

Referència/Referencia:	2025/9993Y
Procediment/Procedimiento:	Modificaciones del Plan General
Interessat/Interesado:	FIDE PATRIMONIO SL, CONSELLERIA D'EDUCACIO CULTURA I ESPORT
Representat/Representante:	HECTOR MICHILOT VARA
URBANISME I INFRAESTRUCTURES	

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

CERTIFICO: Que el **Ple** en su sesión del día **22 de septiembre de 2026** adoptó el siguiente acuerdo:

5. URBANISME I INFRAESTRUCTURES.
Expediente: 2025/9993Y.

APROBACIÓN INICIAL DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO NÚMERO 3 DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN.

Dada cuenta del expediente iniciado por la mercantil SMALLRENT S.L., posteriormente asumido por la mercantil FIDE PATRIMONIO S.L., para la tramitación de la modificación puntual nº 3 del Plan General de Burjassot, previa tramitación de informe ambiental y territorial estratégico en el procedimiento, simplificado.

Se acuerda por la Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 06/07/2026 emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable.

Visto el informe jurídico emitido el 02/09/2026 por el Secretario General de esta corporación:

□ **ANTECEDENTES:**

1º.- La propuesta para la modificación puntual de planeamiento consiste en la modificación del artículo 130 del Plan General de Ordenación Urbana, para incorporar entre los usos dotacionales asistenciales de carácter privado el uso DOTACIONAL RESIDENCIAL en los términos del Anexo IV del TRLOTUP.

2º.- Se presentó modelo normalizado de instancia general de fecha 02/07/2025, RE2025015175, en la que se solicita tramitación de modificación puntual de plan. Se aporta junto con la instancia: - Escrito de autorización de la Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados en favor del SMALL RENT, S.L., para promover modificación puntual del PGOU. - Documento Inicial Estratégico. - Borrador de Modificación puntual.

Se presentó nueva presentación de documentación de fecha 06/10/2025, RE2025022327. Se aporta nueva versión del Documento Inicial Estratégico y nuevo Borrador de Modificación Puntual.

3º.- Se emite informe técnico de fecha 22/11/2025. En el que se requiere al redactor del proyecto modificaciones en el documento.

Como consecuencia, se presenta nueva documentación en fecha 14/01/2026, RE2026000740. Se aporta DIE y Nuevo Borrador del Plan.

Se emite nuevo informe Técnico de fecha 10/02/2026 en el que se reflejan que se han incorporado las modificaciones del informe técnico anterior y se requiere ampliación de la justificación del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Simplificada de acuerdo con el Anexo VIII del TRLOTUP.

4º.- Se presenta nueva documentación en fecha 17/02/2026, RE2026004777 y se aporta DIE y nuevo Borrador del Plan.

Se emite nuevo informe técnico de fecha 23/02/2026, en el que se refleja que la documentación cumple con los requisitos para la tramitación y se procede a la corrección del número de Modificación Puntal, resultando ser la MP3

5º.- Se acuerda por la Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 26/02/2026, iniciar el trámite de evaluación ambiental y territorial estratégica mediante procedimiento simplificado, someter el documento inicial estratégico y el borrador del plan a consultas de las administraciones públicas y publicar la información en el Portal de Transparencia.

Se procede al anuncio de sometimiento a consultas del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de fecha 03/03/2026 por plazo de 30 días hábiles.

6º.- Mediante escrito de 10 de marzo de 2026 emitido por el Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo en Valencia de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, se manifiesta que, dado que *"el cambio en la regulación de los usos dotacionales privados es una determinación de la ordenación pormenorizada, de conformidad con el art. 35 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell. En consecuencia, el órgano ambiental y el órgano sustantivo es el Ayuntamiento de Burjassot; y el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia no tiene la consideración de administración afectada, por lo que no procede emitir informe respecto a la Modificación."*

7º.- Se acuerda por la Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 06/07/2026 emitir informe ambiental y territorial estratégico favorable.

8º.- Se emite informe por la Arquitecta municipal en el que se concluye que el documento de modificación puntual presentado, que se integra por unas memorias informativa, justificativa y de viabilidad económica, un informe de sostenibilidad económica y una propuesta de modificación de plan, *"constituye documentación suficiente y apta para el inicio de su tramitación urbanística en las condiciones fijadas en el artículo 61 del TRLOTUP"*.

□ FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

Condiciones relativas a la tramitación del expediente
--

Tal y como consta en el informe técnico emitido, de acuerdo con el 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 (en adelante, TRLOTUP), los planes que no están sometidos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, como es el caso de la presente modificación puntual, seguirán para su tramitación lo establecido en el artículo 61.

Finalizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 del citado texto refundido mediante la emisión del informe ambiental y territorial estratégico, procede:

- Someter el texto de la modificación puntual a información pública durante un periodo mínimo de 45 días hábiles.
- En el mismo plazo se consultará a los organismos afectados con petición de informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos que puedan resultar afectadas.

Al tratarse de un acuerdo relativo a la aprobación inicial de una modificación del planeamiento general municipal, compete el asunto al pleno del ayuntamiento, por mayoría absoluta de sus miembros, a tenor de lo dispuesto en el art. 21 y 22, en relación con el art. 47.2, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Actuaciones todas éstas previas a la aprobación provisional y definitiva municipal de dicha modificación, al tratarse la materia de una competencia municipal al no afectar (según criterio establecido por la Conselleria competente en materia urbanística y de ordenación del territorio) la ordenación estructural del Plan General vigente en el municipio de Burjassot, del texto de la Modificación de Planeamiento por el Pleno del Ayuntamiento.

Dicha previsión se sustenta en la redacción del art.o 44.6 del TRLOTUP, cuando establece que *“los ayuntamientos [...] serán competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada [...]”* y cuando, como complemento, en el marco procedimental de planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación, el art. 61.1.d del TRLOTUP prevé que, tras la tramitación, el plan se someta a aprobación municipal, y solo si se modifica la ordenación estructural la aprobación definitiva pasa a la conselleria competente, al establecer que *“el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento [...] Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo”*.

Análisis del Documento de Modificación del Plan

Según como consta en el informe técnico emitido, el documento modificación del PGOU de memoria informativa, memoria justificativa, memoria de viabilidad económica e informe de sostenibilidad económica, y concluye con la propuesta de modificación de plan.

Memoria informativa

Define el objeto de la modificación con misma justificación que el DIE, dar solución al problema creciente de vivienda social mediante el cambio de uso de la parcela de PAT a PQR en los términos del anexo IV del TRLOTUP. Esto se va a instrumentalizar mediante el cambio de la redacción del artículo 130 del PGOU en su apartado de dotaciones privadas.

Memoria justificativa

Se justifica el cumplimiento de las directrices del propio plan general que establece que:

- Se destinará reserva de suelo dotacional destinado a vivienda pública en régimen de alquiler.
- El PG coordinará convenios urbanísticos y asegurará que se dé solución a las futuras necesidades de vivienda.

Se hace justificación de las consideraciones sectoriales de carácter transversal ya que se incorpora:

- Evaluación de impacto ambiental. Concluye que no es necesaria ya que no hay afección en el medio ambiente.
- Evaluación de impacto de género. De modo muy sucinto, se justifica que la ubicación de las viviendas sociales en el edificio del Hogar Sequera favorecerá la consecución del objetivo de ciudad compacta sin segregación de áreas residenciales y zonas de empleo y que esta proximidad es beneficiosa sobre todo para las mujeres que se encargan en mayor medida de las tareas de cuidado. A la vez se garantiza que las viviendas están situadas en un entorno accesible, con buenos servicios y seguro.
- Evaluación de impacto en la infancia, la adolescencia y familia. La ubicación del nuevo equipamiento de vivienda tendrá impacto positivo ya que, destinado a colectivos desfavorecidos, mejorará la vida de las familias que residan y por añadidura las condiciones de vida de los niños y adolescentes que forman parte de dichas familias por la seguridad del entorno y la cantidad de servicios disponibles.

Memoria de viabilidad económica

No se requiere ya que al afectar únicamente al equipamiento PAT-3* no es de prever inversiones en infraestructuras que requieran de estudio económico.

Informe de sostenibilidad económica

La regulación del nuevo uso no supone esfuerzo suplementario para las arcas municipales.

Propuesta de modificación del plan

Se transcribe en el presente informe el apartado completo de propuesta de cambio en el planeamiento:

“Artículo 130. Uso Dotacional (D)

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida. (...)

6. Usos dotacionales privados.

Estos usos se establecen por el planeamiento como dotacional de dominio y uso privado, debido a su propia naturaleza y finalidad. La relación de los usos dotacionales privados es la siguiente:

ESPACIOS LIBRES.

- AL*. Áreas de juego.
- JL*. Jardines.
- QL*. Parques

EQUIPAMIENTOS.

- RD*. Deportivo-Recreativo.
- ED*. Educativo-Cultural.
- TD*. Asistencial. **El cual comprende todos aquellos usos de titularidad privada que prestan asistencia a la población tanto en el ámbito sanitario como social. Añadiendo que entre estos usos, e contempla «el uso residencial dotacional de carácter asistencial en los términos del Anexo IV del TRLOTUP, consistente en viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, situaciones de vulnerabilidad, exclusión o emergencia habitacional)**
- ID*. Infraestructura-Servicio urbano,

Sus condiciones de edificabilidad serán las mismas que las de los dotacionales públicos.

Para las áreas calificadas como espacio libre privado, por su carácter en el entorno, no se permite su edificación, pero sí su mantenimiento como tal zona de esparcimiento y asoleo de uso privado.

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

Primero.- Considerar que la documentación para la modificación puntual de planeamiento Número 3 que se tramita a instancia de la mercantil FIDE PATRIMONIO, S.L., consistente en la modificación del artículo 130 del Plan General de Ordenación Urbana, para incorporar entre los usos dotacionales asistenciales de carácter privado el uso DOTACIONAL RESIDENCIAL en los términos del Anexo IV del TRLOTUP, constituye documentación suficiente y apta para el inicio de su tramitación urbanística en las condiciones fijadas en el artículo 61 del TRLOTUP.

Segundo.- Aprobar inicialmente la propuesta de modificación puntual de planeamiento Número 3 que se tramita a instancia de la mercantil FIDE PATRIMONIO, S.L., sometiéndola a trámite de información pública de los interesados durante un periodo mínimo de 45 días hábiles, en el cual también se consultará a los organismos afectados con petición de informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos que puedan resultar afectadas, a los efectos que se puedan presentar las alegaciones que se estimen oportunas.

Dicho trámite se realizará mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV), y en la página web y el Portal de Transparencia del ayuntamiento, indicando la dirección electrónica donde puede consultarse toda la documentación.

Tercero.- Notificar el presente acuerdo a los interesados.

Finalizado el turno de intervenciones, y sometido el asunto a votación, el Pleno por doce votos a favor (12 PSOE) y nueve abstenciones (3 PP, 1 Vox, 2 Compromís y 3 No Adscritos), ACUERDA aprobar la propuesta anteriormente transcrita, que ha sido dictaminada por la Comisión Informativa de Urbanismo e Infraestructuras y Movilidad Urbana de 14 de septiembre 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