Eduardo Blanco Oliva
arquitecto y urbanista

“otropunto” de vista sobre el territorio

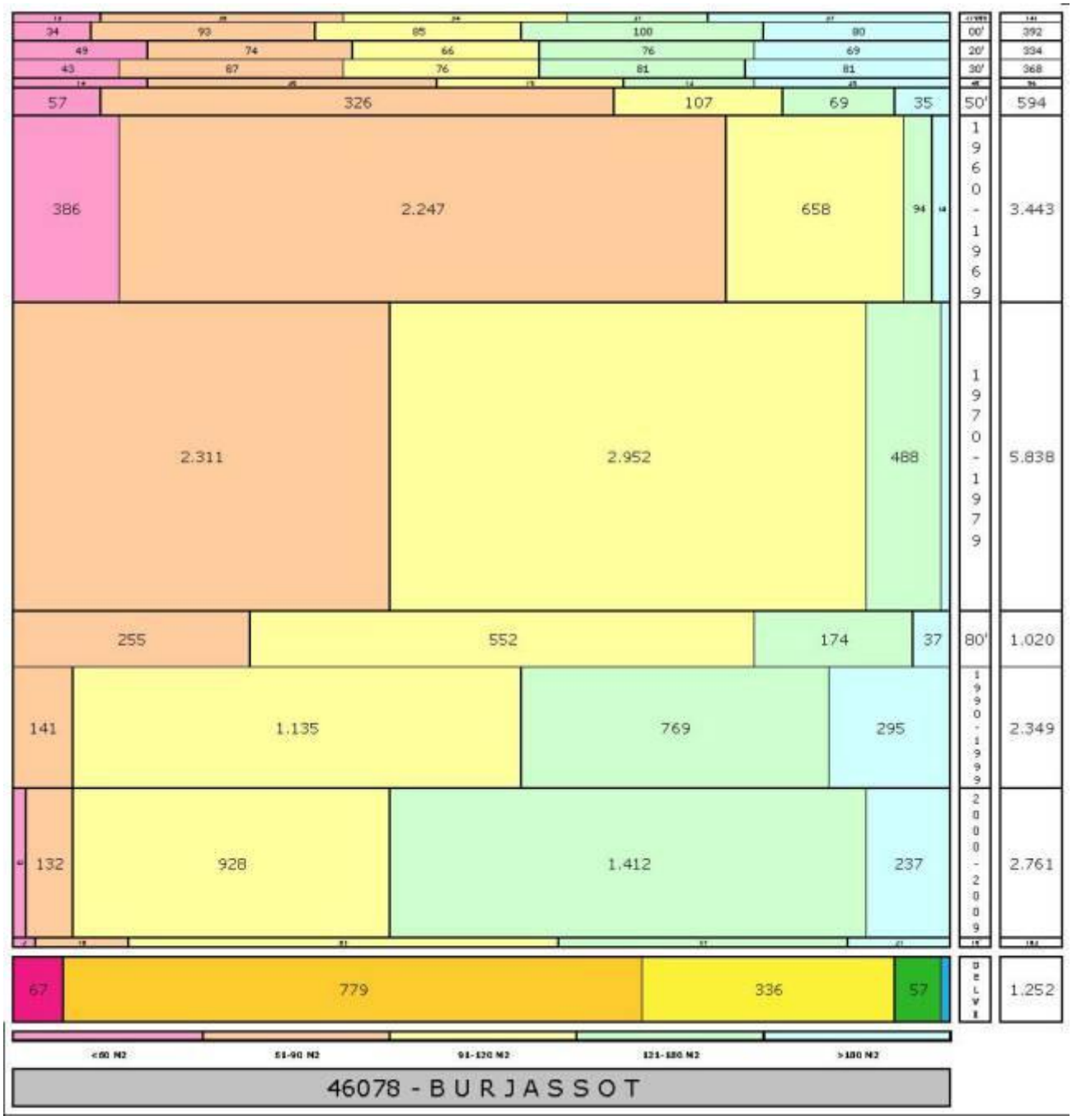
BURJASSOT

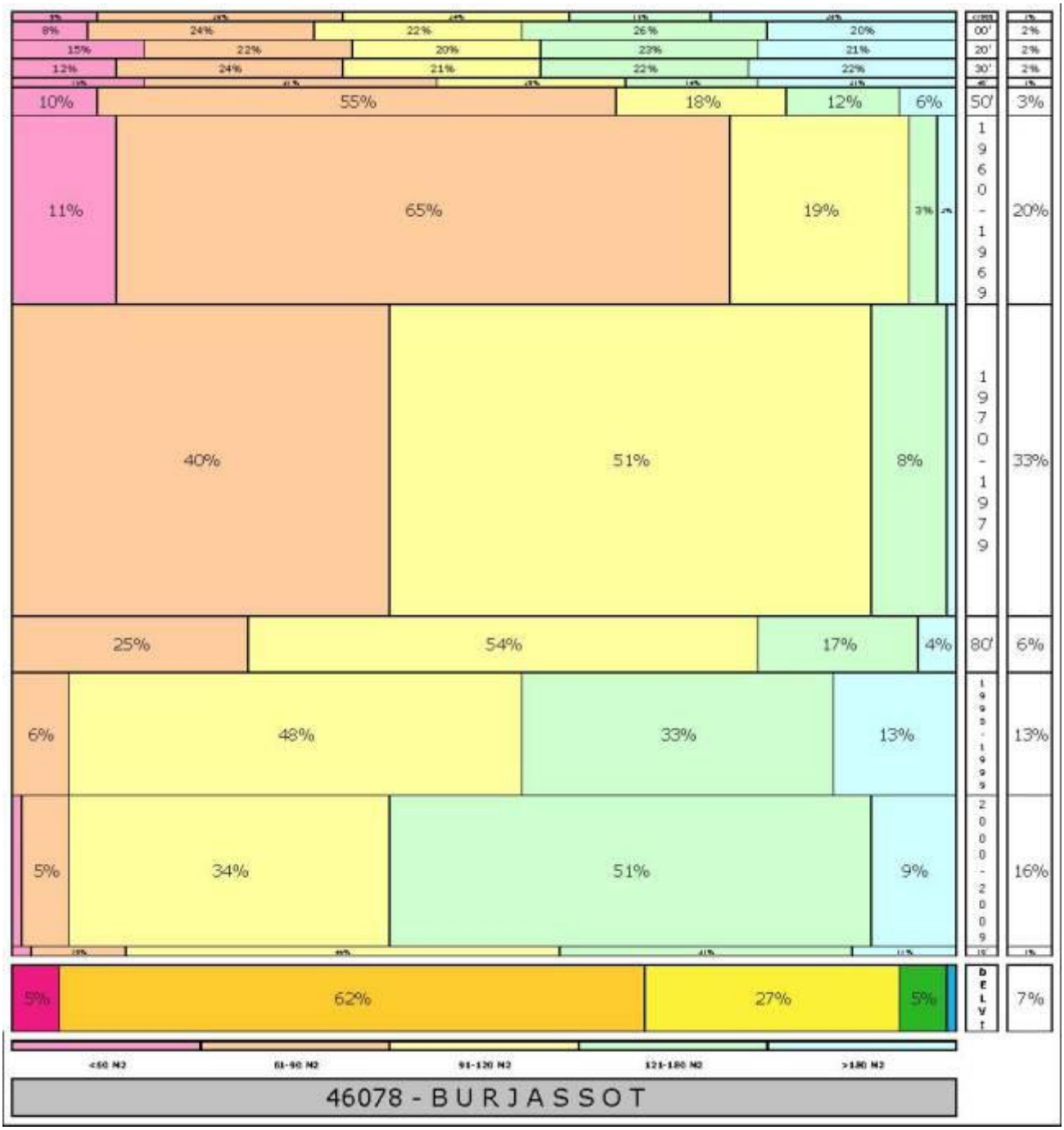
según Catastro

a 1.1.2015, por tamaño y fecha.

ENLACE:

https://eblancooliva.com/burjassot-segun-catastro-a-1-1-2015-por-tamano-y-fecha/


24
93
85
100
80
00'
392
49
74
66
76
69
20'
334
43
87
76
81
81
30'
368
57
326
107
69
35
50'
594
386
2.247
658
94
14
1960-1969
3.443
2.311
2.952
488
1970-1979
5.838
255
552
174
37
80'
1.020
141
1.135
769
295
1990-1999
2.349
132
928
1.412
237
2000-2009
2.761
67
779
336
57
DELVI
1.252
<60 M2
61-90 M2
91-120 M2
121-180 M2
>180 M2
46078 - BURJASSOT



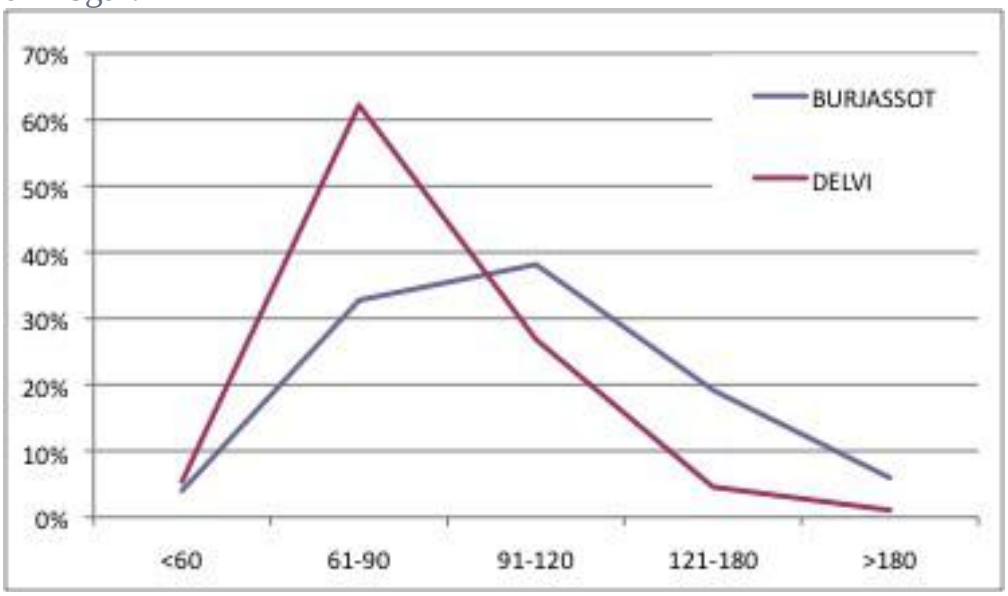
Estos gráficos representan el Parque Residencial del municipio de **BURJASSOT, Valencia**.

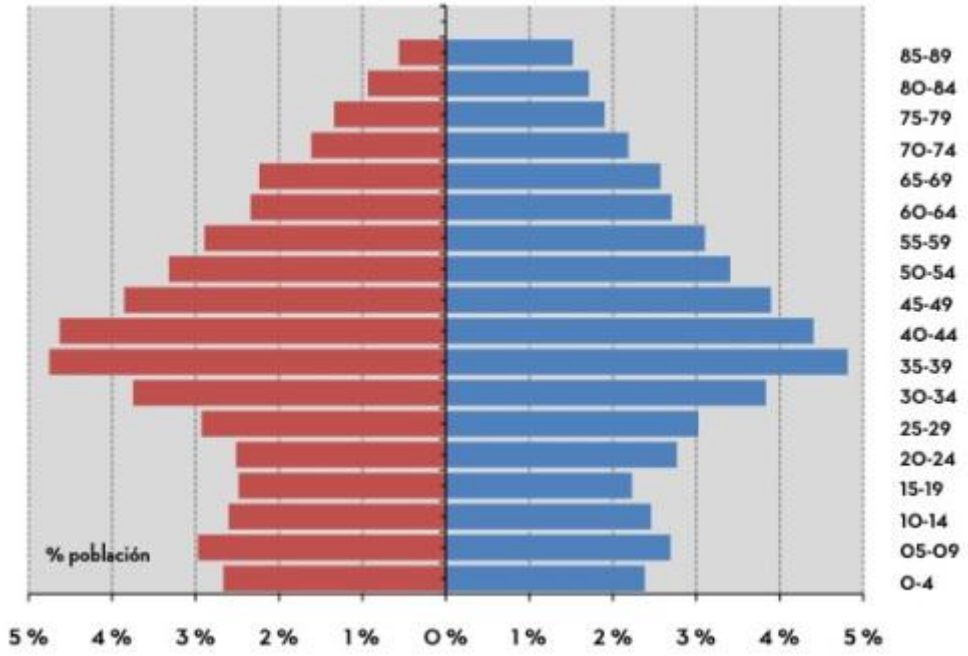
Son los Bienes Inmuebles matriculados en el Catastro, clasificados por año de inscripción y por tamaño.

Cada barra horizontal representa una década, siendo la más reciente la inferior (2010′), y la más antigua la superior (<1900).

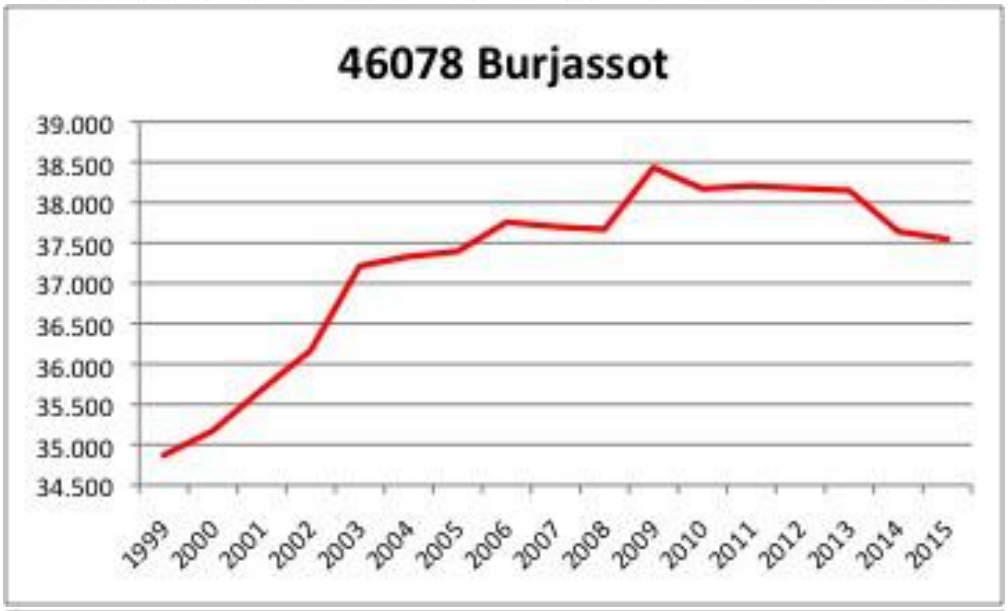
Cada color es un tamaño, del más cálido (<60 m2) al más frío (>180 m2).

La barra inferior (**DELVI**) representa el cálculo hecho desde **Otropunto** para la obtención de la Demanda Latente de Vivienda (la ***demanda latente***: la configuran personas que no tienen vivienda y que por su perfil sociológico (edad) y socioeconómico (no están en desempleo) son potenciales compradores). Es una estimación del número máximo de viviendas que constituyen la demanda encubierta de una zona y que se basa en las personas con el perfil de los actuales compradores pero que todavía no han constituido un hogar.

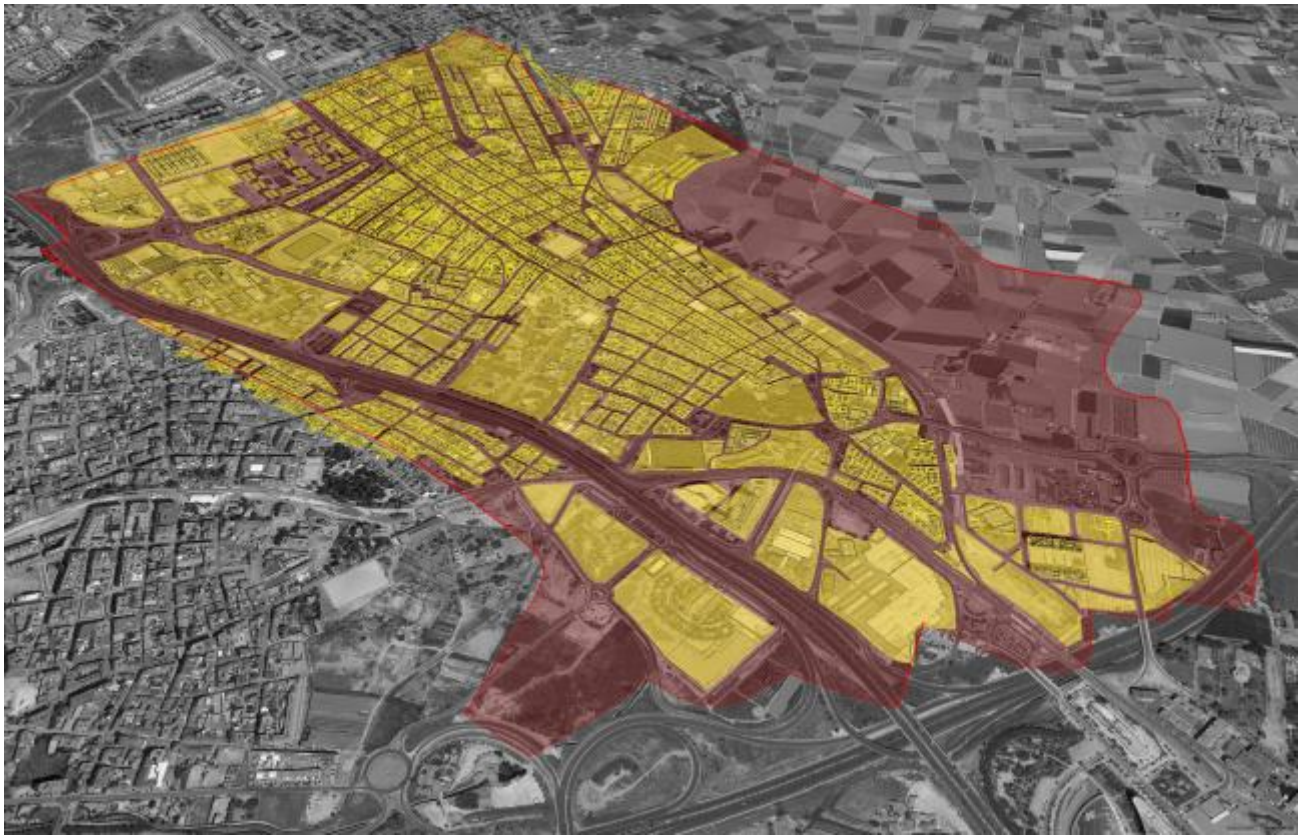




BURJASSOT	<60	61-90	91-120	121-180	>180	TOTAL	%
<1899	13	36	34	21	37	141	0,8%
1900-1909	34	93	85	100	80	392	2,2%
1910-1919	4	16	20	24	23	87	0,5%
1920-1929	49	74	66	76	69	334	1,9%
1930-1939	43	87	76	81	81	368	2,1%
1940-1949	14	30	19	13	20	96	0,5%
1950-1959	57	326	107	69	35	594	3,4%
1960-1969	386	2.247	658	94	58	3.443	19,6%
1970-1979	37	2.311	2.952	488	50	5.838	33,2%
1980-1989	2	255	552	174	37	1.020	5,8%
1990-1999	9	141	1.135	769	295	2.349	13,3%
2000-2009	52	132	928	1.412	237	2.761	15,7%
2010-2013	2	18	85	57	21	183	1,0%
DELVI	67	779	336	57	13	1.252	7%
BURJASSOT	702	5.766	6.717	3.378	1.043	17.606	100,00%
UNIFAMILIARES	7	15	33	87	427	569	3,23%



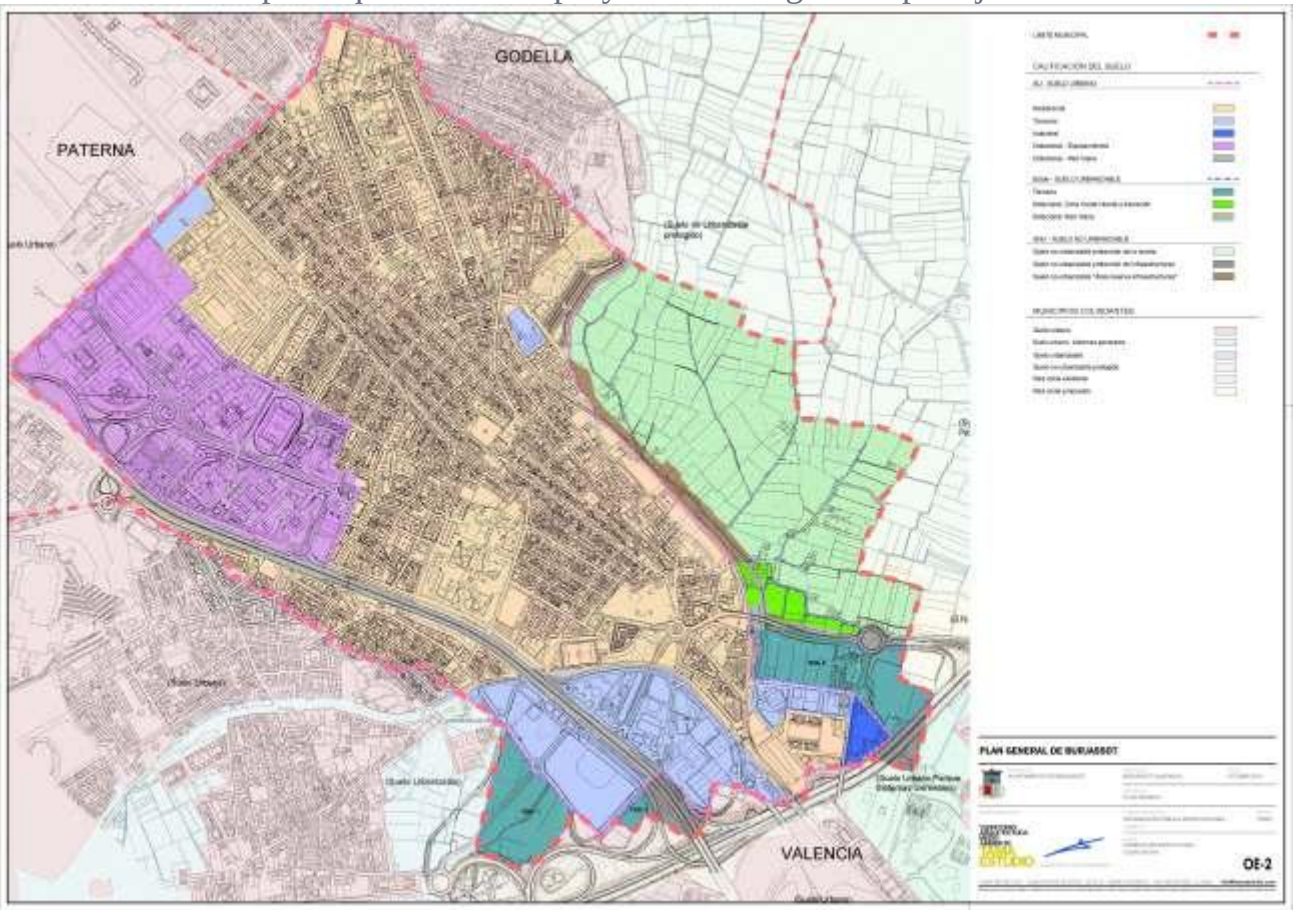
Son datos fríos, sin cocinar.
Información para la toma de decisiones.
Información para el conocimiento.



Burjassot es un municipio de **3,4 km2** perteneciente a la ***provincia de Valencia***, situado en la zona oeste del ***área metropolitana de Valencia***, en la ***comarca de la Huerta Norte*** y limita con las localidades de *Godella, Paterna y Valencia*. Por su cercanía a la capital se ha convertido en un importante nudo de comunicaciones para la comarca, siendo atravesado su término por la línea 1 de MetroValencia y la línea T4 de MetroValencia, así como líneas de autobuses de la EMT y del Consorcio Municipal de Transportes (CMT). Es un municipio muy densamente poblado, más de **11.000 hab/km2**, para una población empadronada de **37.546 habitantes.**

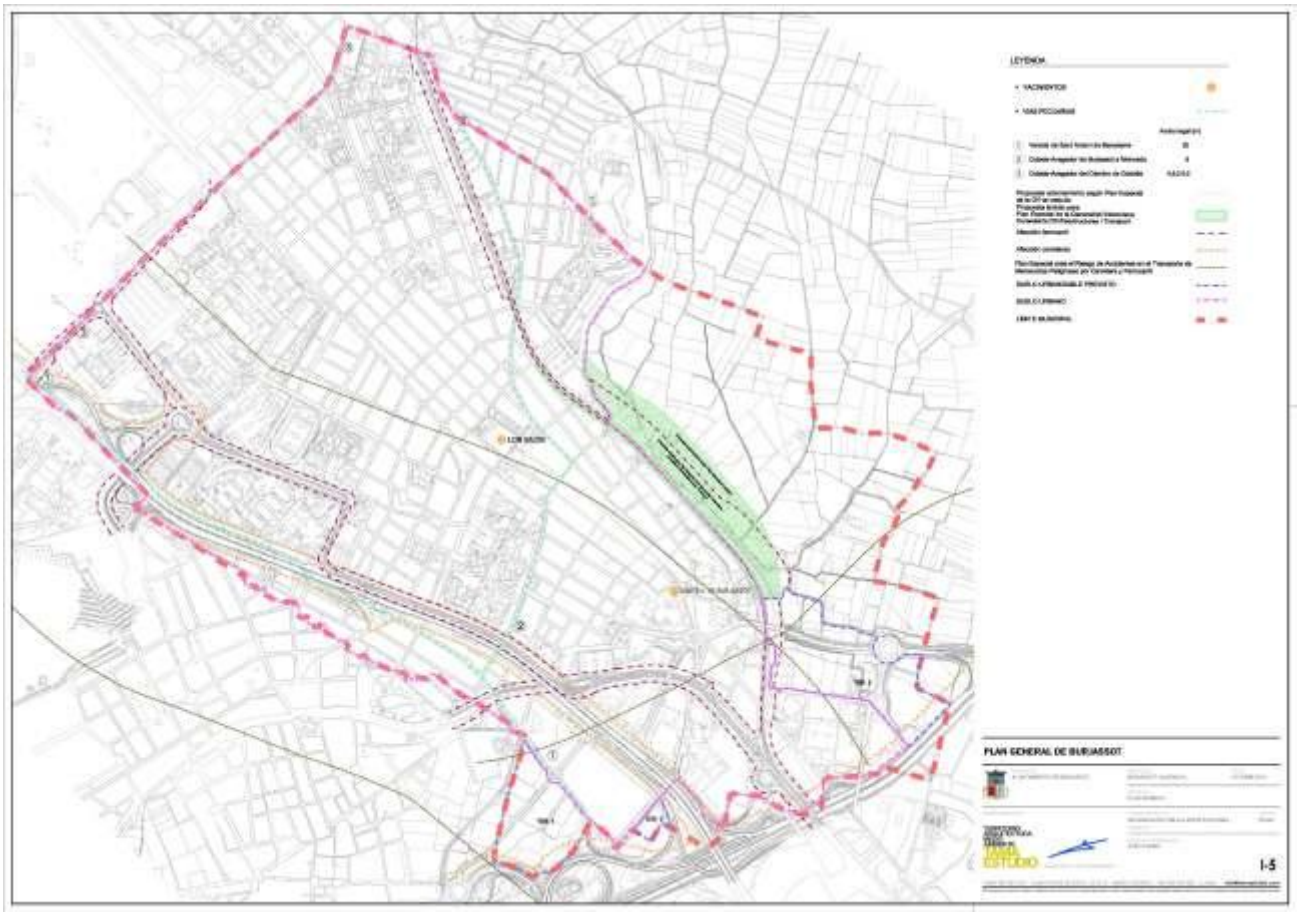
La existencia de dos campus universitarios (por un lado, la ***Universitat de València, Estudi General (UVEG)***, de carácter público, con el Campus Burjassot-Paterna y en el que estudian actualmente más de 8.000 alumnos, y por otro lado, ***la Universidad Católica San Vicente Mártir (UCSV)***, de carácter privado, que cuenta con dos sedes de muy reciente creación: Santísima Trinidad, con capacidad para 150 alumnos, y San Juan de Ribera, con capacidad para 1.200 alumnos), así como el centro de Radio-Televisión Valenciana, cierra **Canal 9**, (**hoy simplemente archivo**) convierten a Burjassot en un foco de atracción de población flotante procedente de un área extensa.

Sin embargo, la **interacción Universitat-Municipio** no es todo lo elevada que debería ser y aquí sería necesario actuar en una doble dirección. Por una parte, es necesario integrar el Campus Universitario en el tejido urbano y social del municipio, lo que no parece que suceda en la actualidad. El recinto cerrado de la Universitat no favorece esta integración y su conexión con el entramado urbano del municipio requeriría de un proyecto de integración paisajística.



CALIFICACION -PGOU Burjassot-

La **estructura urbana** de Burjassot viene determinada por su orografía, su posición en el límite del área regable de la huerta de Valencia y el crecimiento a lo largo de los caminos de Llíria y Bétera. Más tarde, las nuevas infraestructuras de comunicación de la comarca, también a partir de la capital, han sido construidas en paralelo a las prexistentes, facilitando los desplazamientos, pero también encorsetando aún más el crecimiento físico de Burjassot. Nos referimos a las vías del Metro, la CV- 35 y la red viaria metropolitana. Por lo tanto Burjassot se encuentra encajada entre las infraestructuras de ferrocarril y carreteras, presentando unas especiales características del territorio absolutamente limitado por esas barreras y por sus propios dominios administrativos.



AFECCIONES – PGOU Burjassot-

Tras el importante **incremento demográfico** experimentado en las décadas de 60′ y 70′, se produjo un estancamiento poblacional en los años 80′, debido fundamentalmente al escueto término municipal que actualmente está urbanizado en un 70% de su superficie restando solo una escasa zona de huerta que está separada del casco urbano por las vías de la línea 1 de MetroValencia.

La ciudad de Valencia y su entorno han constituido un polo de atracción de inmigrantes que ha pulsado con distintos grados de intensidad a lo largo del siglo XX, contribuyendo a la fuerte concentración secular de la población española en unas pocas áreas urbanas y provincias. Sin embargo es en los años que van de 1970 a 1981 donde se asiste realmente a la consolidación de las áreas metropolitanas en España. Aunque en la segunda mitad de esa década la crisis energética redujo la disponibilidad de puestos de trabajo en las áreas industriales y frenó los movimientos migratorios internos, en conjunto fueron años en que siguió incrementándose el peso demográfico de las áreas que tradicionalmente venían siendo receptoras de flujos migratorios.

La novedad es que en estas áreas el destino de los inmigrantes de los años setenta ya no era tanto la ciudad central, es decir Madrid, Barcelona, Valencia o Bilbao, sino municipios limítrofes que ofrecían una calidad de vida aceptable y se encontraban menos congestionados que los grandes núcleos urbanos, entre

los alicientes de estos municipios se encuentra el hecho de que ofrecían un acceso a la vivienda más barato que en las áreas centrales de las metrópolis respectivas. Además, en el caso concreto de Burjassot es necesario tener en cuenta la gran proximidad y excelente accesibilidad, —autovía, ferrocarril metropolitano—, a la ciudad de Valencia. De este modo se fueron configurando coronas metropolitanas en torno a esas grandes ciudades formadas por municipios que adquirieron cada vez una mayor densidad de población, y que contribuyeron a que las ciudades de tamaño intermedio tuvieran un peso mayor en la distribución de la población española. Es digno de mención el hecho de que de los 15 municipios más densamente poblados de España en 1981, nada menos que 8 pertenecían al Área Metropolitana de Barcelona, 3 a la de Bilbao, y otros 3 al Área Metropolitana de Valencia (el municipio restante es Cádiz). Los 3 municipios valencianos eran los de Benetússer, Mislata y Burjassot. Este último alcanzó en ese año una densidad de 10.385 habitantes por km2, cifra que por ejemplo puede ponerse en relación con la de la capital de provincia más densamente poblada de España, que en esos momentos era Barcelona, con 17.846 habitantes por km2.

El análisis de la población vinculada residente destaca a Burjassot como ciudad **fundamentalmente residencial.**

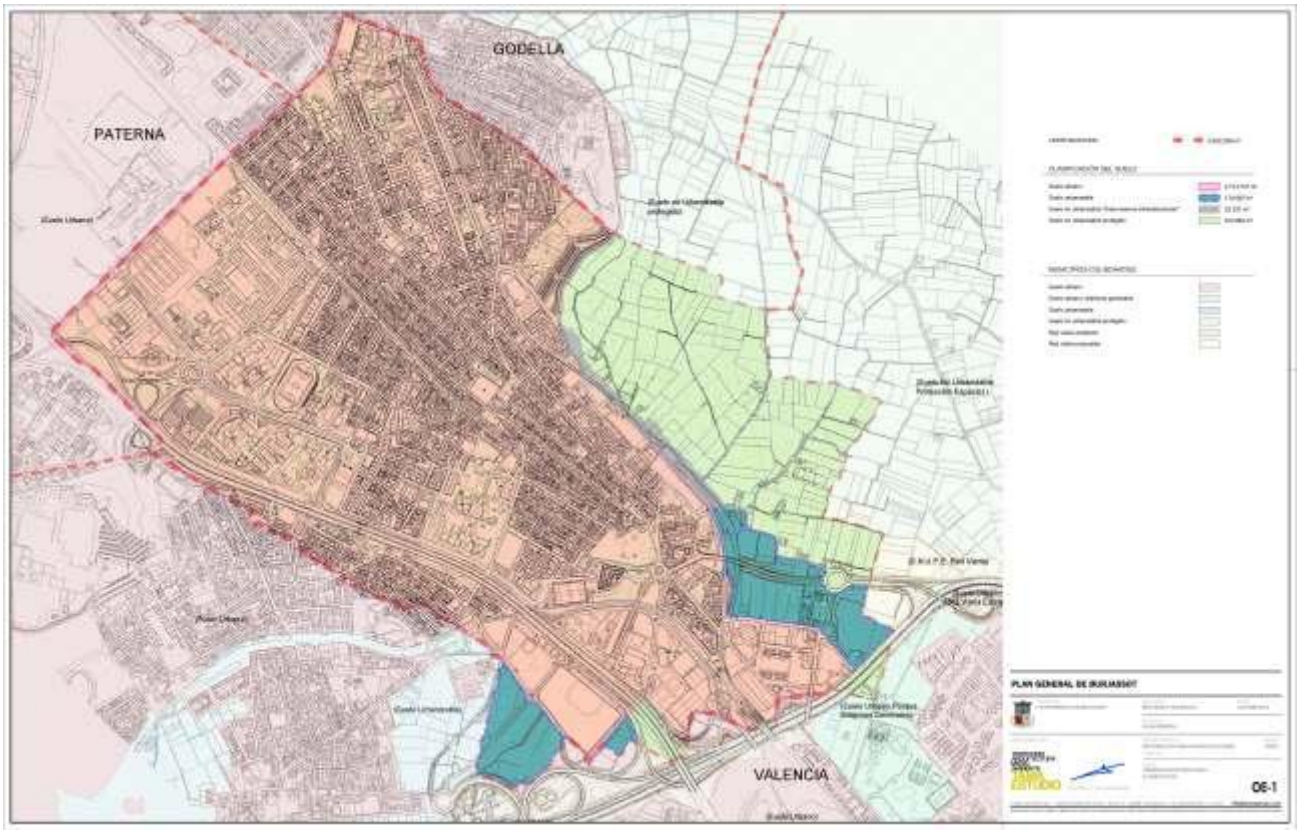
El casco urbano se encuentra conurbado con el de la localidad de ***Godella*** (y esta a su vez con ***Rocafort***), con la pedanía valenciana de ***Benimámet*** y con el barrio paternero de ***Santa Gema.***

En la actualidad cuenta con una gran zona comercial; ***Parque Albán***. Un parque de medianas con unos 15.000m2 comerciales inaugurado en la

década de los 90. ***Parque Ademúz*** es otro parque comercial situado frente Parque Albán separados por la CV-35 y linda con el término de Valencia Capital. Inaugurado en el 2013 cuenta con casi 40.000 m2. En la actualidad el sector terciario se va posicionando en Burjassot por la comunicación con la capital y varios pueblos como Paterna, Manises, Godella, Alboraia… que hacen un entorno comercial con mucho potencial.

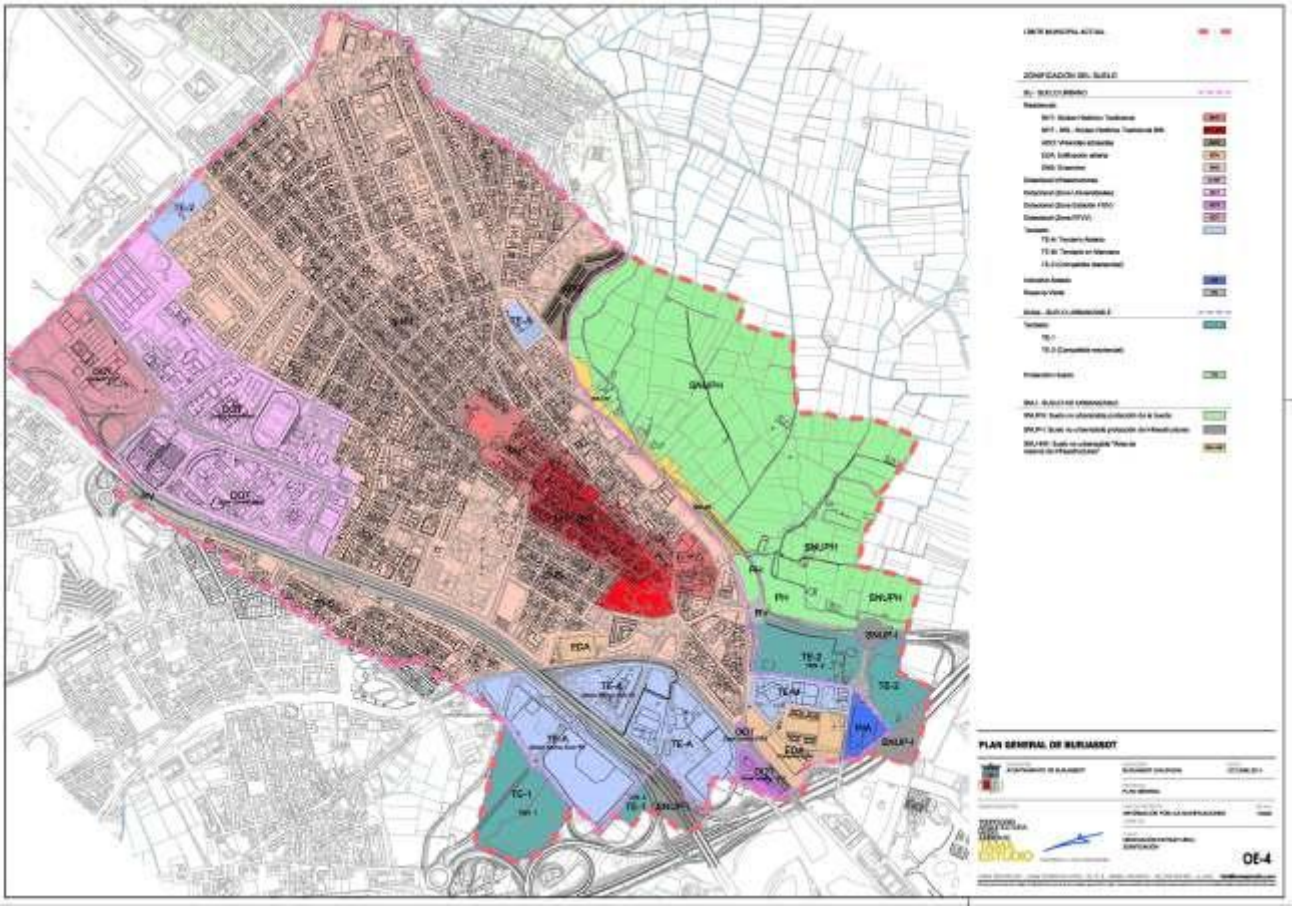
La ordenación urbanística actualmente vigente en el Término Municipal de Burjassot parte del Plan General de 1990, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en Sesión con fecha 27 de septiembre de 1990, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia el 30 de Octubre de 1990. Tanto el suelo urbano pendiente de urbanización como el suelo urbanizable previstos en el Plan General vigente se encuentran ya en su totalidad con su tramitación al menos iniciada o programados y desarrollados, **no quedando suelo vacante pendiente de iniciar su desarrollo**, exceptuando una zona incluida dentro de la huerta.

En fecha 31 de julio de 2009, el Ayuntamiento de Burjassot remitió a la Dirección General de Gestión del Medio Natural, la documentación relativa al nuevo Plan General, en concreto el Documento Consultivo, solicitando la emisión del Documento de Referencia para la determinación del alcance y nivel de detalle del Informe de Sostenibilidad Ambiental, de acuerdo al artículo 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (en adelante LEAE), para poder redactar, posteriormente, el presente Informe de Sostenibilidad Ambiental, incoándose el proceso de evaluación ambiental del Plan General de Planes, basándose en lo dispuesto en el Título II de la LEAE. La comisión de Evaluación Ambiental, en sesión celebrada el 20 de junio de 2012, acordó emitir la Memoria Ambiental del Plan General de Burjassot.



CLASIFICACION – PGOU Burjassot-

Se redactó un documento refundido objeto de aprobación provisional en pleno de 13 de junio de 2013, remitiéndose a la Conselleria para su aprobación definitiva. El 11 de julio de 2014 la Comisión Territorial de Urbanismo acuerda suspender la aprobación definitiva en tanto no se recojan los condicionantes recogidos en el fundamento jurídico segundo del acuerdo.



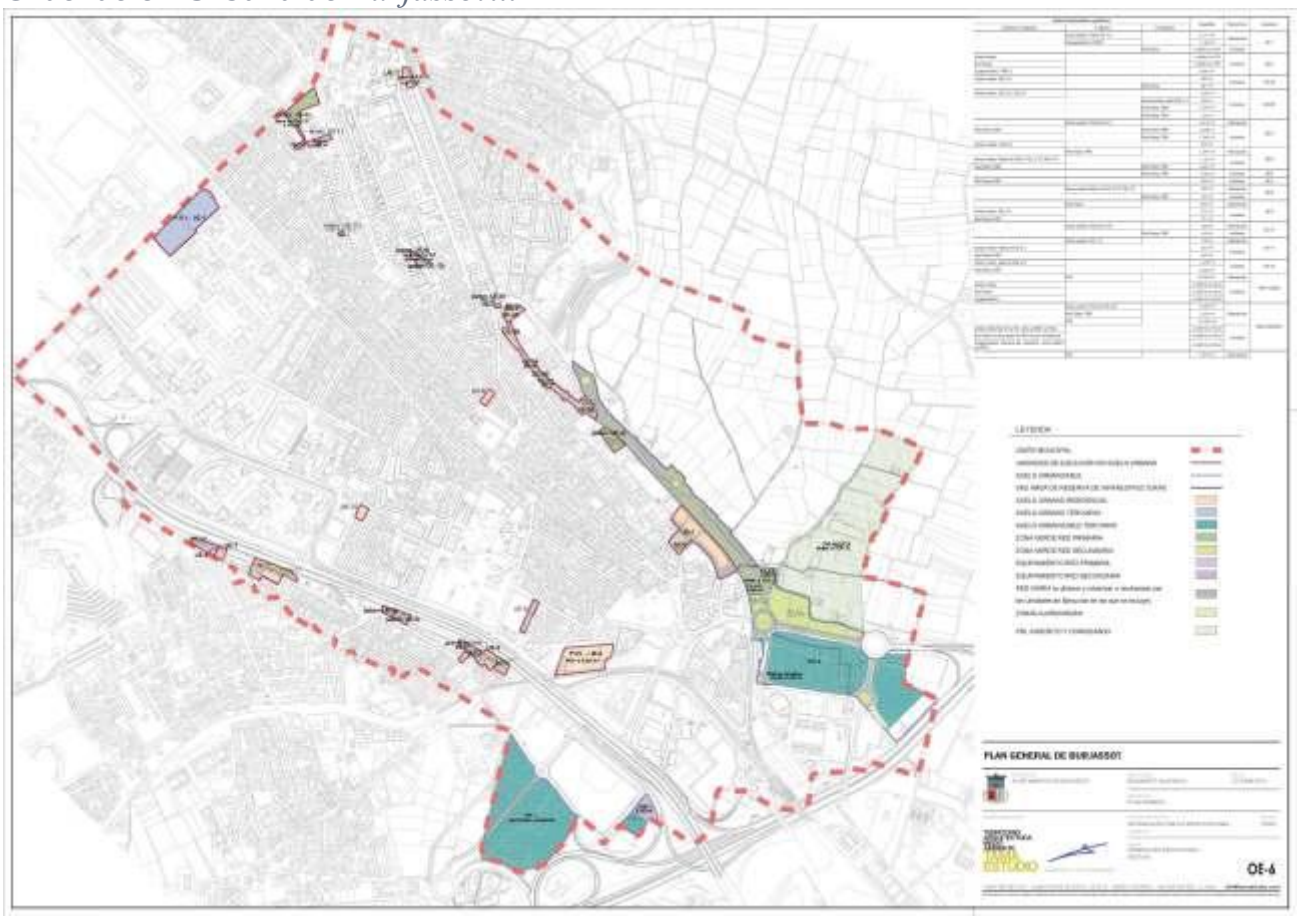
ZONIFICACION -PGOU Burjassot-

El Ayuntamiento de Burjassot ha aprobado provisionalmente el nuevo Plan General de Ordenación Urbana en el pasado pleno extraordinario. En efecto, tras realizar modificaciones al plan motivadas por el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 11 de julio de 2014 y los informes de las administraciones sectoriales recibidos durante su tramitación, se vuelve a remitir a la Conselleria para que dé su visto bueno final y pueda entrar en vigor. **Un PGOU que presenta novedades importantes ya que prevé recuperar más de 50.000 metros cuadrados de huerta y no expandir el casco urbano con más construcción, lo que rebaja el techo de habitantes previsto en el plan actual.**

…El PGOU presenta, "una distribución reflexionada del término municipal buscando un crecimiento moderado de la población, el equilibrio entre la actividad económica y la protección del entorno y patrimonio, incrementando los espacios verdes y el desarrollo del empleo", tal y como señalan fuentes municipales, contempla que no se producirá ninguna reclasificación de suelo para construir viviendas, de ahí el no crecimiento del casco urbano, una medida que supondrá una población máxima de 41.682 vecinos, frente a los 52.000 que preveía el anterior PGOU.

El nuevo PGOU protege la huerta de Burjassot como superficie con gran valor histórico, cultural y paisajístico, con el mantenimiento de los usos y la actividad

de las alquerías junto a la creación de un Parque Público Natural de Huerta de unos 170.000 metros cuadrados y de una Jardín Público de Huerta con una extensión de 22.946 metros cuadrados. Estas medidas suponen la recuperación de 49.036 metros cuadrados de huerta respecto al actual PGOU.
La protección y la conservación del patrimonio, delimitando una zona de casco histórico protegido como Bien de Relevancia Local, y la creación de zonas terciarias-comerciales que posibiliten la implantación de nuevas actividades económicas son también objetivos recogidos en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Burjassot…



GESTION -PGOU Burjassot-

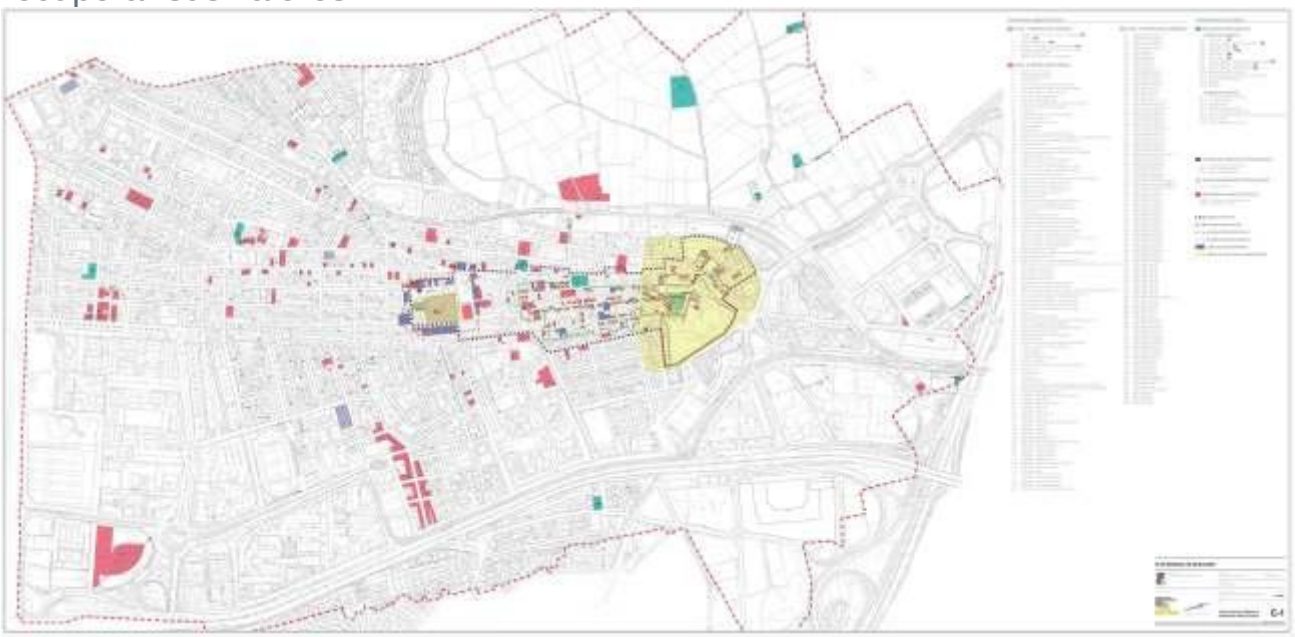
El modelo propuesto para Burjassot recoge los siguientes puntos fundamentales:

Debido a la morfología del término municipal, con un suelo urbano con elevada consolidación, exceptuando los ámbitos donde se delimitan unidades de ejecución con el objeto de dar solución y colmatar de manera ordenada dichos espacios, se propone solo un crecimiento moderado de suelo urbanizable terciario ajustado al entorno del casco residencial actual, sin previsión de aumento de suelo urbanizable residencial ni industrial.

Respecto al Suelo No Urbanizable se propone el mantenimiento de la huerta buscando soluciones sostenibles que permitan de una manera real el mantenimiento y la continuidad temporal de la misma.

Dar una alternativa a la primacía actual del tráfico rodado privado motorizado, potenciando los recorridos peatonales y ciclistas, y buscando alternativas a la descongestión interior de tráfico actual de Burjassot, favoreciendo el desarrollo del transporte público.

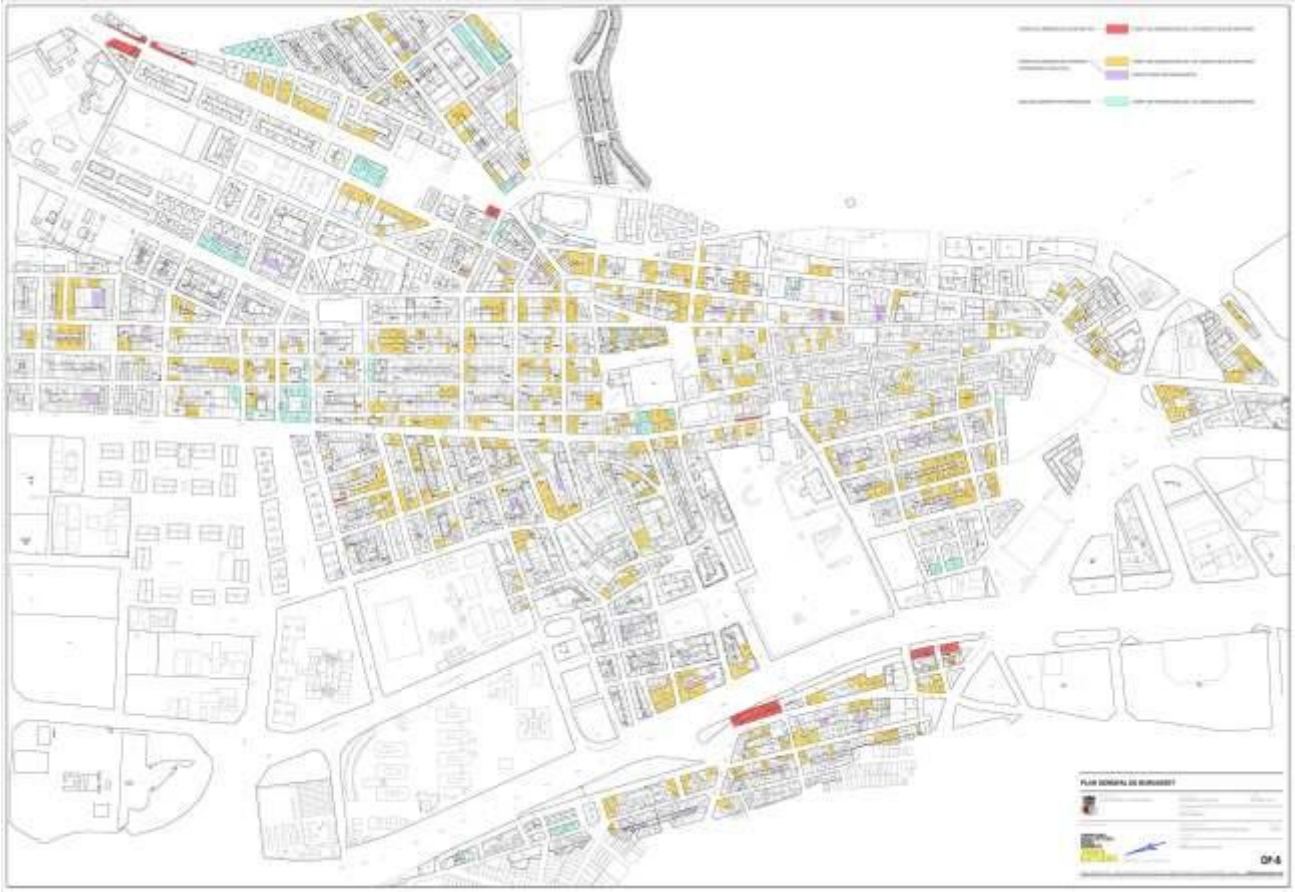
La situación de la huerta queda reducida a un pequeño ámbito. La construcción reciente de una nueva rotonda de acceso ocupó gran parte de la huerta existente, y de acuerdo con el contenido del **Plan de Acción Territorial de Protección de la Huerta de Valencia**, cabe evitar una actuación aislada de urbanización en este término que pudiera afectar a dos elementos de arquitectura hidráulica clave del sistema de Tormos las referidas Lenguas de Burjassot-Borbotó y el Molino de la Sal. En relación con todo lo anterior, se califica esta zona de huerta como una **Huerta de Protección Especial (Grado 1)**, los usos de la cual son agrícola tradicional con uso dominante, por el que cabe conservar y recuperar sus valores.



CATALOGO -PGOU Burjassot-

Con un techo poblacional de 41.929 habitantes, se puede deducir que un modelo de crecimiento equilibrado debería permitir al menos un crecimiento residencial desde el punto de vista del planeamiento, de nuevas viviendas de primera residencia para un aumento de población de 3.724 habitantes, lo que supone, a una media de 2,07 habitantes por vivienda, aproximadamente 1.800

viviendas, bastante inferior a la primera tendencia analizada y más ajustado a un crecimiento real posible en el municipio de Burjassot debido a las limitaciones físicas de su término municipal. Este modelo propuesto se apoya y potencia las virtudes medioambientales del municipio, no añadiendo nuevos suelos urbanizables residenciales, si no compatibilizándolos con las nuevas implantaciones de uso terciario, creando así un modelo urbanístico sostenible en el tiempo a través de la complejidad urbana, entendida como mezcla de usos bajo formas de urbanismo compacto, cumpliendo con las directrices de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana que analizaremos a continuación. Como se puede observar más adelante en el punto 11.1 "Cálculo de la población potencial del plan", el modelo propuesto estima nuevas viviendas con una capacidad de cabida para una población de 41.682 habitantes, acorde con el modelo predictivo de posible crecimiento de Burjassot analizado a partir de los datos de población de los últimos diez años.



FUERA DE ORDENACION -PGOU Burjassot-

Esta configuración de **ciudad compacta**, con elevada población residente en un reducido espacio físico va a ser determinante en las posibilidades de desarrollo futuro del municipio, ya que su capacidad de expansión es prácticamente nula, y en consecuencia los esfuerzos deberán dirigirse hacia mejoras cualitativas sobre territorio disponible si miramos hacia el interior y a esfuerzos de colaboración con el resto de municipios

del área metropolitana en el marco de una entidad supramunicipal, si decidimos mirar hacia el exterior.

Una problemática muy específica de Burjassot es la de la exclusión social en el barrio de acción preferente conocido como **"las 613 viviendas"**. El barrio constituye una zona degradada donde se agudizan los riesgos de exclusión social. Estos se manifiestan en un índice de absentismo escolar mucho más elevado que en el resto de la localidad. Así en las 613 viviendas vive el 72% de la población de Burjassot con problemas de escolarización regular, y el 61% de estos absentistas es de etnia gitana. También una proporción entre el 54% y el 69% de las infracciones cometidas por menores se producen por menores procedentes del barrio. La integración en el mercado de trabajo presenta asimismo muchas deficiencias, de modo que ya en 2001, la tasa de desempleo del barrio era del 22,9%, más del doble de la media del municipio. Es de suponer que con la crisis actual la situación debe haber empeorado notablemente.

Conseguir un mayor esponjamiento del núcleo urbano, aprovechando las oportunidades que pudieran surgir para la creación de nuevos espacios verdes, y manteniendo normas de construcción que conserven las bajas alturas en los edificios del casco histórico de la población. Dotar de arbolado a las calles que lo permitan.

Reducir el tráfico en las zonas de mayor valor patrimonial y comercial, promoviendo la peatonalización en la medida de lo posible. Fomentar el transporte público y los desplazamientos a pie y en bici, y conseguir conectar las redes de uso público de la bici en Burjassot y Valencia.

Mejorar la integración entre la ciudad y la huerta protegida subsistente, aprovechando las oportunidades que la huerta ofrece para su aprovechamiento lúdico de forma ambientalmente sostenible (rutas verdes, huertos sociales etc.), y para su uso con fines de educación ambiental.

Realizar un esfuerzo de promoción del suelo terciario ya existente para lograr que, siendo una superficie muy limitada, al menos sea usado en el mayor grado posible con la implantación de empresas.

Burjassot tiene **37.546 habitantes** y **17.606 viviendas** (tan solo 569 unifamiliares, un 3,23%). Su parque residencial sigue teniendo el lastre de su boom en los 60′ y 70′ (aún hoy más del 50% del parque). Desde entonces en los 80′ tan solo se levantaron 1.020 viviendas (un 5,8%), en los 90′ fueron 2.349 viviendas (13,3%) y en la década prodigiosa 2000-2009 (2.761 viviendas, un 15,7%).

El diagnóstico lo conoce. Ruido, paisaje, infraestructuras… La participación ciudadana se ha manifestado,… Debilidades y fortalezas (**Reflexiones estratégicas futuro Burjassot**).

El documento del Plan General está prácticamente acabado (falta la aprobación definitiva, la ratificación final de la Generalitat) y en rodaje.

Ahora… a trabajar.