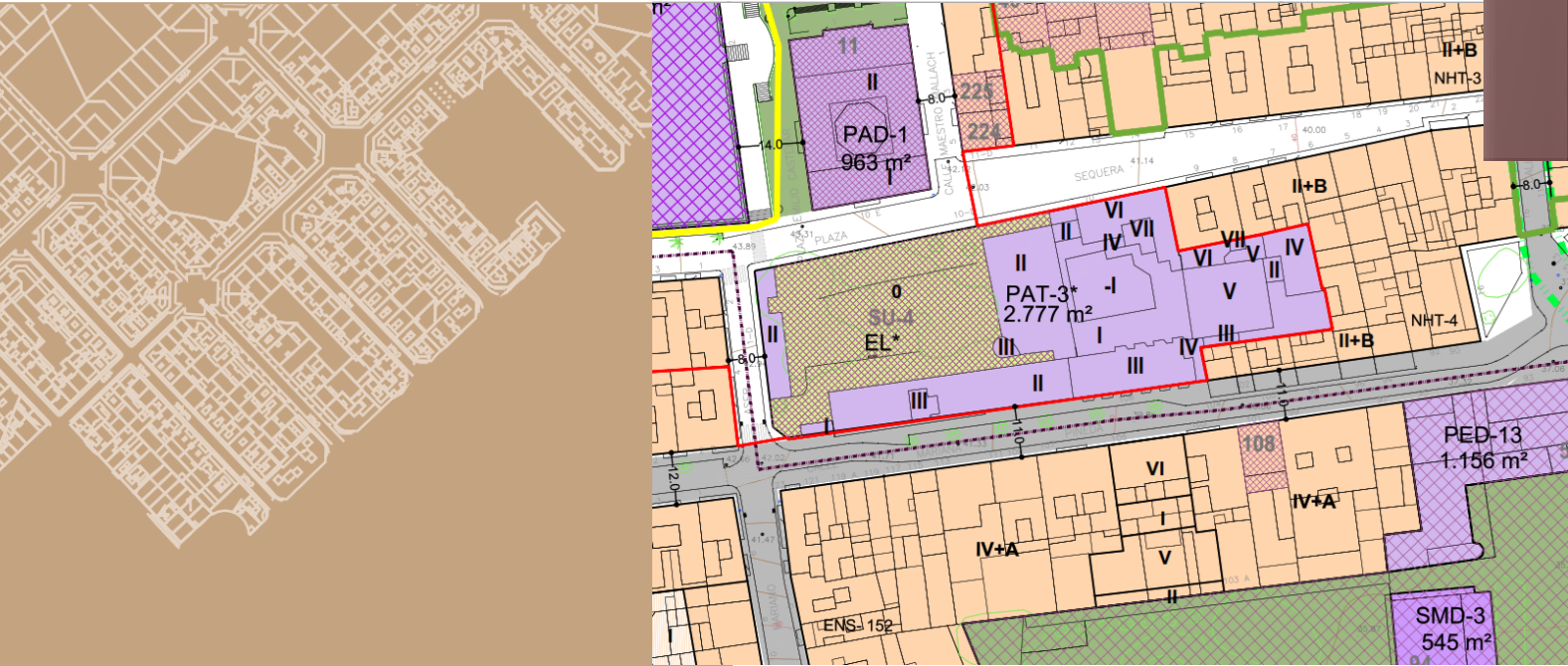




# MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU

SUELO DOTACIONAL RESIDENCIAL  
PRIVADO

Burjassot

FEBRERO 2026

(Ajustado al informe técnico de 10/02/2026, ref.20259993y)

**Promotor**

SMALL RENT, S.L.

**Equipo Redactor**

Leckman Urbanistas, S.L.

## ÍNDICE DEL PROYECTO

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.- MEMORIA INFORMATIVA</b>                                               | <b>3</b>  |
| 1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN                                              | 3         |
| 1.2.- INICIATIVA, PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR                                 | 5         |
| 1.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y ANTECEDENTES                               | 6         |
| 1.4.- LEGISLACIÓN APLICABLE                                                  | 9         |
| 1.5 DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN                                              | 10        |
| 1.5.1 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA                                              | 10        |
| <b>2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>                                             | <b>21</b> |
| 2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL               | 21        |
| 2.1.1.- DIRECTRICES DE ORDENACION VIGENTES                                   | 21        |
| 2.1.2.- DESCRIPCIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN                              | 22        |
| 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA                               | 22        |
| 2.3.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL                                        | 25        |
| 2.4.- INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO (IEIG)                                    | 26        |
| 2.5.- INFORME SOBRE EL IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA. | 29        |
| 2.6.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. | 31        |
| 2.6.1. Memoria de Viabilidad Económica                                       | 31        |
| 2.6.2. Informe de sostenibilidad económica                                   | 32        |
| <b>3.- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS</b>                           | <b>33</b> |

Abreviaturas:

- TRLOTUP: Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje. Ley 1/2021, de 18 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje.
- TRLSRU/15: Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- LEA: Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- P.G.O.U. aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 10 de abril de 2019.

# 1.- MEMORIA INFORMATIVA

## 1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

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).

**Clasificación y calificación de suelo**



*Imagen de planeamiento (plano OP-7.3)*

**CLASIFICACIÓN:** URBANO  
**CALIFICACIÓN:** RESIDENCIAL

**ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:** Zona de ordenación PAT-3\* (NHT).  
PAT-3\*: Equipamiento asistencial privado.  
EL\*: Zonas verdes espacio libre privado.

Normativa particular aplicable, ordenanza de zona:  
Título V Capítulo XII. ZOU X. NUCLEO HISTORICO TRADICIONAL: NHT de las normas urbanísticas del PGOU.

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.

En los últimos años, Burjassot ha experimentado un incremento significativo en los precios del alojamiento. Según datos de marzo de 2025, el valor de los alojamientos en Burjassot y Mislata ha aumentado más de un 45% en comparación con hace dos años.

Este encarecimiento ha dificultado el acceso a una vivienda digna para muchas familias, especialmente aquellas con ingresos bajos o en situación de vulnerabilidad.

La oferta de vivienda pública en Burjassot es limitada. Además, algunas áreas con vivienda social, como el barrio de las 613 viviendas, presentan deficiencias estructurales y de mantenimiento.

El Ayuntamiento de Burjassot ha implementado medidas para abordar la crisis habitacional. La Oficina Municipal de Alojamiento ofrece asesoramiento gratuito en casos de impagos de alquiler, ejecuciones hipotecarias y riesgo de exclusión residencial. Además, existen ayudas económicas destinadas a proporcionar soluciones habitacionales inmediatas para personas en situaciones de emergencia, como víctimas de violencia de género o desahucios.

---

4

Tras la DANA de octubre de 2024, Burjassot acogió a 111 familias desplazadas en un Centro de Atención Temporal de Emergencias (CATE), gestionado en colaboración con Cruz Roja. Este centro proporcionó alojamiento, alimentación, apoyo psicológico y escolarización para los niños.

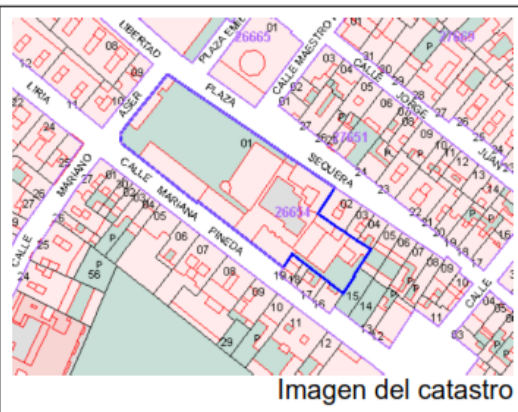
La situación en Burjassot refleja una combinación de factores locales y nacionales que agravan la crisis de vivienda social. Aunque existen esfuerzos institucionales para mitigar el problema, se requieren políticas más ambiciosas y sostenidas para garantizar el derecho a una vivienda digna para todos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

La propuesta de SMALL RENT, actual gestora de las instalaciones, ofrece la posibilidad de transformar el edificio en un uso asistencial destinado a viviendas sociales mediante una modificación puntual del PGOU **ampliando el actual uso Asistencial Privado** Asilo Hogar Sequera PAT-3\* permitiendo además de ellos usos ya previstos el del Uso de Vivienda Asistencial, pero también privado (vivienda social en régimen de alquiler).

Todo ello sin modificar el aprovechamiento urbanístico materializado en la actualidad.

El Uso Asistencial previsto en el planeamiento general, tanto el público como el privado, se ha limitado al Centro de Día (Dotacional Privado); el Centro de Especialidades; el Centro de Menores y el propio Asilo "Hogar Sequera". Sin que se establezca una definición clara de qué debe entenderse como Uso Asistencial y si en el mismo cabe incluir el uso de vivienda en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, situaciones de vulnerabilidad, exclusión o emergencia habitacional).

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| DIRECCIÓN:     | PZ SEQUERA 10                     |
| REF.CATASTRAL: | 2665401YJ2726N0001OW              |
| SUP. PARCELA:  | 4.341 m <sup>2</sup>              |
| CLASE          | Urbano<br>Sin división horizontal |
| EDIFICACIÓN:   | Sanidad y Beneficencia            |
| SUP. CONST.    | 5.805 m <sup>2</sup>              |
| USO:           | Sanidad y Beneficencia            |
| AÑO:           | 1970                              |



## 1.2.- INICIATIVA, PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

La mercantil SMALL RENT, S.L. es titular de las instalaciones asistenciales destinadas a residencia geriátrica que anteriormente estuvo gestionada por la Congregación de las Hermanitas de los Ancianos Desamparados en Burjassot, conocida como "Hogar Sequera", ubicada en la Plaza Sequera, número 10, en el centro del casco urbano.

Esta institución formaba parte de una red de centros dedicados al cuidado de personas mayores en situación de vulnerabilidad, siguiendo el carisma fundacional de la congregación fundada en 1873, con el objetivo de atender a ancianos sin recursos ni familia. La residencia de Burjassot tiene una larga trayectoria en la localidad, siendo un referente en la atención a mayores desde hace décadas.

El Ayuntamiento de Burjassot, como órgano promotor a petición de SMALL RENT S.L., impulsa esta modificación puntual para dotar de una mayor oferta de vivienda social en régimen de renta en el municipio.

El equipo encargado de elaborar la modificación es LECKMAN URBANISTAS, un equipo técnico especializado en urbanismo. Su labor incluye la revisión del planeamiento actual y la propuesta de modificaciones para asegurar que las disposiciones cumplan con los requerimientos legales y técnicos necesarios para su aprobación.

### **1.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y ANTECEDENTES**

La presente modificación puntual tiene como objetivo establecer una definición clara y extensa del uso asistencial que incluya dentro de este uso el de Vivienda Asistencial para familias desfavorecidas y en régimen de alquiler.

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.

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. 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.

El Uso Dotacional (D) está regulado en el PGOU vigente en su artículo 130 de las NN.UU. estableciendo que *“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.**”*

Y en su apartado 6 distingue los “Usos dotacionales privados” definiéndolos como que *“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.**
- 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. Sobre la superficie así calificada, en suelo urbano o urbanizable se permiten pequeñas edificaciones destinadas al mantenimiento y/o esparcimiento con una ocupación máxima del 1 % del suelo calificado con una altura total de 5 m. para una sola planta.”*

La definición del Anexo IV del TRLOTUP, si delimita en el uso QR que se destine en uno de sus usos a residencia permanente en régimen de alquiler para colectivos desfavorecidos, por lo que el mismo adquiere una dimensión de carácter asistencial. Esta cuestión es interesante a la hora de la implantación del uso al equipamiento privado PAT-3\*.

### 8.5.5.- Asistencial (PAT)

| NOMBRE                             | IDENTIFICACIÓN | SUPERFICIE            |
|------------------------------------|----------------|-----------------------|
| ASISTENCIAL                        |                |                       |
| Centro de Día (Dotacional Privada) | PAT-1*         | 3.680 m <sup>2</sup>  |
| Centro de Especialidades           | PAT-2          | 3.621 m <sup>2</sup>  |
| Asilo Hogar Sequera                | PAT-3*         | 2.777 m <sup>2</sup>  |
| Centro de menores                  | PAT-4          | 13.943 m <sup>2</sup> |

En la clasificación de las zonas de ordenación y de las dotaciones públicas reguladas 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) se establece en su apartado I. 2.1 que “Las reservas de suelo con destino dotacional, tanto de la red primaria como de la red secundaria, se definirán atendiendo al uso al que se destinan, según la clasificación que se relaciona a continuación: (...)”

8

c) Equipamientos:

– Deportivo-recreativo (QD).

– Educativo-cultural (QE).

– **Sanitario-asistencial (QS).**

– Administrativo-institucional (QA).

– Infraestructura-servicio urbano (QI).

– Residencial dotacional (QR): 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) o con destino a edificios para residencia en situación de alojamiento colaborativa de cesión de uso bajo el régimen de protección pública.

Los usos indicados dentro de la consideración de residencial dotacional, QR, se podrán implantar a los suelos así clasificados por el plan con anterioridad a la aprobación de la presente ley, sin necesidad de modificar el plan para incluir todos los usos previstos para este tipo de equipamiento.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Apartado redactado por la Ley 7/2021 de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2022

El PGOU vigente por ser anterior a la ley actual no incluye el uso Residencial Dotacional (QR) entre los equipamientos públicos o privados. Sin embargo, el actual uso asistencial Asilo Hogar Sequera no deja de ser un uso de alojamiento, aunque limitado a ancianos. Siendo necesario clarificar que el uso llega también a otros colectivos desfavorecidos similares a los establecidos para el uso residencial dotacional no previsto en el actual planeamiento de Burjassot.

Por otro lado, en la misma parcela con referencia catastral nº 2665401YJ2726N0001OW existe un espacio urbano catalogado en la FICHA SU-4, que se limita al Jardín del Hogar-Residencia de Ancianos Sequera incluido dentro de la propia parcela catastral y registral y cuyo ámbito está destinado a Jardinería y arbolado. El cual no se ve afectado por la modificación puntual.

## **1.4.- LEGISLACIÓN APLICABLE**

9

La presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Burjassot pese a ser un planeamiento relativamente reciente (2019) no incluye entre sus dotaciones la estructura y nomenclátor que estableció la LOTUP y que ya, en su aprobación de 2014, incluía el uso residencial dotacional (QR)

La legislación aplicable incluye:

- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (TRLOTUP), aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio. Esta ley regula la ordenación del territorio y el urbanismo en la Comunitat Valenciana, estableciendo los principios y directrices para un desarrollo territorial sostenible y equilibrado. La modificación del PGOU debe alinearse con estos principios y cumplir con los requisitos establecidos para la planificación urbana en el ámbito autonómico.

- P.G.O.U.: Plan General de Ordenación Urbana 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).

## 1.5 DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN

### 1.5.1 DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

La modificación se realizará de acuerdo con el art. 63 “Modificación de los Planes y programas” de la TRLOTUP.

Artículo 67 Modificación de los planes.

1. Los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.
2. Los planes parciales, los planes especiales previstos en el planeamiento general y los planes de reforma interior, con carácter general, no podrán modificar determinaciones del plan general estructural. De forma excepcional y debidamente justificada, se podrán establecer modificaciones puntuales que tengan por objeto ajustar estas determinaciones al análisis más detallado del territorio propio de su escala, sujetándose a las siguientes condiciones:
  - a) Si el órgano ambiental entiende que la modificación tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el documento de alcance, se seguirá el procedimiento ordinario previsto en el capítulo II de este título.
  - b) Si el órgano ambiental entiende que la modificación no tiene o puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio y emite el informe ambiental y territorial estratégico, se seguirá el procedimiento simplificado previsto en el capítulo III de este título. Deberán cumplirse las condiciones vinculantes que, en su caso, hayan impuesto el informe ambiental y territorial.
3. Las nuevas soluciones propuestas deberán mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. No será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

*A los efectos de verificar el mantenimiento del equilibrio preexistente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, así como el mantenimiento del estándar global dotacional, únicamente se considerarán las zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente que cumplan las condiciones funcionales y de calidad exigidos para ellas en el anexo IV de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique. Se exceptúan de esta regla general los supuestos de incremento de edificabilidad en suelo urbano regulados en el artículo 36.4. (...)*

**7. Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de este texto refundido, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso.**

Por tanto, el establecimiento o modificación de un uso concreto dentro de un ámbito clasificado como dotacional corresponde inequívocamente a la ordenación pormenorizada, y no a la estructural.

Asimismo, el artículo 36.1 TRLOTUP define la red secundaria de dotaciones como el conjunto de “infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones que tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente”. En consecuencia, el ajuste del uso de un equipamiento existente, dentro de dicha red, no altera la estructura general del municipio, sino que se limita a reconfigurar la funcionalidad de una dotación ya obtenida.

De manera concluyente, el artículo 63.7 TRLOTUP establece: *“Tendrá, en todo caso, la consideración de modificación de la ordenación pormenorizada de planeamiento, a los efectos de este texto refundido, el cambio de un uso dotacional de la red primaria o secundaria de los previstos en el plan, por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta administración pública. Se precisará informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso.”*

Esta previsión legal se aplica directamente al supuesto que nos ocupa, ya que no existe cambio de uso planteado en el Asilo Hogar Sequera ni supone pérdida de la condición dotacional, sino su adaptación a una nueva función asistencial-social.

De acuerdo con los artículos 35.1.d, 36 y 63.7 del TRLOTUP, la ampliación del uso dotacional asistencial debe tramitarse como **modificación de la ordenación pormenorizada**, sin incidencia en la ordenación estructural.

Por lo tanto, los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

De acuerdo con el artículo 34 de la TRLOPUT el contenido de la Modificación Puntual es la siguiente:

- Documentos sin eficacia normativa:
  - Memoria informativa
  - Planos de Información
- Documentación justificativa:
  - Memoria Justificativa
  - Documentos justificativos
  - Estudio de paisaje (innecesario en nuestro caso al no haber ningún cambio en la edificabilidad existente.)
  - Informe de viabilidad económica.
  - Memoria de sostenibilidad económica.
  - Fijación de indicadores del seguimiento de su ejecución.
- Documentos con eficacia normativa:
  - Planos de Ordenación
  - Normas urbanísticas
  - Ficha de zona
  - Ficha de gestión.

12

El procedimiento de aprobación de la Modificación Puntual, será el mismo que para un Plan General, de conformidad con el artículo 61 de TRLOTUP, la Tramitación será la indicada en el citado artículo, aunque se verá reducida puesto que se trata de una modificación de Ordenación Pormenorizada:

Artículo 61. Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.

*1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:*

*a) Información pública durante un periodo de cuarenta y cinco días, ello en la forma prevista en el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.*

*b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable. c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio. d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.*

*2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.*

El ayuntamiento de Burjassot es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de una Modificación de la Ordenación Pormenorizada del planeamiento urbanístico vigente en el municipio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.6 de TRLOTUP.

Artículo 44. Administraciones competentes para formular y aprobar los instrumentos de planeamiento

6. Los ayuntamientos son competentes para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de las competencias mancomunadas y de las que se atribuyen a la Generalitat en los apartados anteriores. Asimismo, los ayuntamientos serán competentes para informar los instrumentos de paisaje cuando estos acompañen a planes o proyectos sobre los que les corresponda su aprobación.<sup>2</sup>

## **DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**

Órgano ambiental y territorial. De acuerdo con el artículo 49.2 de la TRLOTUP en la tramitación de la evaluación ambiental y territorial el órgano ambiental y territorial será el Ayuntamiento de Burjassot, que podrá solicitar informes a los organismos que considere oportunos, al tratarse de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

Artículo 49. El órgano ambiental.

14

2. 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.

Tipo de tramitación En aplicación del artículo 46.3 de la TRLOTUP, será el Ayuntamiento de Burjassot como órgano ambiental y territorial quien decida si se trata de una evaluación ordinaria, simplificada o proponer la innecesaridad de evaluación ambiental y territorial estratégica en el caso que se presuponga que la propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Artículo 46. Planes que están sujetos de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

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:

---

<sup>2</sup> redactado por la Ley 6/2024.

*a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental relativos a: agricultura, ganadería, silvicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, riesgos naturales e inducidos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbanizado o rural, o del uso del suelo.*

*b) Requieran una evaluación conforme a la normativa comunitaria, estatal o autonómica reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.*

*c) La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, los planes de acción territorial, los planes generales estructurales, o cualesquiera otros planes y aquellas modificaciones de los antes enunciados que establezcan o modifiquen la ordenación estructural, y así lo establezca el órgano ambiental.*

*3. 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.*

*b) Los planes mencionados en el apartado 1 que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión. Quedan incluidos en estos supuestos aquellos planes que suponen una nueva ocupación de suelo no urbanizable para realizar operaciones puntuales de reordenación o ampliación limitada de bordes de suelos consolidados, a los que se refiere el artículo 76.3.b de este texto refundido, salvo que se establezca su innecesariedad en la declaración ambiental y territorial del plan general estructural.*

*c) Los planes que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1. El órgano ambiental resolverá sobre estos casos teniendo en consideración los criterios del anexo VIII de este texto refundido, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique.*

En el ANEXO VIII “Criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial” de la TRLOTUP, se define qué planes y programas serán sometidos a tramitación ordinaria:

#### **ESTRATÉGICA ORDINARIA**

*1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:*

*a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.*

*b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.*

*c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.*

*d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.*

*e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente, como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.*

*f) La incidencia en el modelo territorial.*

*2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:*

*a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.*

*b) El carácter acumulativo de los efectos.*

*c) El carácter transfronterizo de los efectos.*

*d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente.*

*e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).*

*f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:*

*1.º Las características naturales especiales.*

*2.º Los efectos en el patrimonio cultural.*

*3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.*

*4.º El sellado y la explotación intensiva del suelo.*

*5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.*

*6.º Los efectos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.*

Se considera que la Modificación Puntual no estará sujeta al proceso de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica con tramitación ordinaria.

Para el inicio de la tramitación de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica será necesario redactar la documentación recogida en el artículo 52 del TRLOTUP. De acuerdo con el artículo 52.1 TRLOTUP una vez entregada la documentación del Borrador de la Modificación y el Documento Inicial Estratégico (DIE) se someterá a consultas de las administraciones públicas afectadas, por un plazo de veinte días si afecta únicamente a la ordenación pormenorizada.

Justificación expresa del ANEXO VIII TRLOTUP como criterio de decisión (art. 46.3 TRLOTUP) a requerimiento de los servicios técnicos según su informe de 10/02/2026 con referencia 2025/9993Y.

## 1. Características del plan o programa

### 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.

17

### 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.

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.

### 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.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

---

### 2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

#### 2.1.1.- DIRECTRICES DE ORDENACION VIGENTES

El PGOU establece las siguientes **DIRECTRICES ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO**:

3.1.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS. 3.1.2.- Respecto al acceso a la vivienda (...) b. En relación a las políticas de acceso a la vivienda, **se establecerá una reserva mínima de suelo dotacional para posibilitar la promoción de alojamientos en régimen de alquiler**, de acuerdo con el art. 52.2 LUV.

3.2.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD. 3.2.1.- Respecto a la utilización del suelo (...) c. Se propone mantener un modelo territorial residencial intensivo en cuanto a la ocupación del suelo por la urbanización, a cuyo efecto el Plan General opta por mantener una tipología de alojamiento plurifamiliar al considerarla **más adecuada en la triple perspectiva de la sostenibilidad territorial, social y ambiental**. No se propone ningún crecimiento urbano residencial que suponga una mayor ocupación de esta clase de suelo, proponiendo crecimientos residenciales a través de operaciones de reordenación y cambio de uso del suelo urbano actual.

3.3.- DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN. 3.3.1.- Respecto a la ocupación del suelo. a. El Plan General coordinará el desarrollo de los distintos convenios urbanísticos acordados por **el Ayuntamiento y se asegurará de que se dé solución a las futuras necesidades de alojamiento o de otros caracteres como el económico o el social que puedan presentarse durante su vigencia**.

## 2.1.2.- DESCRIPCIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se considera necesario detallar la definición del uso asistencial, ya que la pretensión de SMALL RENT es prestar un servicio de alquiler de vivienda asistencial o social si se prefiere.

En cualquier caso, al estar acorde con las DEUT del propio PGOU y suponer un equipamiento dotacional, no afecta a la ordenación estructural del municipio.

## 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Visto, pues, que las directrices de ordenación no van a ser modificadas, la ordenación propuesta es de carácter pormenorizado, respetando el carácter dotacional de la parcela, aunque este sea de carácter privado como ya lo es en la actualidad.

Y, como quiera que la modificación propuesta no va a implicar una mayor edificabilidad de la ya existente, dado que se aprovecha construcción del inmueble actual de la residencia geriátrica.

22

Por lo tanto, se propone detallar el uso dotacional asistencial incluyendo en el mismo el uso asistencial de vivienda dotacional de acuerdo con 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) se establece en su apartado I. 2.1 que “*Las reservas de suelo con destino dotacional, tanto de la red primaria como de la red secundaria, se definirán atendiendo al uso al que se destinan, según la clasificación que se relaciona a continuación: (...) c) Equipamientos: (...)– **Sanitario-asistencial** (QS) (...) – Residencial dotacional (QR): alojamientos 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) o con destino a edificios para residencia en situación de alojamiento colaborativa de cesión de uso bajo el régimen de protección pública.*”

El PGOU vigente al haberse tramitado basándose en la legislación anterior a la ley actual no incluye el uso Residencial Dotacional (QR) entre los equipamientos públicos o privados. Por ello se pretende detallar el uso dotacional asistencial privado con el uso de alojamiento asistencial destinadas a vivienda en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, situaciones de vulnerabilidad, exclusión o emergencia habitacional) compatible con el actual uso asistencial del Asilo Hogar Sequera.

El uso dotacional Sanitario-Asistencial en Burjassot se limita en la actualidad según el PGOU vigente:

**Con carácter Público**

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Centro de Especialidades | PAT-2 |
| Centro de Menores        | PAT-4 |

**Con carácter Privado**

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Centro de Día       | PAT-1 * |
| Asilo Hogar Sequera | PAT-3*  |

Como resulta evidente, ni el **Centro de Día privado**, cuyo objeto se circunscribe a la prestación de servicios de carácter **sanitario y asistencial sin alojamiento permanente**; ni el **Centro de Especialidades**, cuya finalidad es estrictamente **sanitaria** vinculada a la atención ambulatoria; ni el **Centro de Menores**, que aun pudiendo encuadrarse en un uso eminentemente asistencial, no se articula en torno al alojamiento estable de sus usuarios, pueden ser interpretados como equipamientos dotacionales de carácter residencial.

En todos estos casos, la función asistencial se proyecta sobre la prestación de servicios médicos, terapéuticos o educativos, sin que exista una vertiente principal de hospedaje o de alojamiento prolongado. Solo en el supuesto del Asilo Hogar Sequera puede afirmarse la existencia de un uso asistencial con componente de alojamiento, al configurarse este equipamiento como un verdadero establecimiento de vivienda asistencial para la tercera edad, en el que la faceta sanitaria o asistencial se combina inseparablemente con la función de residencia permanente de los usuarios.

En consecuencia, puede concluirse que el carácter asistencial de la vivienda social se manifiesta únicamente en aquellos equipamientos en los que el hospedaje constituye la base esencial del servicio prestado, como sucede en las residencias de mayores, centros de acogida u otros dispositivos análogos. Por el contrario, en los equipamientos en los que la función principal es sanitaria, terapéutica o educativa, el alojamiento — cuando existe— es un elemento secundario o accesorio, y no alcanza la entidad suficiente para definir jurídicamente el uso como residencial.

La localización del antiguo Asilo Hogar Sequera en el núcleo central de Burjassot constituye un factor determinante a la hora de valorar la conveniencia de proceder a su modificación urbanística.

Se trata de un inmueble situado en un espacio urbano consolidado, con plena accesibilidad peatonal y viaria, dotado de servicios públicos y equipamientos próximos, lo que lo convierte en un emplazamiento estratégico para cualquier iniciativa que aspire a integrar usos sociales o comunitarios en la trama urbana.

Desde una perspectiva urbanística, la centralidad del inmueble garantiza:

- **Accesibilidad universal:** La ubicación en el centro del municipio facilita el acceso a pie, en transporte público y mediante vehículo privado, reduciendo la necesidad de desplazamientos largos y costosos, especialmente en colectivos vulnerables como personas mayores, dependientes o familias con escasos recursos.
- **Integración social y territorial:** La reutilización del inmueble para un uso asistencial de vivienda de carácter social favorece la inclusión de sus usuarios en la vida cotidiana del municipio. Su centralidad evita procesos de segregación o aislamiento en la periferia urbana, asegurando la proximidad a equipamientos sanitarios, educativos, culturales y comerciales.
- **Optimización de recursos urbanos existentes:** Al encontrarse rodeado de infraestructuras y servicios consolidados, la adaptación del Asilo no genera sobrecargas en nuevas infraestructuras y aprovecha al máximo las dotaciones preexistentes, cumpliendo con el principio de sostenibilidad y eficiencia en la gestión del suelo urbano.
- **Revitalización del centro urbano:** La rehabilitación y puesta en uso del inmueble contribuye a dinamizar la zona central, reforzando su papel como referente cívico y evitando el deterioro del patrimonio edificado. Esta operación se alinea con los objetivos de regeneración urbana previstos tanto en la legislación urbanística como en las políticas públicas de cohesión social.

En definitiva, la conveniencia de la determinar las características del uso asistencial se justifica en que el antiguo Asilo Hogar Sequera, por su localización estratégica en el centro de Burjassot, reúne las condiciones idóneas para su reconversión en un equipamiento de carácter social asistencial con vivienda social, garantizando la accesibilidad, la integración comunitaria y el aprovechamiento eficiente de los recursos urbanos.

## **2.3.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

La evaluación de impacto ambiental para la Modificación Puntual del PGOU de Burjassot tiene como objetivo identificar y analizar los posibles efectos sobre el medio ambiente derivados de la modificación propuesta.

Sin embargo, no se aprecia ninguna afección sobre el medioambiente ya que esta actúa únicamente sobre el suelo ya urbanizado y destinado a usos dotacionales, respetando en todo momento las Directrices de Ordenación que se establecieron en el PGOU. El cual, por supuesto, ya fue motivo de evaluación ambiental y territorial en su momento.

25

Según el Documento Inicial Estratégico, la modificación se tramitará mediante el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, conforme a la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, dado que no se prevén impactos ambientales significativos que requieran una evaluación exhaustiva. El enfoque principal de la modificación es administrativo y no introduce alteraciones significativas en el medio ambiente ni en el uso del suelo.

Impactos Ambientales Potenciales:

- Medio Físico y Recursos Hídricos: no se aprecian.
- Biodiversidad y Vegetación: no se aprecian.
- Calidad del Aire y Ruido: La actividad dotacional no incrementará los niveles de contaminación atmosférica, acústica y congestión del tráfico rodado más allá del ya existente.

## 2.4.- INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO (IEIG)

El presente análisis se ampara en el artículo 4.bis de la Ley 9/2003, de 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres, que establece, literalmente, lo siguiente:

*“Los proyectos normativos habrán de incorporar un informe de impacto por razón de género que será elaborado por el departamento o centro directivo que proponga el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y habrá de acompañar a la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación”.*

A su vez, de acuerdo con el Anexo XII del TRLOTUP relativo a Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género.

Indudablemente existe una estrecha relación entre **uso dotacional de vivienda asistencial y el impacto de género en el planeamiento urbanístico** que debe abordarse desde diversas perspectivas.

### 1. Accesibilidad y movilidad diferenciada por género

El desarrollo residencial dotacional dirigido a colectivos desfavorecidos (personas mayores de 65 años, personas discapacitadas o menores de 35 años, situaciones de vulnerabilidad, exclusión o emergencia habitacional) puede incrementar la circulación de vehículos.

Esto afecta especialmente la movilidad de grupos vulnerables, incluidos las mujeres que suelen depender más del transporte público, peatonal o medios no motorizados. El proyecto de desarrollo que se realice tendrá en cuenta la eliminación de las barreras típicas del entorno urbano, facilitando la accesibilidad.

### 2. Empleo y mercado laboral con perspectiva de género

La ordenación urbana influye en el empleo y las oportunidades laborales de mujeres y hombres, especialmente a través de la localización de actividades económicas, equipamientos de cuidados y la mezcla de usos en la ciudad. La normativa urbanística valenciana reconoce explícitamente la necesidad de conciliar la vida laboral y familiar mediante el urbanismo: exige que el planeamiento favorezca la interrelación y proximidad de usos productivos y reproductivos, de modo que las esferas

del trabajo remunerado, los cuidados del hogar, la participación sociopolítica y el ocio personal confluyan equilibradamente en el territorio. En otras palabras, se busca un modelo de ciudad mixta y compacta que evite la segregación espacial entre zonas de empleo y áreas residenciales, acercando los puestos de trabajo y los servicios cotidianos a los lugares donde vive la gente.

Esto tiene una clara dimensión de género, ya que tradicionalmente las mujeres han asumido mayor carga de tareas de cuidado y por tanto se benefician especialmente de la reducción de desplazamientos y la disponibilidad de servicios cercanos (escuelas, centros de día, etc.).

En aplicación de estos principios, el TRLOTUP en su articulado introduce el concepto de “ciudad cuidadora”, instando a que el diseño urbano, la movilidad, los equipamientos y los propios alojamientos se planifiquen *“en función de las personas y la vida cotidiana”*.

Esto implica, entre otras medidas, garantizar una oferta suficiente de dotaciones de alojamientos asistenciales de cuidado (viviendas tuteladas, vivienda social, etc.) integradas en los barrios. Dichas instalaciones cumplen una doble función en términos de empleo: por un lado, liberan tiempo de cuidados que recae desproporcionadamente en las mujeres, facilitando su inserción y permanencia en el mercado laboral; por otro, generan empleos formales (educación infantil, atención gerontológica, trabajo social) que en muchos casos son desempeñados por mujeres. El TRLOTUP incorpora esta idea al prever que equipamientos como escuelas infantiles, centros de mayores o residencias (de mayores, de personas con diversidad funcional, de inclusión social, etc.) formen parte de la red básica de la ciudad, atendiendo al modelo de urbanismo inclusivo con perspectiva de género

De este modo, la planificación urbanística contribuye a la igualdad económica al reconocer el valor del trabajo de cuidados y redistribuirlo en el espacio urbano.

### 3. Seguridad urbana y percepción del espacio público

En relación con el **uso dotacional asistencial de vivienda social**, la seguridad urbana adquiere varias dimensiones. Por un lado, es importante que los equipamientos residenciales (residencias de mayores, albergues, centros de acogida, o la propia vivienda social dotacional) estén **ubicados en entornos seguros**, bien conectados a la trama urbana activa, como es nuestro caso. El TRLOTUP así lo prevé al indicar que la red de espacios comunes debe llegar a todas las zonas residenciales y equipamientos mayores, garantizando conexiones en transporte público y caminos peatonales seguros. Integrado la vivienda social dotacional en un barrio, con calles transitables, iluminación y vigilancia natural de vecinos, mejora la percepción de seguridad. De igual manera, un centro de acogida para mujeres víctimas de violencia de género requiere un **entorno urbano bien controlado y accesible**, evitando zonas conflictivas; la planificación con perspectiva de género contempla estas consideraciones, aunque por motivos obvios la ubicación exacta de tales centros suele manejarse con discreción.

### 4. Impacto ambiental diferencial y salud pública

28

Otro elemento ambiental relevante es la **movilidad sostenible**. La planificación con enfoque de género propugna ciudades “de proximidad” donde sea posible desplazarse andando o en bici de forma segura, reduciendo la necesidad de usar el coche. Esto tiene un impacto positivo doble: por un lado, disminuye la contaminación atmosférica y acústica (mejorando la salud colectiva), y por otro, mejora la accesibilidad de quienes no conducen. En Burjassot, por su tamaño y configuración, muchos desplazamientos internos se realizan a pie; la modificación propuesta, fomenta mantener esa cercanía de las actividades cotidianas (escuela, compra diaria, ocio) dentro de un radio de 10 minutos a pie. Asimismo, planificar equipamientos dotacionales residenciales distribuidos equilibradamente por la ciudad evita situaciones de **injusticia ambiental** donde ciertos colectivos queden relegados a zonas con peor calidad ambiental.

Evitando **zonificaciones exclusivas o segregadas** y a lograr una distribución equitativa de servicios y alojamientos de distintos perfiles socioeconómicos. Si, por ejemplo, todas las alojamientos sociales o residencias asistidas se concentran en un mismo barrio periférico, podría generarse una carga ambiental excesiva en esa zona (más densidad sin suficientes zonas verdes, más tráfico de visitas, etc.) afectando a sus habitantes. Un planeamiento con perspectiva de género y cohesión social buscará lo contrario: dispersar y **equilibrar las dotaciones** por todo el núcleo urbano, para que nadie quede expuesto desproporcionadamente a molestias ni privado del acceso a espacios verdes y saludables.

Incorporar la perspectiva de género a la presente modificación puntual asociada al uso dotacional residencial implica **identificar, evaluar y mitigar desigualdades en movilidad, empleo, seguridad urbana, acceso a servicios esenciales y salud pública**. De este modo, el desarrollo será más más justo y sostenible desde la perspectiva social y de género.

Más allá de estos aspectos no se consideran otras afecciones.

## 2.5.- INFORME SOBRE EL IMPACTO EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA.

La Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de la Generalitat, de derechos y garantías de la infancia y la adolescencia establece en su artículo 7.3 el Principio de interés superior del menor: *“Las administraciones públicas deberán tener en cuenta el interés superior de los niños, niñas y adolescentes en todas las actuaciones que les afecten, con carácter prioritario.”* Y en su artículo 10 – Coordinación de políticas públicas determina que: *“Las administraciones públicas deben incluir la perspectiva de infancia y adolescencia en sus políticas públicas y en los planes estratégicos sectoriales.”* Ello implica una obligación de integrar la perspectiva de infancia en los instrumentos de planificación, incluyendo los urbanísticos cuando estos afecten directamente a entornos donde vivan o se atienda a menores.

Burjassot tiene el sello de “Ciudad Amiga de la Infancia” (UNICEF), lo que implica que: *“Se ha comprometido a adoptar una planificación urbana con enfoque de derechos de infancia. La normativa de este programa exige que se escuche a niños y adolescentes en decisiones urbanas que les afecten.”* Esto refuerza la obligación ética y política de incluir el impacto en infancia y familia en los cambios urbanísticos relevantes. Si existe un Plan Local de Infancia y Adolescencia, este puede exigir específicamente un informe de impacto.

Y, finalmente, la legislación estatal de urbanismo – Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLSRU) Real Decreto Legislativo 7/2015 en sus artículos 3.1 y 3.3 al regular los Principios de sostenibilidad y equidad establece que *“La ordenación debe garantizar la accesibilidad a los servicios y la equidad territorial.”*

Lo cual implica la obligación de interpretar como base para evaluar impactos sociales en colectivos vulnerables, incluyendo infancia y familia, especialmente en ámbitos residenciales o dotacionales.

---

30

La repercusión sobre niños, adolescentes y familias es doble: mejora de servicios y cambio de modelo de uso. El nuevo equipamiento está orientado a estos colectivos desfavorecidos y, por ello, el impacto puede ser muy positivo: les proporciona apoyo cercano a sus barrios y nuevos recursos sociales.

Al disponer Burjassot de servicios municipales especializados (Equipo de Intervención en Infancia y Adolescencia) para familias en situación de riesgo; un equipamiento dotacional focalizado en infancia/cohesión social podría reforzar esa red de apoyo, en línea con las políticas locales.

La reconversión puede implicar una mayor afluencia de población infantil, no obstante, se consideran suficientes los servicios complementarios: plazas escolares, guarderías, centros de salud pediátrica, áreas de juego adecuadas, etc. La normativa exige que el entorno urbano sea seguro, salubre y accesible universalmente.

Otro aspecto relevante es la cohesión social al integrar en el tejido urbano usos compatibles con lo residencial, logrando diversidad funcional y proximidad de servicios. En este sentido, sustituir una residencia de ancianos por un equipamiento social para familias cambia la pirámide demográfica local.

Podría representar una mayor mezcla generacional –lo que en muchos casos enriquece la comunidad–, siempre que se plantee con criterios de convivencia y respeto mutuo.

Desde el punto de vista urbanístico, la continuidad del uso dotacional evita conflictos con las zonas residenciales colindantes, y la elección de un uso destinado a infancia/familia se alinea con el interés general de facilitar entornos urbanos adecuados a las necesidades de estos grupos.

## 2.6.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

31

### 2.6.1. Memoria de Viabilidad Económica

La formulación de la Memoria de Viabilidad Económica se regula en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana del Ministerio de Fomento (en adelante TRLS/15) y 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 (TRLOTUP/21).

Se trata de un documento que debe realizarse con carácter previo a la ordenación para asegurar su viabilidad económica y la razonabilidad del desarrollo urbanístico.

De acuerdo al apartado quinto del artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLs 7/2015), *“la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”*.

La normativa autonómica recoge, asimismo, la exigencia de realizar la Memoria de Viabilidad Económica asociada a la elaboración de diferentes documentos de planeamiento general, parcial y actuaciones de dotación.

Sin embargo, en nuestro caso consideramos que la Viabilidad Económica de la modificación puntual no necesita un profundo estudio económico ya que sólo afecta a una modificación del uso de la dotación.

Todo ello sin necesidad de nuevas inversiones en materia de infraestructuras urbanísticas sobre el suelo urbanizado existente.

### 2.6.2. Informe de sostenibilidad económica

El apartado 4 del artículo 22 del TRLS/15, establece lo siguiente:

***“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.” En este caso la regulación de los usos dotacionales no se ve afectada ni modificada en absoluto. Y la regulación del nuevo uso no supone un esfuerzo suplementario para las arcas municipales puesto que su regulación no supone una mayor implantación ni un mayor mantenimiento de las infraestructuras necesarias, ni la puesta en marcha y la prestación de servicios diferentes a los existentes, dada la suficiencia y adecuación del suelo actual destinado a estos usos dotacionales privados.***

## 3.- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Se modifican las normas urbanísticas en lo referente al artículo 130 del PGOU

**Donde dice:**

***"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.*
- 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.*

*Sobre la superficie así calificada, en suelo urbano o urbanizable se permiten pequeñas edificaciones destinadas al mantenimiento y/o esparcimiento con una ocupación máxima del 1 % del suelo calificado con una altura total de 5 m. para una sola planta.*

*Las academias de enseñanza se entenderán incluidas dentro del uso dotacional privado educativo cuando la superficie construida del local donde se ubiquen sea mayor de 100 m<sup>2</sup> o se instalen en edificio exclusivo.*

*Las instalaciones para uso mortuario, se entenderán incluidas dentro del uso dotacional privado de Infraestructura-Servicio urbano, siempre que tengan una superficie menor de 150 m<sup>2</sup> y no dispongan de crematorio. El resto de instalaciones que superen esta superficie o dispongan de crematorio solo podrán establecerse en parcelas de uso dotacional público de Infraestructura-Servicio urbano.”*

## **Deberá decir**

### **“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 aseo de uso privado.

Burjassot, febrero 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