

Referència/Referencia:	2026/4483B
Procediment/Procedimiento:	Ordenanzas y reglamentos
Interessat/Interesado:	
Representat/Representante:	
URBANISME I INFRAESTRUCTURES	

Ricard Enric Escrivà Chordà, Secretaria/o del Ayuntamiento de Burjassot -

CERTIFICO: Que **el Ple** en su sesión del día **31 de marzo de 2026** adoptó el siguiente acuerdo:

7. URBANISME I INFRAESTRUCTURES.
Expediente: 2026/4483B.

INICIO PROCEDIMIENTO REGULACIÓN REGLAMENTARIA DE LOS USOS RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN RÉGIMEN COLABORATIVO, RESIDENCIAL COMUNITARIO Y VIVIENDA TURÍSTICA.

Dada cuenta del expediente 2026/4483B, que se tramita para la modificación de la Ordenanza Municipal reguladora del uso residencial comunitario y vivienda turística.

Vista la memoria de consulta previa de una ORDENANZA MUNICIPAL DE LOS USOS RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN RÉGIMEN COLABORATIVO, RESIDENCIAL COMUNITARIO Y VIVIENDA TURÍSTICA para el municipio de Burjassot, que modifique y revise la Ordenanza vigente, elaborada por la empresa consultora VETGES TU I MEDITERRANIA ARQUITECTURA I URBANISME, en virtud del contrato de servicios (expediente 2025/7693Y) adjudicado por este Ayuntamiento para la asistencia técnica a los Servicios municipales.

Visto el informe jurídico emitido por el Secretario General de este Ayuntamiento de fecha 10/03/2026.

La ordenanza urbanística vigente que regula el uso residencial comunitario y vivienda turística, que fue aprobada por el pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de julio de 2020, y cuyo texto íntegro fue publicado en el B.O.P. de Valencia de 10 de agosto de 2020, (Expediente 2020/2461-C).

En la Memoria redactada por los servicios técnicos municipales con la colaboración de dicha empresa se realiza un diagnóstico de la situación en el municipio, en relación con el conjunto del área metropolitana de València, de los alojamientos y ocupaciones residenciales y terciarias relacionadas con viviendas turísticas, residencias universitarias y otras nuevas formas de uso residencial en régimen colaborativo de tipología «coliving o flexliving».

Se procede a un análisis del ordenamiento jurídico vigente aplicable a la situación, se valora la necesidad y oportunidad de aprobación de ese texto reglamentario de naturaleza urbanística, dados los problemas señalados en cuanto al acceso a la vivienda permanente, la calidad de uso del espacio público, la cohesión y la convivencia social. Se definen los objetivos perseguidos con la regulación normativa que se pretende, en el sentido de regular la expansión indiscriminada de las viviendas turísticas, las residencias de estudiantes y otros usos urbanos relacionados con el alojamiento temporal, permitiendo su instalación en las diversas zonas del municipio y estableciendo una serie de límites a su crecimiento, todo ello sobre la base de las previsiones del Planeamiento urbanístico y territorial vigente, y, previo análisis de posibles alternativas para la regulación de los usos a los que se refiere la futura ordenanza, se propone la suspensión del otorgamiento de licencias y la emisión de certificados de compatibilidad urbanística para usos residenciales y viviendas turística en las zonas de ordenación siguientes: Núcleo Histórico Tradicional, incluso en la zona considerada Bien de Relevancia Local (NHT y NHTBRL), Ampliación de Casco (ACA), Ensanche (ENS), Edificación abierta (EDA), Viviendas adosadas (ADO) y Terciario Universidad (TE-U).

Visto el informe emitido por la arquitecta municipal de fecha 10 de marzo de 2026 que concluye que la memoria de consultas previas es adecuada al fin que se pretende por lo que se entiende que es apta para iniciar la tramitación de la redacción de la nueva Ordenanza Municipal de los usos Residencial Plurifamiliar en Régimen Colaborativo, Residencial Comunitario y Vivienda Turística y proceder cautelarmente a la suspensión de licencias y de certificados propuesta.

De conformidad con el artículo 68 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) dispone lo siguiente sobre la suspensión del otorgamiento de licencias:

“1. La administración promotora del plan podrá acordar la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, para ámbitos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística.

2. La suspensión tendrá una duración máxima de dos años. Este plazo se interrumpirá, con levantamiento de la suspensión, si, transcurrido un año, no se somete a exposición pública la propuesta de plan.

3. Tras la exposición al público de un plan en tramitación, se reanudará la suspensión, o se iniciará si no se hubiere adoptado con anterioridad, hasta que se complete el plazo de dos años máximo. En los ámbitos delimitados de suspensión de licencias, solo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación. Para facilitar la compatibilidad, el acuerdo de suspensión de licencias podrá excusar el cumplimiento de aspectos accesorios de la nueva ordenanza, regulándolo debidamente.

4. La eficacia del acuerdo de suspensión, o la reanudación de esta, requiere su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, indicando los ámbitos y tipo de licencias afectadas por la suspensión o anunciando su alcance por remisión al documento expuesto al público.

5. La suspensión de licencias implicará, también, la de los acuerdos aprobatorios de nuevos programas de actuación en la zona afectada. Los programas de actuación ya aprobados y aún vigentes antes de la suspensión de licencias no se verán afectados, salvo que al acordarla se haga constar expresamente, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan”.

A tenor del informe emitido por los servicios técnicos municipales y la memoria redactada, se aconseja la aprobación de un acuerdo de suspensión de licencias y certificados de compatibilidad urbanística con el fin de evitar situaciones de incompatibilidad con las determinaciones que se vayan de contener en el futuro en la ordenanza citada, para los usos residenciales y viviendas turística en las zonas de ordenación siguientes: Núcleo Histórico Tradicional, incluso en la zona considerada Bien de Relevancia Local (NHT y NHTBRL), Ampliación de Casco (ACA), Ensanche (ENS), Edificación abierta (EDA), Viviendas adosadas (ADO) y Terciario Universidad (TE-U).

La suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas constituye una medida cautelar y provisional que puede tomar el Ayuntamiento que tiene por objeto evitar que, durante la tramitación de una ordenanza urbanística o un planeamiento urbanístico (o la modificación de estos) se puedan consolidar situaciones urbanísticas que puedan contradecir el nuevo ordenamiento en elaboración. Su finalidad es impedir la consolidación de hechos consumados que vacíen de contenido la reforma proyectada, tal como ha señalado la doctrina y la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Según establece la normativa vigente y la doctrina, la competencia para acordar la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas corresponde a la administración promotora de la ordenanza urbanística, que es el propio Ayuntamiento, a través del órgano que ostenta la iniciativa y las competencias para la tramitación y aprobación del procedimiento urbanístico, que en este caso es el pleno del ayuntamiento, requiriendo dicho acuerdo de mayoría simple de sus miembros (art. 22 en relación con el 47 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local).

El acuerdo de suspensión que se tome debe estar motivado, justificando la necesidad de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística en el ámbito o ámbitos del municipio afectado por la modificación que puede suponer la futura ordenanza. La motivación debe especificar las razones de interés público que aconsejan la suspensión para evitar que se otorguen licencias que puedan ser incompatibles con la nueva ordenación en tramitación.

El acuerdo debe delimitar de forma precisa los ámbitos territoriales afectados por la suspensión, señalando los sectores, parcelas o zonas concretas sobre las que se extiende la medida, así como el tipo de licencias y títulos habilitantes afectados (parcelación, edificación, demolición, cambio de uso, etc.).

La suspensión tendrá una duración máxima de dos años. Este plazo se interrumpe, con levantamiento automático de la suspensión, si transcurrido un año desde el acuerdo no se somete a exposición pública la propuesta de nueva ordenación. Tras la exposición pública, la suspensión se reanuda o inicia, hasta completar el plazo máximo de dos años.

La eficacia del acuerdo de suspensión, o en su caso su reanudación, requiere su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, indicando los ámbitos y tipo de licencias afectadas, o anunciando su alcance por remisión al documento expuesto al público.

No se exige la notificación individual a todos los posibles interesados, bastando la publicación oficial. No obstante, la publicación debe ser suficientemente precisa para que los afectados puedan conocer el alcance de la suspensión.

El acuerdo por el que se decida la suspensión debe contener, al menos, las siguientes consideraciones: La motivación y justificación de la suspensión. La delimitación del ámbito

territorial y material afectado. El tipo de licencias y títulos habilitantes suspendidos. La duración de la suspensión y, en su caso, las condiciones para su levantamiento o reanudación. La posibilidad de conceder licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación, regulando debidamente los aspectos accesorios que puedan excusarse para facilitar la compatibilidad. La referencia a la publicación oficial es un requisito de eficacia del acto.

La consecuencia de la toma de dicho acuerdo será que, durante la suspensión, una vez acordada, no podrán otorgarse licencias ni títulos habilitantes afectados por el acuerdo, salvo para obras o actuaciones que sean compatibles con la ordenación vigente y la propuesta en tramitación. El acuerdo puede excusar el cumplimiento de aspectos accesorios de la nueva ordenanza para facilitar la compatibilidad. La suspensión de licencias implica también la de los acuerdos aprobatorios de nuevos programas de actuación en la zona afectada, salvo los ya aprobados y vigentes antes de la suspensión, salvo que se disponga expresamente lo contrario.

En ese sentido, cabe recordar que la suspensión está sujeta a límites en tres dimensiones:

Territorial: solo puede afectar a los ámbitos que se justifiquen y se indiquen expresamente en el acuerdo y en los anuncios de suspensión.

Temporal: la duración máxima es de dos años para el PGOU y de un año para otros instrumentos, extinguiéndose en todo caso con la aprobación definitiva del nuevo planeamiento.

Material: solo afecta a los actos de concesión de licencias que sean incompatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento en tramitación.

Las solicitudes de licencia presentadas antes del acuerdo de suspensión quedan interrumpidas en su tramitación, debiendo notificarse tal circunstancia a los interesados. Si la licencia solicitada es conforme tanto con el planeamiento vigente como con el nuevo en tramitación, puede otorgarse; en caso contrario, debe mantenerse la suspensión hasta la aprobación definitiva del nuevo instrumento.

Las peticiones de licencias solicitadas con anterioridad a la suspensión acordada tienen derecho a ser indemnizadas por el coste oficial de los proyectos y a la devolución de los tributos y cargas satisfechas, siempre que la solicitud fuera conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de su presentación y resulte finalmente denegada por incompatibilidad con la nueva ordenación. No obstante, la mera suspensión no genera derecho a indemnización a los peticionarios que ya han presentado licencias salvo en los supuestos en que los gastos de proyecto resulten inútiles e inservibles por la aprobación definitiva.

El acuerdo de suspensión constituye un acto definitivo y no de mero trámite, por lo que es susceptible de impugnación independiente al propio acuerdo de aprobación inicial del planeamiento o proyecto, según la doctrina y la jurisprudencia (STS 30 de septiembre de 2011).

En la Comunidad Valenciana, la normativa autonómica permite acordar la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en el contexto de la tramitación de una aprobación o modificación de los instrumentos de planeamiento o de ordenanzas urbanísticas, siempre que se sigan los procedimientos legalmente establecidos y tengan que ver con el ejercicio de competencias municipales en materia urbanística (sentencia del TSJCV 201/2012 de 22 de febrero de 2012).

La suspensión de licencias puede acordarse por el órgano competente desde el momento en que se acuerda la iniciación del procedimiento de modificación, siempre que se justifique la necesidad de evitar que, durante la tramitación, se consoliden situaciones que pudieran frustrar el nuevo planeamiento.

A pesar de la naturaleza urbanística de la norma reglamentaria, se considera conveniente someter la citada regulación a la consulta pública previa prevista en el artículo 133.1 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por un plazo de 20 días hábiles, a través de la publicación del correspondiente anuncio en el portal web, portal de transparencia y tablón de anuncios del Ayuntamiento.

La competencia para la adopción del acuerdo de iniciación del procedimiento corresponde al Pleno, de conformidad con lo establecido en el art. 22.2.d) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Por todo ello, se eleva a la Comissió Informativa d'Urbanisme i Infraestructures i Mobilitat Urbana la siguiente propuesta de **ACUERDO**:

Primero.- Acordar la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias urbanísticas, así como la inadmisión de la eficacia de las declaraciones responsables, cuando legalmente proceda, de todo tipo (incluidos los instrumentos ambientales que correspondan), y la suspensión de la emisión de certificados de compatibilidad urbanística, para los usos de residencial plurifamiliar en régimen colaborativo, residencial comunitario, residencias de estudiantes y vivienda turística, con el fin de facilitar el estudio y elaboración de la nueva Ordenanza Municipal reguladora de los usos residencial plurifamiliar en régimen colaborativo, residencial comunitario y vivienda turística, que revise y sustituya la ordenanza actualmente vigente.

Segundo. - La suspensión afectará a las siguientes zonas de ordenación urbanística del municipio de Burjassot: Núcleo Histórico Tradicional (NHT), Núcleo Histórico Tradicional Bien de Relevancia Local (NHTBRL), Ampliación de Casco (ACA), Ensanche (ENS), Edificación Abierta (EDA), Viviendas Adosadas (ADO) y Terciario Universidad (TE-U).

Tercero.- Durante el período de suspensión no podrán otorgarse licencias urbanísticas, ni admitirse como eficaces las declaraciones responsables cuando legalmente proceda, de todo tipo (incluidos los instrumentos ambientales que correspondan), ni emitirse certificados de compatibilidad urbanística para los usos señalados en el apartado primero dentro de los ámbitos territoriales indicados, salvo aquellas actuaciones que resulten compatibles tanto con la ordenación urbanística vigente como con la propuesta normativa en tramitación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.

Cuarto. - La suspensión tendrá una duración máxima de dos años, contados desde la publicación del acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, sin perjuicio de que, si transcurrido un año desde la adopción del acuerdo no se hubiera sometido a exposición pública la propuesta de ordenanza, la suspensión quedará automáticamente levantada.

Una vez sometida la propuesta a información pública, la suspensión se reanudará o iniciará automáticamente, en su caso, hasta completar el plazo máximo de dos años previsto legalmente.

Quinto. - Disponer la publicación del acuerdo de suspensión en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, indicando los ámbitos territoriales afectados y el tipo de licencias y títulos habilitantes objeto de suspensión, a los efectos de su eficacia.

Sexto. - Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios Técnicos y Jurídicos municipales, a los efectos de su aplicación en la tramitación de licencias urbanísticas, declaraciones responsables y certificados de compatibilidad urbanística durante el periodo de suspensión.

Séptimo.- Iniciar el trámite de consulta pública previa de la nueva ordenanza prevista en el artículo 133.1 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por un plazo de 20 días hábiles, a través de la publicación del correspondiente anuncio en el portal web, portal de transparencia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, a fin de recabar la opinión de la ciudadanía y de las organizaciones o entidades sociales más representativas potencialmente afectadas por la futura norma, y poder efectuar de este modo las modificaciones en el borrador inicial que se estimen pertinentes y, en su caso, poder tomar las decisiones regulatorias que se consideren. Dicho trámite versará sobre los siguientes aspectos:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Sometido el asunto a votación, el Pleno, por dieciséis votos a favor (11 PSOE, 1 PP, Sr. Campos, 1 Compromís, y 3 No Adscritos) y tres abstenciones (2 PP y 1 Vox), ACUERDA aprobar en sus propios términos la propuesta anteriormente transcrita, que ha sido dictaminada por la Comisión informativa de Urbanismo e Infraestructuras y Movilidad Urbana de 23 de marzo de 2026.

Y para que conste, extendiendo la presente a resultados de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo establecido en el art. 206 del ROFRJ de las Entidades Locales, aprobado por RD 2568/1986, con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, en Burjassot

Visto bueno