

Referència/Referencia:	2026/4483B
Procediment/Procedimiento:	Ordenanzas y reglamentos
Interessat/Interesado:	URANSA EMPRESA CONSTRUCTORA SL, JUAN ASENSI MARTI
Representat/Representante:	SERGIO ROS GARCIA
URBANISME I INFRAESTRUCTURES	

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

CERTIFICO: Que el **Ple** en su sesión del día **21 de julio de 2026** adoptó el siguiente acuerdo:

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

PROPUESTA PARA MODIFICAR LOS EFECTOS SUSPENSIVOS EN LOS ÁMBITOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Nº 1, 2, 3B Y 5, ASÍ COMO EN LOS SECTORES TER-1, 2 Y 3.

Visto el expediente 2026/4483B relativo a la modificación de la ordenanza municipal de los usos residencial plurifamiliar en régimen colaborativo, residencial comunitario y vivienda turística.

Vista la providencia de la concejalía de Urbanismo de fecha 17/06/2026 por la que se solicita la emisión de informe técnico y jurídico en relación con la conveniencia de excluir los suelos urbanos y urbanizables incluidos en Unidades de Ejecución y Sectores en el vigente Plan General, en los que es compatible el uso residencial para vivienda sometida a un régimen de protección pública, del ámbito de aplicación del acuerdo tomado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 31 de marzo de 2026.

Visto el siguiente informe jurídico emitido el 18 de junio de 2026, sobre la base de los siguientes ANTECEDENTES:

Primero. - Tras la emisión de los preceptivos informes previos, el pleno del ayuntamiento, en sesión celebrada el 31 de marzo de 2026, acordó lo siguiente:

“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".

Dicho acuerdo fue objeto de publicación en la plataforma municipal, en el portal de transparencia y en el DOGV de 13 de abril de 2026.

Segundo.- En la providencia emitida por la Concejalía delegada de Urbanismo se solicita la emisión de informe en relación a analizar la conveniencia de excluir los ámbitos de suelo urbano y urbanizable incluidos en Unidades de Ejecución y Sectores en el vigente Plan General en los que es compatible el uso residencial de vivienda sometida a un régimen de protección pública del ámbito de aplicación del acuerdo, y se justifica la conveniencia de dicha decisión municipal en que ésta "residiría en el hecho que en los ámbitos de suelo urbano y urbanizable incluidos en Unidades de Ejecución y Sectores en el vigente Plan

General en los que es compatible el uso residencial para sometida a un régimen de protección pública no existe en estos momentos edificaciones ni usos autorizados, tratándose de suelos no consolidados por la urbanización y edificación, por lo que deja de tener parcialmente sentido el objetivo perseguido con la revisión de la vigente Ordenanza Municipal reguladora de los usos residencial plurifamiliar en régimen colaborativo, residencial comunitario y vivienda turística, en tanto en el documento técnico ("memoria") que justifica dicha decisión de modificar el régimen vigente para estos usos, y que es el sustento de la decisión de suspender el otorgamiento de licencias y autorizaciones, en "lograr una ordenación más equilibrada del tejido urbano, a fin de distribuir de manera armónica las actividades residenciales y productivas de la población, así como los servicios y equipamientos, con los criterios de facilitar el acceso a una vivienda digna y de coste asequible y garantizar la calidad de vida de los habitantes". Se trataría de no "bloquear" inopinadamente en dichos ámbitos donde está prevista la promoción de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, que resulta especialmente necesaria en estos momentos en los que existe un mercado de vivienda especialmente "tensionado", la tramitación de los instrumentos de gestión urbanística y urbanización necesarios para la conversión de los suelos en solares donde implantarlas".

Tercero. - Por parte de la Arquitecta municipal se ha emitido en fecha 18/06/2026 informe al respecto en el que se hace constar lo siguiente:

"En relación con la propuesta formulada por la Concejalía Delegada de Urbanismo, procede señalar que la memoria técnica que sirve de fundamento a la revisión de la vigente Ordenanza Municipal reguladora de los usos residencial plurifamiliar en régimen colaborativo, residencial comunitario y vivienda turística, así como al acuerdo de suspensión del otorgamiento de licencias y autorizaciones adoptado al amparo de la legislación urbanística vigente, identifica como principal problemática urbanística la incidencia que la proliferación de determinados usos de alojamiento temporal o turístico puede generar sobre los tejidos urbanos consolidados, particularmente en términos de tensión sobre el mercado residencial, incremento del valor del suelo y de los precios de la vivienda, desplazamiento de población residente habitual, alteración de las dinámicas de convivencia vecinal y pérdida del equilibrio funcional de los barrios.

La finalidad perseguida por la suspensión acordada consiste, por tanto, en preservar temporalmente la eficacia de la futura ordenación urbanística durante el proceso de revisión normativa, evitando que actuaciones amparadas por el régimen actualmente vigente puedan comprometer o dificultar la consecución de los objetivos de interés público que justifican dicha modificación.

No obstante, la aplicación de una medida de naturaleza cautelar como la suspensión de licencias exige verificar de forma permanente su adecuación a los principios de necesidad, proporcionalidad y mínima intervención, de modo que su alcance material y territorial quede estrictamente limitado a aquellos supuestos en los que resulte imprescindible para la protección efectiva de los intereses públicos perseguidos.

Desde esta perspectiva, debe destacarse que los ámbitos incluidos en las Unidades de Ejecución n.º 1, 2, 3B y 5, así como en los Sectores TER-1, TER-2 y TER-3 del vigente Plan General, presentan unas características sustancialmente diferenciadas respecto de los tejidos urbanos consolidados que constituyen el objeto principal de la revisión normativa. Se trata, en todos los casos, de ámbitos pendientes de desarrollo urbanístico, carentes de consolidación por la urbanización y la edificación, en los que no existe actualmente población residente ni una estructura urbana susceptible de experimentar los efectos negativos identificados en la memoria justificativa.

En consecuencia, la permanencia de la suspensión en dichos ámbitos no contribuye de manera efectiva a evitar los riesgos que motivaron su adopción, puesto que las circunstancias urbanísticas cuya corrección o prevención pretende la futura regulación no concurren actualmente en estos suelos. Antes, al contrario, el mantenimiento de la medida cautelar puede producir efectos contrarios a otros objetivos de interés general igualmente tutelados por el ordenamiento urbanístico, al dificultar o retrasar la programación, gestión y urbanización de ámbitos en los que el planeamiento vigente contempla la implantación de usos predominantemente terciarios y, en determinados casos, la promoción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Del mismo modo, debe tenerse especialmente en consideración que la disponibilidad de suelo apto para la construcción de vivienda protegida constituye, en el actual contexto de mercado residencial tensionado, un interés público de primer orden cuya satisfacción exige evitar restricciones que no resulten estrictamente necesarias para la consecución de los fines perseguidos por la suspensión acordada. La paralización de actuaciones de gestión urbanística y urbanización en estos ámbitos podría comportar una demora significativa en la generación de nuevos solares edificables destinados, total o parcialmente, a vivienda protegida, reduciendo potencialmente la capacidad de respuesta pública y privada frente a las necesidades de acceso a la vivienda.

Asimismo, resulta relevante señalar que la eventual implantación futura de los usos objeto de estudio en la modificación de la Ordenanza deberá someterse, en todo caso, al régimen urbanístico que resulte vigente en el momento de su autorización, sin que el levantamiento parcial de la suspensión implique menoscabo alguno de la potestad municipal de ordenación ni de la eficacia de la futura regulación que, en su caso, sea aprobada definitivamente.

Por todo ello, y tras ponderar los intereses públicos concurrentes, se considera que la exclusión de los ámbitos correspondientes a las Unidades de Ejecución n.º 1, 2, 3B y 5 y a los Sectores TER-1, TER-2 y TER-3 del vigente Plan General de Burjassot (que son aquellos donde concurren las circunstancias indicadas) del ámbito de aplicación del acuerdo de suspensión constituye una medida ajustada a los principios de proporcionalidad, necesidad y mínima intervención administrativa, al no apreciarse en dichos suelos una justificación suficiente para mantener una restricción cautelar cuya finalidad se vincula esencialmente a la protección de tejidos urbanos consolidados y de la población residente existente.

En consecuencia, se informa favorablemente el levantamiento parcial de la suspensión acordada respecto de los citados ámbitos, manteniéndose su vigencia para el resto de los suelos incluidos en el acuerdo plenario, hasta la aprobación definitiva de la modificación normativa en tramitación o, en su defecto, hasta la expiración del plazo máximo legalmente previsto para la eficacia de la medida cautelar”.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

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 y otros títulos habilitantes de parcelación de terrenos, edificación y demolición y cambio de uso 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”.

Según establece la normativa vigente y la doctrina, la competencia para acordar la suspensión, y por lo tanto cualquier alteración de un acuerdo previamente tomado, del otorgamiento de licencias urbanísticas y otros títulos habilitantes, así como cualquier cambio de uso, 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, o de levantamiento parcial de ésta, 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 afectados 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 o el levantamiento del acuerdo previamente tomado.

El acuerdo debe delimitar de forma precisa los ámbitos territoriales afectados por la suspensión, o por el levantamiento parcial de ésta, 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.).

En este sentido, tanto la providencia del concejal delegado como el informe emitido por la Arquitecta municipal justifican motivadamente la conveniencia de la medida que se propone desde el punto de vista del interés público.

La eficacia del acuerdo de modificación de la 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.

La consecuencia de la toma de dicho acuerdo será que no le resultará de aplicación a los ámbitos referidos la suspensión acordada por el pleno municipal el 31 de marzo de 2026.

El acuerdo de suspensión o de levantamiento parcial de dicha 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.

En consecuencia, cabe informar proponiendo al pleno del ayuntamiento la toma de los siguientes acuerdos:

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

Primero.- Mantener para todo el municipio de Burjassot, con la exclusión de los ámbitos concretos que se explicitan en el apartado tercero, la suspensión cautelar de la tramitación y otorgamiento de la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias y cualesquiera otros títulos habilitantes de parcelación de terrenos, edificación y demolición y cambio de uso para ámbitos determinados licencias y otros títulos habilitantes de parcelación de terrenos, edificación y demolición y cambio de uso (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 referida 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. - Excluir expresamente de dichos efectos suspensivos los ámbitos de las Unidades de Ejecución nº 1, 2, 3B y 5, así como en los sectores TER-1, 2 y 3. En consecuencia, se

levantará exclusivamente para esos ámbitos la suspensión acordada genéricamente en el anterior acuerdo tomado el 31 de marzo de 2026.

Cuarto.- Durante el período de suspensión no podrán otorgarse licencias urbanísticas, ni admitirse como eficaces cualesquiera otros títulos habilitantes, 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.

Quinto. - 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.

Sexto. - Disponer la publicación del presente 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.

Séptimo. - Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios Técnicos y Jurídicos municipales, a los efectos de su aplicación en la tramitación de licencias urbanísticas, cualquier título habilitante, incluidas declaraciones y comunicaciones responsables, autorizaciones de cambios de uso y certificados de compatibilidad urbanística durante el periodo de suspensión.

Sometido el asunto a votación, el Pleno, por catorce votos a favor (12 PSOE y 2 No Adscritos, Sr. Tórtola y Sr. Caballero) y seis abstenciones (2 PP, 1 Vox, 2 Compromís y 1 No Adscritos, Sra. Muñoz), ACUERDA aprobar la propuesta anteriormente transcrita, que ha sido dictaminada por la Comisión informativa de Urbanismo e Infraestructuras y Movilidad Urbana de 13 de julio 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

