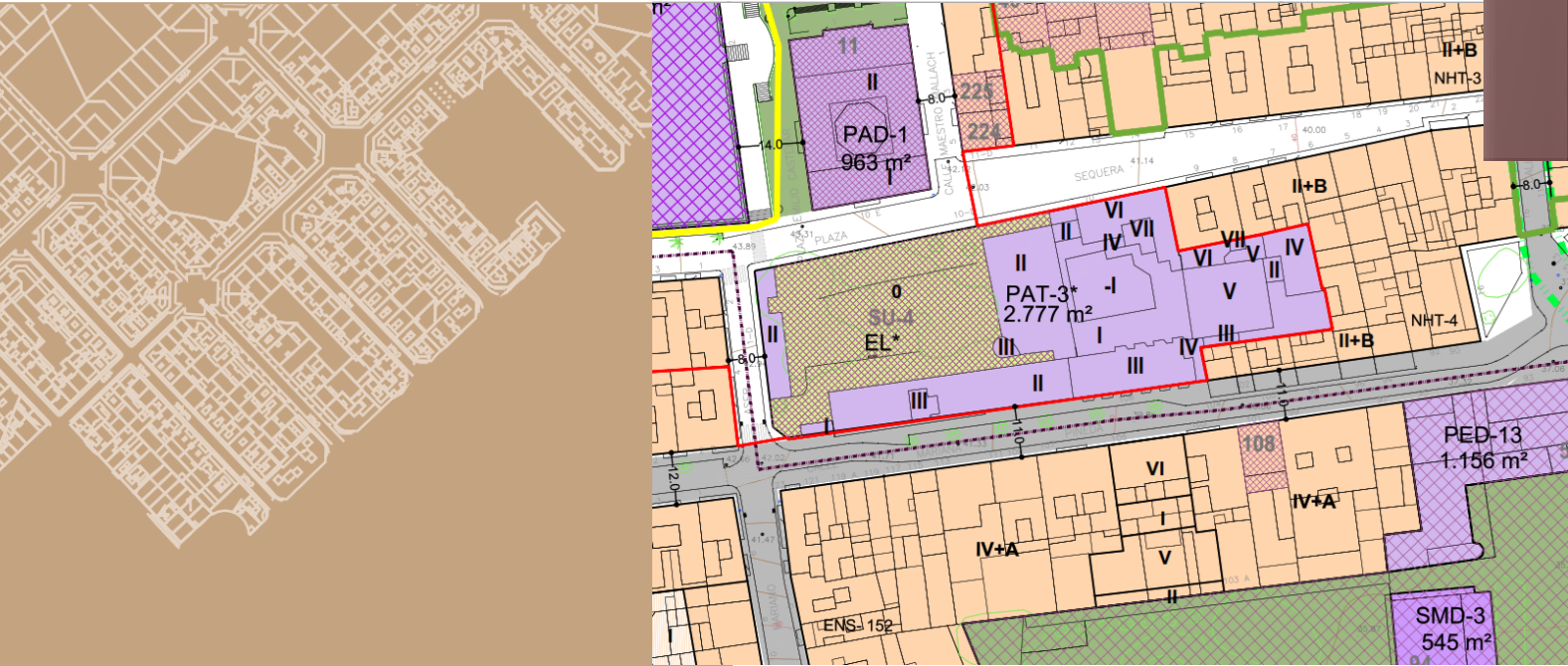




DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU

SUELO DOTACIONAL RESIDENCIAL
PRIVADO “HOGAR SEQUERA”

Burjassot

FEBRERO 2026

(Ajustado al informe técnico de 10/02/2026)

Promotor

SMALL RENT, S.L.

Equipo Redactor

Leckman Urbanistas, S.L.

1. INTRODUCCIÓN.....	2
1.1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN	2
1.2 Justificación del Procedimiento Simplificado.....	3
2. TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN.....	8
2.1. Procedimiento administrativo.....	9
2.2. Documentación técnica.....	11
3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	12
3.1. Objetivos generales de la modificación	12
3.2. Alternativas consideradas	13
4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.....	16
5. DIAGNÓSTICO DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO.....	17
6. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.....	17
7. MOTIVOS DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA	19
8. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS.....	21
9. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL.....	21
10. CONCLUSIONES.....	22

1. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

El Municipio de Burjassot cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU), aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en fecha 10 de abril de 2019, (BOP nº 119 de fecha 21/06/2019).

En la parcela con referencia catastral nº 2665401YJ2726N0001OW está ubicada la residencia geriátrica conocida como "Hogar Sequera", ubicada en la Plaza Sequera, número 10, calificada como suelo dotacional privado.

La calificación de la parcela es de suelo urbano residencial, situada en la zona de ordenación urbanística PAT-3* (NHT).

2

La falta de vivienda social en Burjassot es un problema creciente que refleja tendencias más amplias en el área metropolitana de Valencia y en toda España.

La situación en Burjassot refleja una combinación de factores locales y nacionales que agravan la crisis de vivienda social. Aunque existen esfuerzos institucionales para mitigar el problema, se requieren políticas más ambiciosas y sostenidas para garantizar el derecho a un alojamiento digno para todos los ciudadanos.

La Modificación del planeamiento que se pretende supone desarrollar el uso asistencial conforme a lo establecido en el ANEXO IV del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto

Legislativo 1/2021, de 18 de junio (TRLOTUP) viviendas para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, situaciones de vulnerabilidad, exclusión o emergencia habitacional).

El uso Dotacional Residencial (DR) se contemplaba en el artículo 126.2 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU, en adelante) de desarrollo de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV), en que se ampara el actual planeamiento, de hecho, en los usos de equipamientos públicos previstos está contemplado dicho uso, así como delimitadas áreas de implantación del mismo. Este uso no delimita los colectivos a quien debe destinarse las viviendas públicas de Dotacional Residencial, pudiendo destinarse a cualquier colectivo, cualidad que resulta conveniente al interés general.

3

La inclusión del uso existente en el Plan General se aplica únicamente a los equipamientos públicos, mientras que la modificación prevista amplía la posibilidad de que se implante dicho uso en dotaciones de titularidad privada, como el PAT-3* (NHT). Posibilidad que no está expresamente prohibida en el planeamiento y en la normativa urbanística aplicable, pero cuya implantación requiere de una justificación clara del interés público y del cumplimiento de la normativa cuya aplicación analógica se pretende.

1.2 Justificación del Procedimiento Simplificado

La aplicación del procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica está justificada, ya que las actuaciones previstas no generan impactos ambientales

significativos. De acuerdo con el artículo 6 de la Ley 21/2013, este procedimiento es aplicable cuando las modificaciones afectan únicamente a la ordenación pormenorizada de suelos urbanos o urbanizables, sin alterar de manera sustancial el territorio ni el medio ambiente.

En el caso de la modificación del PGOU de Burjassot las principales actuaciones suponen una ampliación del uso dotacional para permitir que también se permita el uso dotacional residencial.

Aplicación expresa del ANEXO VIII TRLOTUP como criterio de decisión (art. 46.3 TRLOTUP).

1. Características del plan o programa

4

a) Medida en que establece un marco para proyectos y otras actividades

La modificación no introduce un nuevo desarrollo urbanístico ni una transformación del suelo, sino que actúa sobre suelo urbano ya urbanizado y destinado a usos dotacionales, manteniéndose dentro de las directrices del PGOU vigente.

Es una intervención administrativa, vinculada a la ampliación y clarificación de usos dotacionales previstos, sin especial incidencia ambiental ni climática por el carácter urbanizado del ámbito.

En consecuencia, no establece un “marco habilitante” para proyectos de entidad tal que exija EATE ordinaria, sino que ajusta y clarifica un uso dotacional en una parcela concreta.

b) Medida en que influye en otros planes o programas (incluidos jerarquizados)

La modificación no influye ni afecta a otros instrumentos jerarquizados o supramunicipales como son el PATRICOVA, PATFOR y el Plan de Infraestructuras Estratégicas 2010–2020, y el ámbito no está dentro de la infraestructura verde definida en la ETCV.

Este criterio, por tanto, no activa la necesidad de evaluación ordinaria por “arrastre” o interacción con otros planes.

c) Pertinencia para integrar consideraciones ambientales (desarrollo sostenible)

La propuesta se apoya en la racionalización del suelo urbano ya consolidado, evitando consumos adicionales de suelo y manteniendo la coherencia con las directrices del PGOU en materia de sostenibilidad territorial, social, ambiental y de políticas de acceso a vivienda.

5

Además, la modificación no genera desequilibrios territoriales ni impactos negativos relevantes, lo que refuerza su compatibilidad con un enfoque de sostenibilidad.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con la modificación del plan

No se aprecian afecciones sobre medio físico, los recursos hídricos, la biodiversidad o la vegetación, y la actividad dotacional no incrementará contaminación atmosférica, acústica ni congestión más allá de la existente, al actuar sobre un ámbito ya urbanizado.

Se trata de una actuación sin incidencia significativa y que no requiere medidas correctoras estratégicas específicas por la naturaleza de la modificación.

e) Pertinencia para la implantación de legislación ambiental (residuos, agua, etc.)

No se aprecia que la modificación sea “instrumento director” para planes sectoriales ambientales (residuos, aguas, etc.). Al contrario: hay ausencia de impactos en recursos hídricos y biodiversidad, y ausencia de incrementos relevantes en aire y ruido por el propio carácter dotacional y urbano del ámbito.

En términos del ANEXO VIII, el plan no despliega ni condiciona políticas ambientales sectoriales, sino que queda sujeto a su cumplimiento ordinario en fase de obra y funcionamiento si procede.

f) Incidencia en el modelo territorial

La actuación se circunscribe a una parcela urbana concreta (residencia “Hogar Sequera”), sin modificar estructura territorial ni el modelo general, y se alinea con directrices del PGOU sobre sostenibilidad y acceso a vivienda.

Con ello la modificación no genera desequilibrios territoriales ni impactos relevantes, reforzando la no incidencia estructural.

2. Características de los efectos y del área probablemente afectada

a) Probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos

Los potenciales efectos ambientales se vinculan, en su caso, a obras de adecuación y rehabilitación, y no se considera necesario un plan específico de seguimiento ambiental por ser un trámite administrativo sin incidencia significativa; no obstante, el Ayuntamiento podrá imponer medidas preventivas o correctoras si durante la ejecución se detectaran efectos adversos.

Esto es coherente con efectos limitados, controlables y esencialmente reversibles.

b) Carácter acumulativo de los efectos

No hay una actuación de expansión o multiplicación de impactos por fases o por suma de sectores: se trata de un ajuste pormenorizado sobre un ámbito único y ya urbanizado, sin apertura de nuevos frentes de urbanización.

En consecuencia, no se identifican efectos acumulativos de carácter estratégico.

c) Carácter transfronterizo de los efectos

Por su naturaleza local y municipal (parcela urbana en Burjassot), la modificación carece de alcance territorial que pudiera producir efectos transfronterizos.

7

d) Riesgos para la salud humana o el medio ambiente

La actuación no incrementa contaminación atmosférica ni acústica, ni genera tráfico más allá del existente y que no se aprecian impactos sobre medio físico, los recursos hídricos, ni sobre la biodiversidad o la vegetación.

No hay especial incidencia climática por la naturaleza administrativa y el carácter urbanizado del suelo.

e) Magnitud y alcance espacial de los efectos (área y población afectable)

El alcance espacial es estrictamente parcelario (Hogar Sequera, Plaza Sequera nº 10) y no se extiende a nuevas áreas ni supone consumo de suelo adicional.

Por tanto, la magnitud es acotada y compatible con una evaluación simplificada.

f) Valor y vulnerabilidad del área probablemente afectada

1.º Características naturales especiales / 5.º áreas protegidas o paisajes con protección: el ámbito no se encuentra dentro de la infraestructura verde, por lo tanto no puede afectar en modo alguno a áreas protegidas o paisajes especialmente protegidos, no teniendo características naturales especiales .

2.º Patrimonio cultural: se identifica un elemento urbano catalogado (Ficha SU-4: Jardín del Hogar-Residencia) el cual no se ve afectado por la modificación.

3.º Valores límite y objetivos de calidad ambiental: la actividad dotacional no incrementará niveles de contaminación (aire/ruido) más allá del existente.

4.º Sellado/explotación intensiva del suelo: la actuación se desarrolla sobre suelo ya urbanizado y no implica nueva ocupación territorial; es una intervención de alcance limitado y sin incidencia significativa.

6.º Desarrollo equilibrado del territorio: la modificación respeta principios de protección ambiental y no genera desequilibrios territoriales.

2. TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

La tramitación de la Modificación Puntual del PGOU de Burjassot sigue la normativa del TRLOTUP, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, y la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental. El proceso abarca varias fases reglamentarias y requiere documentos técnicos que se detallan a continuación.

2.1. Procedimiento administrativo

El proceso administrativo incluye los siguientes pasos:

- **Órgano Promotor:** Se considera como tal la Alcaldía. (Art. 48. a) TRLOTUP) y Artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL) según el cual: *“1. El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta las siguientes atribuciones: (...) j) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, (...)”*

Como quiera que, según el Artículo 22.2 c) LRBRL *“2. Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, (...) las siguientes atribuciones: (...) c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos.”*

- **Órgano Ambiental:** La propia Alcaldía tras la emisión de los informes técnicos correspondientes. (Art. 48. c) TRLOTUP. Y según el Artículo 49. 2. TRLOTUP *“El órgano ambiental será el ayuntamiento del término municipal del ámbito del planeamiento objeto de la evaluación ambiental, sin perjuicio de la asistencia y la cooperación de las diputaciones provinciales de acuerdo con la legislación de régimen local, en los siguientes casos: a) En los*

instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano definida en el presente texto refundido."

- **Órgano Sustantivo:** El Pleno municipal. (Artículo 22.2 c) LRBRL)
- **Aprobación inicial:** El Órgano Promotor elabora y propone al Pleno Municipal la aprobación del borrador de Modificación Puntual del PGOU y su Documento Inicial Estratégico y ordenándola iniciación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica por órgano ambiental.

- **Información pública, participación pública y consultas:** El documento se somete por el órgano ambiental (la Alcaldía) a exposición pública por 45 días hábiles, permitiendo la participación ciudadana. Paralelamente, se consulta a los Servicios Territoriales de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental.

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada: Se solicita la tramitación simplificada debido a que no se esperan impactos ambientales significativos, conforme al artículo 6 de la Ley 21/2013. Y el Artículo 46. "1. Son objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica ordinaria los planes, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consell, cuando: (...) c) (..) cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano

ambiental.” Art. 46.3 TRLOTUP, según el cual “El órgano ambiental determinará si un plan debe estar sujeto a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria en los siguientes supuestos: a) Las modificaciones menores de los planes mencionados en el apartado 1.”

- **Resolución de alegaciones:** Durante la exposición pública, las alegaciones recibidas son evaluadas por el Ayuntamiento. Si son técnicamente viables, se introducen modificaciones en el proyecto.
- **Aprobación definitiva:** Tras resolver las alegaciones, revisar los informes técnicos, y si no se han producido modificaciones sustanciales sobre la propuesta inicial, esta será considerada versión preliminar y se elevará al pleno del Ayuntamiento que podrá aprobar definitivamente la modificación.

2.2. Documentación técnica

La documentación necesaria para justificar la modificación incluye:

- **Documento Inicial Estratégico (DIA):** Contiene la descripción del ámbito afectado, la justificación técnica y una evaluación preliminar de los impactos ambientales.
- **Borrador de la Modificación Puntual** la cual incluye en apartados específicos:
 - **Informe de sostenibilidad ambiental:** Evalúa el impacto de la propuesta de modificación sobre el medioambiente.
 - **Estudio de viabilidad técnica y económica:** Analiza la viabilidad técnica y económica del proyecto, y las afecciones sobre la sostenibilidad del Erario municipal.

3. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Como ya hemos indicado anteriormente el principal objetivo de la Modificación Puntual del PGOU de Burjassot es desarrollar el uso dotacional asistencial incluyendo la vivienda dotacional como uso asistencial dotacional.

3.1. Objetivos generales de la modificación

Los objetivos de la modificación se centran en la posibilidad de permitir en el edificio, destinado al uso asistencial, de viviendas sociales mediante una modificación puntual del PGOU determinando que el uso Asistencial Privado Asilo Hogar Sequera PAT-3* permite la vivienda social en régimen de alquiler. Todo ello sin modificar el aprovechamiento urbanístico materializado en la actualidad.

Es decir, clarificando que el uso asistencial consiste en viviendas sociales de residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, situaciones de vulnerabilidad, exclusión o emergencia habitacional).

3.2. Alternativas consideradas

Se evalúan las siguientes alternativas:

Alternativa 0: Mantener la situación actual. No se realiza ninguna acción, se mantiene el plan vigente sin resolver el uso asistencial actual. Debemos tener en cuenta que el Uso de residencia exclusivamente geriátrica conocida como "Hogar Sequera",

La Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados reubicó a las personas residentes en otros hogares de la orden y en plazas públicas concertadas. La Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Alojamiento, no ha publicado (por ahora) ninguna resolución de cierre definitivo ni de baja en el registro; por tanto, la licencia sigue viva, pero la atención geriátrica está suspendida desde 2024 y continúa así en 2025.

En resumen, el Hogar Sequera esta técnicamente cerrado al no albergar a personas mayores. Su función cambió a dispositivo de emergencia y, mientras se mantenga ese uso provisional por causa de los desplazados por la DANA de finales de octubre de 2024.

El uso actual asistencial dejará de ser efectivo una vez finalice el uso provisional. Por lo tanto, no cabe mantener el uso asistencial privado actual.

Alternativa 1: Incrementar el aprovechamiento lucrativo de la parcela mediante una actuación de dotación de forma que se pueda construir alojamientos asequibles.

Las Actuaciones de Dotación son Instrumentos Jurídico-urbanísticos que facilitan y dan respuestas solventes a problemas urbanos tan trascendentales y comunes que tanto acontecen en los planeamientos actuales y vigentes derivados del sistema anterior, posibilitando la atribución de un aprovechamiento adicional a una parcela edificable que pudiera admitirlo urbanísticamente.

En concreto, las Actuaciones de Dotación son Actuaciones de Transformación Urbanística (artículo 7.1.b) del TRLS/15 y 74.1.b) y concordantes (art. 36) del TRLOTUP/21 que traen causa de una

14

alteración del aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento anterior constituidas mediante un aumento de la edificabilidad, un cambio de uso o mayor densidad, producida en el proceso de la Revisión o de una Modificación del planeamiento vigente, aplicado, en principio, a una o varias parcelas aisladas de suelo Urbano-urbanizado, y que tienen por finalidad garantizar un equilibrio entre el nuevo aprovechamiento atribuido y las Dotaciones públicas que dicho aprovechamiento genera.

Así, las Actuaciones de Dotación tienen por objeto «mejorar la ciudad», mediante la obtención y puesta en servicio público de Dotaciones, pero sin requerir la urbanización de todo el ámbito o alterar todas las parcelas, siendo la resultante final de las transformaciones jurídicas (urbanística-civil) y físicas (construcción), la que garantiza plenamente que las Dotaciones alcancen sus fines, que no son otros que prestar eficazmente el Servicio Público al que están destinadas.

De esta forma, presentando la Actuación de Dotación del Suelo Dotacional a través de un Programa de Actuación Aislada el Ayuntamiento recibirá la Dotación, previa Compensación del aprovechamiento lucrativo atribuido a la Parcela edificable, sobre la base de la aplicación del Principio General de Reparto de Cargas y Beneficios del Sistema Urbanístico Español.

Con ello se conseguirían varios beneficios indudables para el Interés General:

a) La cesión del Suelo Dotacional (la zona verde que pasará a ser pública y si es necesario parte del aprovechamiento lucrativo (5% del incremento)

b) La disposición de un ámbito de Ordenación Pormenorizada para alojamiento social a desarrollar por el receptor del aprovechamiento lucrativo mediante la formulación de un Programa de Actuación Aislada, en virtud de lo establecido en el artículo 73.3 y 176 de TRLOTUP/21. Habrá que realizar los cálculos necesarios para el equilibrio entre el nuevo suelo lucrativo y el dotacional.

Así, se conseguiría el objetivo tradicional en el Urbanismo español de obtención pública y gratuita de los suelos Dotacionales mediante la aplicación de técnicas de Compensación tras la disposición de un aprovechamiento adicional a entregar al propietario de suelo Dotacional o aprovechamiento reservado, a ejecutar mediante Programas de Actuación Aislada. Con ello, se consiguen los objetivos del propio planeamiento general sin que ello le suponga un quebranto a las arcas municipales.

Alternativa 2: Ampliación del uso asistencial actual con el uso de vivienda dotacional social para colectivos desfavorecidos. Todo ello sin que sea necesario incrementar la edificabilidad existente ni abandonar el carácter dotacional privado.

Para conseguir este objetivo sería necesario clarificar el uso específico “Asilo Hogar Sequera PAT-3” determinando el “Uso asistencial de vivienda para colectivos desfavorecidos” mediante una modificación puntual del PGOU que, al amparo del ANEXO IV del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio (TRLOTUP) en su apartado I. 2.1 se amplie el Uso Asistencial con el uso de vivienda asistencial en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, situaciones de vulnerabilidad, exclusión o emergencia habitacional).

La promotora de esta modificación puntual, SMALL RENT S.L., en su acuerdo con la Orden religiosa de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados, no quieren en ningún momento dejar de prestar un servicio comunitario asistencial y cubrir una de las necesidades básicas para los ciudadanos más desfavorecidos que no pueden acceder a vivienda en régimen de alquiler por los altísimos precios que el mercado del alojamiento en el Área Metropolitana de Valencia está imponiendo en Burjassot. Siendo posiblemente la única solución que en la actualidad pueden tener estos colectivos.

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

Al tratarse de una modificación con efectos inocuos a la configuración física exterior del edificio no es necesario establecer plazos específicos para su desarrollo.

La presente modificación introduce ajustes puntuales en la ordenación pormenorizada del PGOU, por lo que su aprobación competirá al Ayuntamiento de Burjassot.

Dado que los cambios propuestos son en realidad de ajuste normativo a la ley vigente en este momento y tienen un impacto medioambiental mínimo o nulo, se entiende que la tramitación se realizará a través del procedimiento simplificado, con el informe del Ayuntamiento de Burjassot como Órgano Ambiental competente.

5. DIAGNÓSTICO DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO

Dado que la Modificación Puntual del PGOU de Burjassot no modifica el uso dotacional privado. Simplemente se define el uso asistencial (PAT) ya existente, sin que ello implique una

17

mayor edificabilidad sobre la parcela, la actuación propuesta no genera nuevas afectaciones significativas sobre el medio ambiente, ya que los terrenos afectados están totalmente urbanizados desde hace décadas al estar ubicados en el centro de la población.

6. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), como define su preámbulo, es el instrumento que establece un modelo territorial futuro para la Comunitat Valenciana, integrando políticas sectoriales con proyección territorial, teniendo en cuenta las amenazas y oportunidades del contexto exterior, y fomentando acciones que promuevan cambios en el territorio. Este modelo establece directrices para la planificación del suelo y para la gestión del territorio en un entorno económico y social complejo.

La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), aprobada por el Decreto 1/2011, fija 25 **objetivos estratégicos** para un desarrollo territorial competitivo, sostenible e integrador. Los que anclan la relación con el alojamiento social y las dotaciones son principalmente:

- **Objetivo 21** «Mejorar la cohesión social en el conjunto del territorio».
- **Objetivo 22** «Utilizar la planificación territorial para garantizar el acceso a la vivienda» —esto es, asegurar un parque de alojamiento protegida distribuido de forma equilibrada y próximo a los servicios básicos.

Estos objetivos convierten a la vivienda social y a los equipamientos públicos (sanitarios, educativos, asistenciales, culturales, zonas verdes...) en palancas de cohesión y equilibrio territorial, no simples magnitudes de planeamiento urbano.

Directrices clave

Bloque de directrices	Contenido relevante	Efecto sobre alojamiento social y dotaciones
75-76 Sistema de ciudades y nodos de polaridad	Obliga a localizar equipamientos supramunicipales en los núcleos que vertebran cada área funcional, evitando su concentración en las capitales	Garantiza que la vivienda protegida se implante cerca de servicios de rango comarcal, reduciendo desigualdades
77 Criterios de crecimiento del suelo residencial	Todo nuevo crecimiento residencial debe ir acompañado de las dotaciones que le acompañan , con el fin de mantener la compacidad y la mezcla de usos	Impide urbanizaciones aisladas de VPO sin servicios; obliga a reservar suelo dotacional suficiente dentro del propio sector
78 Principios de ocupación racional	Entre otros, exige alcanzar masas críticas que permitan rentabilizar el transporte público y los <i>equipamientos de cohesión social</i>	Favorece densidades que hacen viable la vivienda asequible y el mantenimiento de dotaciones públicas
79-80 Infraestructura verde e índice de ocupación	Vinculan la clasificación de nuevo suelo a la protección ambiental y a la existencia de oferta residencial vacante	Prioriza la rehabilitación y la vivienda social en suelo ya urbanizado antes de consumir nuevo suelo

Bloque de directrices	Contenido relevante	Efecto sobre alojamiento social y dotaciones
87 Estudios de demanda de suelo	Obliga al municipio a justificar, con datos de población y parque habitacional, la necesidad de más suelo residencial	Visibiliza el déficit de alojamiento asequible y orienta la reserva de suelo a necesidades reales

La ETCV no trata la vivienda social ni las dotaciones como capítulos independientes, sino como dos caras de la misma política territorial:

- Garantizar un parque de alojamiento asequible, bien distribuido y mezclado socialmente **(Objetivo 22)**
- Acompañarlo de dotaciones y equipamientos accesibles que construyan ciudad compacta y cohesionada **(Directrices 75-79)**

De esta manera, la estrategia convierte cada decisión sobre suelo residencial en una oportunidad para reducir desigualdad espacial, optimizar infraestructuras existentes y proteger la sostenibilidad ambiental del territorio valenciano.

En consecuencia, la modificación que se pretende está alineada totalmente con los objetivos y directrices de la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

7. MOTIVOS DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

De acuerdo con el artículo 51.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), no será necesario efectuar la consulta previa prevista en este artículo en el caso de modificaciones del plan general

estructural ni en el resto de planes. Esta actuación es de carácter pormenorizado, en consecuencia, no procede la consulta previa.

Conforme al artículo 46.3 TRLOTUP la presente modificación puntual debe ser objeto de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, ya que se trata de una modificación menor del PGOU que no altera ni modifica el planeamiento general vigente. Como ya se ha expuesto, se trata de una modificación de ordenación pormenorizada que no modifica los parámetros urbanísticos ni los estándares establecidos en el planeamiento.

El órgano ambiental municipal será quien determinará si la modificación puntual debe estar sujeta a evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada u ordinaria teniendo en cuenta que es una modificación menor que afecta a una zona de reducida extensión y que no influye ni afecta a otros planes o programas, como los Planes de Acción Territorial o supramunicipales, tales como el PATRICOVA, el PATFOR, el Plan de Infraestructuras Estratégicas 2010-2020.

Y tampoco se encuentran los suelos afectados dentro de la infraestructura verde del territorio, tal como se define en la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV).

Así, consideramos que la evaluación deberá ser simplificada y el órgano ambiental resolverá teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.

Por lo tanto, estos suelos no poseen ninguna afección medioambiental ni territorial estratégica que requiera la implantación de medidas correctoras específicas, dada la naturaleza de la modificación de planeamiento en los términos expuestos.

8. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y COMPENSAR LOS EFECTOS NEGATIVOS

La modificación propuesta que se centra en la ampliación de los usos dotacionales previstos en el PGOU para este edificio privado. Todo ello dentro del marco de las Directrices de Ordenación vigentes y los objetivos y directrices de la ETCV, no comportando efectos negativos significativos sobre el medio ambiente ni tiene una especial incidencia sobre el cambio climático, debido a la naturaleza administrativa de la intervención y al carácter urbanizado del suelo afectado.

No obstante, y conforme a la legislación vigente, durante la ejecución de las obras de adecuación del edificio el Ayuntamiento podrá imponer las medidas de prevención y reducción de efectos negativos sobre el medio ambiente que considere necesarias para garantizar la sostenibilidad y la protección del entorno.

9. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

Por los motivos expuestos, no se considera necesaria la realización específica de un plan de seguimiento ambiental para esta modificación puntual, dado que se trata de un trámite administrativo sin incidencia significativa sobre el medio ambiente.

No obstante, al igual que se menciona en el punto 8, durante la ejecución de las obras de adecuación del inmueble el Ayuntamiento podrá instar las medidas de prevención y reducción de efectos negativos sobre el medio ambiente que considere oportunas, siempre que exista una motivación debidamente justificada para ello.

10. CONCLUSIONES

La Modificación Puntual del PGOU de Burjassot, se trata de una intervención de carácter administrativo que no altera los parámetros urbanísticos establecidos ni afecta a los estándares de planificación vigentes.

Dado el limitado alcance de la actuación y su nula incidencia medioambiental, no se considera necesario establecer un plan de seguimiento específico. No obstante, el Ayuntamiento podrá imponer medidas preventivas y correctoras durante la fase de ejecución de las obras de adecuación y rehabilitación si se detectaran posibles efectos adversos, siempre bajo una justificación adecuada. Además, la tramitación de esta modificación se realizará mediante el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, de acuerdo con lo dispuesto en el TRLOTUP, lo que permitirá una ejecución más ágil y eficiente.

En resumen, esta modificación contribuye al desarrollo ordenado y sostenible del municipio de Burjassot, respetando tanto las normativas urbanísticas como los principios de protección del medio ambiente, sin generar desequilibrios territoriales ni impactos negativos relevantes.

Burjassot, enero de 2026

Por LECKMAN URBANISTAS S.L.

Blanca Marín Ferreiro
Economista Urbanista



Vicente J. García Nebot
Abogado Urbanista

Fernando Donat Puché
Abogado Urbanista

Albert García Ponz
Arquitecto