia en el medio ambiente o sobre el territorio, excediendo el objeto del ámbito del referido artículo 53 y, que si procede, se han de dilucidar durante el trámite de la modificación del planeamiento, no en la actual fase ambiental.

Visto el informe emitido por la funcionaria técnico de Administración General y el Secretario en fecha 29 de septiembre de 2026.

Considerando que, de conformidad con lo previsto en el artículo 53.2 y 53.7 del TRLOTUP, la resolución del informe ambiental y territorial estratégico deberá comunicarse al órgano promotor y al órgano sustantivo a los efectos de continuar el procedimiento de aprobación de plan y se publicará en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana”. Y,

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.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad, acuerda:

Primero.- Desestimar los escritos presentados por Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria SA (SAREB) y por Cimenta2 Gestión e Inversiones SAU por los motivos señalados en la parte expositiva, sin perjuicio de que en lo que afecta al punto primero de la solicitud de esta última mercantil, la misma ya tenía la condición de interesada.

Segundo.- 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 “Entorno Alquería de Puchol e intercambiabilidad de usos dotacionales”, por considerar que con dicha modificación no se prevén efectos negativos significativos ni sobre el medio ambiente ni sobre los elementos estratégicos del territorio.

Tercero.- Ordenar la publicación de la resolución del informe ambiental y territorial estratégico por el procedimiento simplificado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana,





Ajuntament de Vila-real

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.

Cuarto.- 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, así como notificar a los interesados.

Quinto.- 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.

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

Vila-real, 5 de octubre de 2026
El Alcalde
Firmado electrónicamente (Ley
40/2015, art. 43) por JOSE
BENLLOCH FERNANDEZ

Vila-real, 1 de octubre de 2026
El Vicesecretario
Firmado electrónicamente (Ley
40/2015, art. 43) por JOAQUÍN
MARÍA VALLS CALERO

