

**CAPÍTULO 4:  
LAS ÁREAS DE LA CIUDAD**



## CAPÍTULO 4: LAS AREAS DE LA CIUDAD.

### Apartado 1. La ciudad consolidada.

#### 1. Los tejidos de la residencia colectiva.

Al reseñar las tipologías edificatorias que articulan la ciudad consolidada y las ordenanzas que han regulado su desarrollo, hay que distinguir dos grandes grupos:

- Los tejidos urbanos formados por ocupación en “manzana cerrada”, ligados a crecimientos previos a la etapa de la industrialización, crecimientos por “yuxtaposición” sin segregación significativa de usos e infraestructura viaria. La expresión principal de estas partes de la ciudad la constituyen el casco medieval y los “ensanches” posteriores

- El segundo grupo lo constituyen los paquetes residenciales de cierta escala que aparecen a partir de la etapa de crecimiento intenso de la ciudad, debido al proceso de industrialización de los años sesenta.

Estos “paquetes”, además de una escala mayor respecto a las promociones de las etapas anteriores y una cierta segregación-especialización residencial, tienen la característica fundamental de ser operaciones de diseño urbanístico unitario y sistemático.

La base de ordenación de estos barrios nuevos que se desarrollarán hasta lo que hoy constituye la ronda interior ya no será la “manzana cerrada” y sus edificios “medianeros”, sino la edificación abierta a partir de bloques residenciales colectivos que agrupan de forma sistemática las viviendas, interpretando los postulados de la “vivienda masiva” del movimiento moderno en arquitectura.

Bien es cierto que, por lo que respecta a las ordenaciones, en muchos casos se tiende a reproducir la morfología de la manzana cerrada con estos bloques, pero dadas su escala, composición y características de uso, estos casos no interfieren la identidad específica de estas áreas bien diferenciadas de la ciudad tradicional.

Las ordenanzas que han gobernado el desarrollo de estos modelos de ocupación han evolucionado desde el simple control de trazados y alineaciones de las calles y manzanas hacia una regulación mas tipológica de las construcciones.

#### - LA ORDENANZA DE “MANZANA CERRADA”.

Las vigentes ordenanzas, que se mantienen en líneas generales, responden de forma oportuna a ese control tipológico. En el caso de las que se ocupan de la ciudad tradicional - - **OR-1. Casco Medieval; OR-2. Primer Ensanche S.XIX; OR-3. Segundo Ensanche-**, sobre todo en las dos primeras, dado el carácter consolidado de las zonas e incluso su valor histórico, son el resultado de una evolución normativa que pasa de poner el acento en el control de las nuevas edificaciones que ampliaban solar a solar la ciudad, a preocuparse por la coherencia de las intervenciones -y no sólo de nueva planta- sobre un tejido ya construido y en el que, además, hay que proteger sus cualidades y singularidades valoradas de forma sistemática.

La adecuación contrastada de estas ordenanzas en la regulación urbanística de la ciudad motiva su mantenimiento en el caso de las de los Ensanches, procediéndose a introducir algunos matices complementarios:

- **OR-1.** Casco Medieval. En el caso de esta ordenanza se entiende que, existiendo un Instrumento de ordenación y regulación pormenorizado como es el Plan Especial de Rehabilitación Integrada, independientemente de su oportuna revisión, lo más operativo es que las ordenanzas del Plan General no introduzcan interferencias y refieran al Plan Especial vigente el control sobre el área.
- **Las OR-2. y OR-3.** regulan sus respectivos ámbitos de “manzanas cerradas” con criterios coherentes desde el punto de vista morfo-tipológico, con los matices oportunos respecto al control de usos y con un grado de control efectivo sobre las unidades edificatorias mediante el concurso del catálogo y las ordenanzas especiales de protección.

Por todo ello se mantienen complementándose con la introducción de las determinaciones para las Zonas de Protección que complementan la acción individualizada del Catálogo en los ámbitos y conjuntos valorados, tal como ya se ha comentado en otro apartado de la memoria.

#### LA ORDENANZA DE “EDIFICACIÓN ABIERTA”.

Los tejidos “abiertos “ del segundo grupo antes mencionado se seguirán regulando mediante las ordenanzas

- **OR-4.** Edificación abierta ordenada según alineación viaria.
- **OR-5.** Edificación abierta en parcela independiente.

La **OR-4.** seguirá cumpliendo el papel flexible en cuanto su ámbito de acción, abarcando tanto situaciones consolidadas de bloques próximos a la manzana cerrada, en manzanas semi abiertas y en unidades exentas, como situaciones de nuevos tejidos en ordenaciones más posibilistas.

Las opciones que plantean sus dos grados de aplicación -media y gran altura-, en cuanto a escala e intensidad de uso- y los cuadros de compatibilidad del mismo completan sus posibilidades y justifican su mantenimiento en el Plan Revisado. De hecho, como se verá más adelante, constituyen junto con la **OR-8.** Edificación Unifamiliar en hilera, la referencia para las nuevas expansiones.

La ordenanza **OR-5.**, de menor aplicación en la ciudad consolidada, de menor intensidad de uso, alturas y edificabilidad, mantiene su especificidad en el carácter aislado y mayor consumo de suelo, y puede ofrecer buenas posibilidades para la diversificación y experimentación en las áreas de nueva ordenación, para las cuales se establece a veces como referencia.

La vigencia de la Ordenanza de Mantenimiento de la Ordenación Actual, **MOA**, para algunos de los tejidos existentes, radica en la diversidad de áreas consolidadas o

semiconsolidadas con unas condiciones de ordenación de ámbito propio y no coincidentes con las ordenanzas sistemáticas del Plan.

Se sigue manteniendo esta ordenanza que garantiza el tratamiento específico para cada uno de estos ámbitos. Se introduce un matiz en la denominación, pasando a ser Ordenanza de Mantenimiento de la Ordenación de Ámbito, por considerar más determinante sus afinidades tipológicas y de localización que su condición actual.

De hecho, el flanco débil de esta ordenanza radica en el Grado 1. **MOA-1**, al vincular las posibles actuaciones con su realidad actual -concretamente con la “propia edificación existente”-, lo cual condenaba al inmovilismo (o la transgresión) a las posibilidades de adaptación o evolución en las edificaciones.

Esta situación puede no tener excesivas implicaciones si, como en la mayoría de los ámbitos, las edificaciones son bloques abiertos de carácter colectivo y donde no es previsible la sustitución ni modificaciones importantes. Para estas situaciones la referencia a una ordenanza sistemática para la regulación de los usos puede ser suficiente. Sin embargo, en tejidos urbanos de escala menuda, con ocupaciones entre medianeras e incluso con unidades unifamiliares, donde la vigencia de su estado actual es mucho más precaria, esta situación de inmovilidad no es deseable. Por ello en algunos casos -Barrio de Abetxuko y poblado de Armentia- se han desarrollado unas ordenanzas complementarias que posibiliten la rehabilitación del tejido residencial y unas ampliaciones razonables.

En los casos en los que la especificidad de estas áreas esté acompañada de instrumentos precisos de ordenación sectorial -**MOA-2**-, son estos documentos y sus determinaciones normativas los que seguirán regulando el control urbanístico.

En cualquier caso, para las operaciones significativas de Remodelación que pudieran plantearse en estos ámbitos -en principio estables- en cualquiera de sus grados, se sigue manteniendo la referencia obligada a la ordenanza sistemática más afín y razonable, la cual de forma mayoritaria es la **OR-4.1**.

## 2. La vivienda unifamiliar.

Los diferentes tejidos de vivienda unifamiliar presentes en Vitoria-Gasteiz constituyen grupos perfectamente característicos y diferenciables.

Por un lado la vivienda unifamiliar en parcela independiente y asociada a edificación de calidad. Estos tejidos son los prototípicos de las tradicionales zonas de Ciudad-Jardín (en el entorno del Paseo de la Senda, Nieves Cano o Paseo de San Prudencio). A parte de las nuevas promociones, gran parte de la edificación cuenta con protección, en algunos casos por su valor individual y en otros casos por el ambiental, y este supuesto es el que ha permitido intervenciones de subdivisión que han generado pequeños bloques de vivienda colectiva.

La tipología referida cuenta con una Ordenanza propia, **OR-7**. Ciudad Jardín Mixta, de la que cabe destacar que se permiten agrupaciones edificatorias en parcela única. Para las parcelas mínimas definidas en Ordenanza y teniendo en cuenta la posibilidad de agregar edificaciones en una única parcela, la densidad oscilaría entre las 20-25

viv./Ha. en el caso de optar por agrupaciones iniciales de tres viviendas o bien de hasta 8 viviendas.

La intensidad que puede llegar a alcanzar este tipo de viviendas, similar a las viviendas en hilera de carácter extensivo, puede ser interesante a la hora de insertarlas en tejidos urbanos permitiendo diversidad tipológica. La Ordenanza permite optar, además, bien por la vivienda o edificación unifamiliar o bien por la colectiva, constituyendo pequeños bloques que, por volumen, pueden llegar a asimilarse a las edificaciones tradicionales de las Ciudades Jardín.

La vivienda unifamiliar en hilera (o adosada como se la conoce coloquialmente) cuenta también con una representación muy diversificada en la ciudad. Si se analiza estos tejidos desde su implantación temporal, se pueden encontrar desde las colonias de "viviendas baratas" de Judizmendi y Paseo de Zumaquera del primer tercio de este siglo, las de corte social de agrupaciones sindicales como las de Abechuco o San Prudencio o las más recientes como las de la zona de Batán.

Estas viviendas cuentan a su vez con la posibilidad de intensificar el aprovechamiento o densidad a través de la creación de dos Grados en la Ordenanza que las regula, **OR-8. Edificación Unifamiliar en Hilera**. Con las parcelas mínimas definidas para cada Grado, las intensidades de ocupación que se obtienen son de aproximadamente 45 viv./Ha. para el Grado 1 y 20 viv./Ha. para el Grado 2. Estas densidades serían las de considerar que sólo el 60% del total de una hectárea se destina a uso residencial, quedando el 40% restante destinado a sistemas locales.

La vivienda adosada resulta una fórmula interesante pues combina defectos y problemas pero también virtudes de la vivienda colectiva y unifamiliar. Son los ejemplos como el de la Avda. Estíbaliz los que interesa recuperar y posibilitar en los nuevos desarrollos. Estas áreas de ciudad, que se rodean de zonas con mayor intensidad cívica, representan remansos en el tejido urbano con tres virtudes importantes: impedir una homogeneidad excesiva, potenciar la creación de itinerarios alternativos a las vías-colector rebajando la tensión que el tráfico rodado introduce en aquéllas y favorecer la localización de los usos complementarios al residencial (comercio, servicios, etc.) en áreas más específicas, normalmente en torno a ejes viarios con edificación colectiva y mayor presencia de tráfico rodado.

La vivienda unifamiliar en parcela independiente, entendida ésta como la opción más canónica en la asignación unívoca de parcela-vivienda, cuenta en Vitoria-Gasteiz con escasos enclaves, si exceptuamos las Entidades Locales Menores que se regulan desde otra perspectiva. En la actualidad Uleta y el nuevo sector de San Prudencio Norte en la ciudad de Vitoria-Gasteiz, y el enclave residencial de Estíbaliz son las únicas implantaciones de este tipo de edificaciones.

La Ordenanza que regula estos tejidos, la **OR-9. Edificación Unifamiliar Aislada**, cuenta hasta con cuatro Grados que suponen diferentes intensidades que afectan tanto a la parcela mínima, que oscila desde los 350 m<sup>2</sup>. hasta los 2.000 m<sup>2</sup>. y con edificabilidades que aplicadas a parcela neta generan volúmenes cuyo aprovechamiento varía desde los 175 m<sup>2</sup>c para la intensiva a los 300 m<sup>2</sup>c para la extensiva. Las densidades sobre implantaciones oscilan entre las 20 viv./Ha. para la unifamiliar intensiva y las 4 viv./Ha. para la extensiva.

Su carácter claramente extensivo, tanto por el gran consumo de suelo que realizan como por la propia concepción del tejido, dispersión frente a concentración, dificultan su inserción en la ciudad. Estas tipologías han de generar a la vez áreas suficientemente extensas que permitan el mantenimiento de sus características en el caso de que se vieran envueltos por otros tejidos diferentes. Pueden constituir islas, pero éstas han de contar con un tamaño-umbral suficiente.

La opción adoptada para esta tipología, para las expansiones previstas, supone su concentración en áreas específicas, todas ellas en la zona Sudoeste, en continuidad con un proceso ya iniciado. Así los nuevos sectores de Armentia Este y Armentia Oeste, los crecimientos de Arechavaleta, y los sectores de baja densidad en las Expansiones Este y Oeste, son las áreas que acogerían este tipo de viviendas.

## **Apartado 2. La ciudad en expansión.**

Al hablar del modelo urbano subyacente en la ciudad de Vitoria-Gasteiz en apartados anteriores, ya se planteaba la idea de Integración Urbana como concepto central que se referiría a la síntesis de actividades urbanas y su soporte material -calles edificios e instalaciones- de forma equilibrada y expresiva.

Este equilibrio, que no tiene por qué ser exclusivo de etapas históricas concretas de la ciudad ni atribuido a una escala determinada la misma, se identifica con frecuencia con la “ciudad tradicional”, “preindustrial” y con la media y pequeña escala de la misma.

La clave para el mantenimiento y continuidad de la Integración Urbana presente en la Vitoria-Gasteiz tradicional -largamente reseñada en este trabajo-, no será tanto la referencia a un tamaño amable, que empieza a modificarse, ni, por importante que sea, a la traza y calidad de la ciudad heredada, sino que habrán de ser, a la vez, cualidades menos subjetivas las que garanticen la coherencia de la ciudad en evolución.

Se considera fundamental a este respecto la propia coherencia tipológica de los nuevos tejidos urbanos, que han de responder a nuevas necesidades de escala y funcionalidad.

Estos tejidos habrán de lograr la Integración Urbana, incorporando infraestructuras de relación y equipamiento que reinterpreten las cualidades de la accesibilidad y los estándares dotacionales para áreas extensas y distanciadas del centro de la nueva ciudad.

La ampliación significativa de suelo urbanizable que se propone en la revisión del Plan se plantea además en términos de diversificación espacial, complementando el frente Norte de Lakua con el del Este y Oeste de la ciudad.

La diversidad también se hace extensible a la concreción de las nuevas áreas, proponiendo la integración de distintas tipologías edificatorias e intensidades de uso en zonas con la suficiente complejidad formal y funcional.

Ello puede dar lugar a la deseable proximidad de zonas de actividad cívica y comercial con otras de intensidad residencial, e incluso estructurar itinerarios de relación inmediatos más relajados formalizados con tejidos residenciales de menor intensidad.

Desde el punto de vista cuantitativo, la expansión urbana relacionada con el núcleo de Vitoria-Gasteiz, incluyendo los procesos propuestos para Aretxabaleta, Gardélegui, Arkaute y Elorriaga, es masivamente de carácter residencial y se plantea en los términos del siguiente cuadro:



## 1. Lakua: Área de transición.

Lakua ha sido en los últimos veinte años el espejismo de una época de desarrollismo pero también de planificación o anticipación. Durante mucho tiempo Arriaga y Sansomendi han constituido las únicas materializaciones de aquella Vitoria-Gasteiz de los 500.000 habitantes. El Plan vigente de 1986, antecesor de éste, revisó en profundidad el Modelo de ocupación que suponía la especialización de los polígonos definidos y semi-urbanizados para pasar a tejidos de integración de usos, rebajando incluso el aprovechamiento total del área.

Vitoria-Gasteiz contaba por aquella época con suelo vacante en el interior de la antigua Ronda de Circunvalación (Sta. Lucía, San Martín, Ariznavarra, etc.) por lo que se optó por considerar gran parte de Lakua como Suelo Urbanizable No Programado a excepción de los sectores denominados como Lakua Deportivo, Lakua-Gobierno Vasco, Polígono L-14 y el Polígono L-10.

Los sectores programados se desarrollarían por los correspondientes Planes Parciales. Los sectores no programados se desarrollan en dos momentos diferenciados: un primer Programa de Actuación que pone en juego tres sectores, Sector 8A-1, 8A-2 y 8A-3, mientras que para los dos sectores del Norte se convocó el preceptivo concurso para la elaboración del Programa de Actuación y redacción de los Planes Parciales.

La opción del nuevo Plan General respecto a estos suelos, tanto por la consolidación de los diferentes derechos adquiridos y convenios existentes, como por la coherencia con el Modelo de Ciudad que contemplan estos nuevos desarrollos, es la de no interferir en su desarrollo y considerarlos como suelos en ejecución, procurándoles un marco jurídico y un régimen propio que les exima de cualquier otra obligación que las propias de su condición.

## 2. Las áreas de remodelación.

Uno de los aspectos más importantes de la revisión del Plan es su carácter expansivo, incorporando cantidades importantes de nuevo suelo para el desarrollo urbano. El Plan todavía vigente puso el énfasis en consolidar y rematar los ámbitos de la ciudad que en su momento permanecían con capacidad para acoger los nuevos tejidos - Ariznavarra, S Martín etc.-. Respecto al suelo urbanizable se limitó, en la práctica, a asumir-remodelar Lakua.

En el momento de la revisión del Plan, la mayor parte de estos ámbitos se encuentran desarrollados a través de los Planes Especiales y Estudios de Detalle que se han instrumentado. En consecuencia, las opciones de remodelación urbana para esta etapa han quedado reducidas sensiblemente.

Las áreas de suelo urbano que se abordan como ámbitos de remodelación más importantes tienen un carácter periférico y atienden a soluciones de remate en los bordes de la ciudad, y a su vez relacionados con los problemas de identidad formal y funcional de la zona como son los casos de Abetxuko y Ali. En el caso de Abetxuko la actuación ha quedado reducida a una Unidad de Ejecución en su extremo Noreste, mientras que en el caso de Ali se desarrolla a través de un Plan Especial.

También en la periferia actual se mantiene y amplía la Unidad de Ejecución Mercedes-Ali de uso industrial en la Avda. de los Huetos.

Como nexo de unión entre la ciudad consolidada y la nueva expansión hacia el Oeste aparece el sector en Régimen Transitorio denominado 32-Sur Residencial (antiguo sector 4), heredado del Plan vigente.

En el interior de la ciudad se mantienen los ámbitos de remodelación no ejecutados en la etapa anterior como son las Unidades de Ejecución del Subpolígono San Prudencio, el Polígono 32-Sur Equipamiento y Betoño Residencial Sur, además de la Unidad de Ejecución José Mardones incluida en el Plan Especial del mismo nombre que rematará las edificaciones con frente a la traza del antiguo ferrocarril.

También continúan vigentes los siguientes Planes Especiales: Complejo Universitario II Fase, Paseo Cervantes Norte y Portal Castilla Sur.

Así mismo, en zona relativamente central, se propone la remodelación del ámbito de la Plaza de Toros y las instalaciones anejas mediante un Plan Especial que conforme la manzana y optimice su rendimiento.

También se propone la remodelación de la manzana de la antigua estación de autobuses para albergar el Museo de Arte Contemporáneo mediante una Unidad de Ejecución.

Como consecuencia de la desaparición de parte de las instalaciones de Sidenor se propone la remodelación de esa zona donde se desarrollará un área terciaria con una mixtura de usos: comercial, hotelero, oficinas y ocio mediante un Plan Especial.

### **3. Las expansiones residenciales.**

#### **LA EXPANSIÓN ESTE: SALBURUA.**

Constituye, junto con la expansión Oeste o de Zabalzana, una apuesta de futuro, tanto por la cantidad de suelo y la consiguiente oferta residencial asociada, como por la caracterización que de esta zona se ha hecho.

Salburua viene siendo desde hace mucho tiempo una Idea-Proyecto que ha desatado tantas pasiones como rechazos. A iniciativa municipal, un equipo de arquitectos paisajistas desarrolló un Plan Maestro cuyo ámbito de actuación era la enorme extensión comprendida entre la antigua N-I al Sur, la ciudad al Oeste y la escuela de la Ertzaintza de Arkaute. Una superficie que superaba las 400 Ha. y cuya ordenación respondía a una zonificación que posibilitaba una gradación ciudad-área rural: el área urbana con función residencial al Oeste, un gran espacio "natural", asociado a un bosque al Este, y en el centro, ligado a la singularidad y valor naturalístico de los cauces de agua, humedales y vegetación, el área de los equipamientos extensivos que otorgaban la impronta.

Rehuyendo de planteamientos radicales, el documento de Avance planteaba una integración de estos principios con los que son propios de la ciudad: conjunción de las soluciones viarias, enlace con los tejidos urbanos existentes y ampliación del ámbito

de expansión al Sur de la N-I. Decisiones que la configuran como una parte más de la ciudad, con sus características propias, pero coherente con el Modelo de Ciudad propuesto.

La Ordenación propuesta que ahora se plantea comprende un área de 313,3 Ha y sus límites son: al Oeste el borde de ciudad de la antigua Ronda de Circunvalación, Aranzabela, Santa Lucía y el polígono industrial de Uritiasólo; por el Este el arroyo Errekaleor, Elorriaga y el Alto de las Neveras; por el Norte el polígono industrial de Betoño y Larragana; por el Sur la carretera A-2130. En esta amplia zona, la línea de ferrocarril Madrid-Irún separa dos territorios que a su vez son muy diferentes: la zona Norte sin ningún accidente topográfico que varíe su condición de horizontalidad y la zona Sur que se asemeja a una vega limitada por dos suaves lomas al Este y al Oeste.

La estructura viaria de carácter primario plantea un gran eje N-S que vertebra toda la zona de expansión cuyos extremos, Ansoleta al Sur y Betoño al Norte lo relacionan con dos importantes vías, la carretera A-2130 existente y la nueva vía de conexión apoyada en Portal de Zurbano. Este eje primario se complementa con unos ejes N-S en los extremos del área de expansión.

Para mallar el área se establecen unos ejes E-O, ejes que conectan la ciudad existente y la expansión propuesta. Son las prolongaciones de c/ Venta de la Estrella en Uritiasólo, c/ Florida, la Avda. Santiago (Portal de Elorriaga), c/ Valladolid. El eje prolongación de Valladolid y la prolongación de Florida convergen en el extremo Este de la expansión en un punto en el que conectará la antigua N-I como vía exterior a Arkaute y la carretera A-2130.

La estructura básica de espacios libres se corresponde con los ejes viarios formando asimismo una malla de componentes cardinales. Se habilita un parque lineal N-S recogiendo la traza del arroyo Errekaleor cuyo extremo Norte se conecta con el Parque Periférico de Salburua. La loma de Santa Lucía y Uritiasólo al Oeste y la de las Neveras al Este son espacios libres de carácter lineal que encuadran esta expansión. El eje de Portal de Elorriaga y conexiones interiores a los polígonos establecen las conexiones verdes E-O.

Un elemento singular dentro del conjunto de zonas verdes lo constituye el Parque de Salburua, delimitado desde la zona urbana al Oeste y el arroyo Errekaleor. Sus 75,03 Ha, suponen aproximadamente tres veces la superficie del Parque de Arriaga.

La red de equipamientos de carácter estratégico se sitúa asociada a las grandes vías de comunicación y en estrecho contacto con la estructura básica de espacios libres. Esta decisión viene fundamentada por la propia condición del equipamiento, cuya escala trasciende la puramente local. Estos equipamientos, de carácter general, vinculados desde el nuevo Plan, suponen una oferta que roza los 97.900 m<sup>2</sup>, lo que permitirá la ubicación de importantes dotaciones de ciudad.

Estas determinaciones vinculantes desde el Plan General se ven complementadas por los desarrollos pormenorizados de los instrumentos de detalle, que en este caso son los Planes Parciales. La posibilidad de eludir la concreción hasta la redacción del correspondiente Plan Parcial no obsta para que desde el Plan General se chequee un modelo virtual que permita determinar la viabilidad de éste.

Partiendo de la necesidad de favorecer la complejidad de los tejidos resultantes, combinaciones de usos y tipologías, y por afinidad con áreas urbanas conocidas, se ha adoptado un “modulor” que permite establecer una sistemática entre los diferentes sistemas locales (vialidad, equipamientos, zonas verdes y espacios libres, etc.) y los suelos residenciales. Esta ordenación de referencia, que se recoge en los planos de la serie 5 Alineaciones y Calificación en Ciudad, crea retículas en las que las unidades elementales configuran diferentes tipologías edificatorias residenciales, espacios libres y zonas verdes locales así como equipamientos, ambos locales.

Se han diferenciado dentro de la Expansión Este varias zonas en las que se modifican o gradúan las intensidades residenciales. Estas zonas son a su vez sectores de suelo urbanizable que constituyen paquetes relativamente autónomos en su desarrollo. Se han delimitado hasta nueve sectores en esta expansión que son recogidos en el plano Gestión numerado 2.3.

Así, en las áreas adyacentes a la ciudad, la densidad para cada sector es similar a las desarrolladas en los polígonos en ejecución en Lakua, con una ligera disminución en el sector próximo a Elorriaga, mientras que los exteriores situados al Sur del ferrocarril disminuyen esta densidad para posibilitar la aparición de tipologías colectivas en pequeños edificios y la vivienda unifamiliar de carácter intensivo.

El modelo ensayado tanto en la Expansión Este como en la Expansión Oeste, define los diferentes tipos de tejidos en función de su relación con determinadas infraestructuras o con la propia posición dentro del área, ya sea central o bien periférica. Los grandes ejes urbanos vinculados desde el nuevo Plan como viario local principal constituyen elementos de referencia para el conjunto de la ciudad y por lo tanto susceptibles de una cierta intensidad de usos. El gran eje N-S y las extensiones de Ciudad según orientación E-O se contemplan desde la integración de los usos residenciales y terciarios con edificaciones en altura.

Las grandes superficies interiores a estas “super manzanas” que quedan delimitadas entre el viario estratégico, cuentan con una ordenación jerárquica en la que se insinúan viales de carácter central con una cierta intensidad de uso que permita dotarles de un carácter cívico, asociando al uso residencial la compatibilidad con los usos terciarios, apoyando en ese eje dotaciones y espacios libres y zonas verdes.

Frente a esta estructura de carácter secundario aparece una más “doméstica” en la que la intensidad residencial disminuye y el viario, ya de reparto, permite establecer una deseable complementariedad con posibilidad de generar unas mallas que a unas líneas de tensión cívica introduzca otras transversales de uso local.

En los sectores que cuentan con una densidad más moderada la complejidad se reduce puesto que, si bien no son áreas de carácter extensivo, los grandes ejes viarios suponen la escala más elevada pasando a una estructura más elemental de repartidores.

## LA EXPANSIÓN OESTE: ZABALGANA.

Constituye una de las grandes opciones de crecimiento de la ciudad asumidas por la Revisión del Plan. Ocupa uno de los paquetes periféricos estratégicos de suelo vacío

próximo al flanco Oeste del núcleo urbano y con un contexto de significados apreciables para los vecinos de Vitoria-Gasteiz.

El trazado del ferrocarril, la periferia de Ali, Zuazo, el polígono de Júndiz y la zona forestal de Zabalgana, jalonan un territorio rústico cruzado por senderos utilizados en la actualidad por los paseantes, frecuentes en los todavía accesibles bordes de Vitoria-Gasteiz.

Como ya se ha dicho antes, el primero de los objetivos de la expansión Oeste parte de la necesaria ampliación y diversificación espacial de la oferta de Suelo Residencial en Vitoria-Gasteiz.

Por su tamaño, tiene una capacidad apreciable de acogida residencial, y por su situación aporta un cierto carácter alternativo y diverso respecto a la oferta de Lakua y la de la Expansión Este.

El resto de las componentes del contexto, incluida su contigüidad con la última fase de Ariznavarra, y las excelentes condiciones de accesibilidad proporcionará a la nueva oferta un carácter propio con aspectos de calidad que potenciarán su función dentro de las previsiones globales.

Otros objetivos importantes han sido la necesidad ya anticipada de resolver el borde de la ciudad existente, el cierre y consolidación del cinturón del Anillo Verde asociado y la integración del trazado del ferrocarril.

También se considera relevante abordar la remodelación de Ali, en un contexto más amplio e integrado, y la resolución de la ampliación industrial que se pretende, en las proximidades al polígono de Júndiz.

La ordenación propuesta comprende un área de 248,47 hectáreas y sus límites son: al Norte el núcleo de Ali y la Avda. de los Huetos; al Este el barrio de Ariznavarra y la antigua Ronda de Circunvalación; al Sur la antigua N-1; y al Oeste zona forestal de Zabalgana.

El interior del área, con dos vaguadas y arroyos que configuran una topografía de suaves ondulaciones, es atravesado de Este a Oeste por la línea ferroviaria Madrid-Irún.

La red viaria principal se propone en continuidad con el sistema radial y transversal básico de la ciudad consolidada, creando una estructura de relación que habrá de servir para expansiones posteriores.

El conjunto de vías radiales se amplía con la incorporación fundamentalmente de la avenida paralela al ferrocarril, al Sur del tendido ferroviario. Esta vía complementará a la Avda. de los Huetos y al conectar con la Avda. del Zadorra y -a través de Júndiz- con el cinturón de la N-1, constituirá junto con Portal de Castilla y la mencionada Avda. de los Huetos, las grandes opciones radiales del Oeste de la ciudad.

Las vías "transversales" completan la trama básica de los anillos existentes - fundamentalmente la ronda interior y Avda. del Zadorra-. Exponente principal de estas vías es la que, al Oeste, enlaza con el eje Blas López en la Avda. de los Huetos y se desarrolla a través de la expansión urbana hasta llegar al Alto de Armentia. Ésta junto con la variante proyectada de la actual ronda y la posible opción próxima a Zuazo que enlazaría con la Avda. del Zadorra a través de la calle Zurripitieta, podrían estructurar a largo plazo todo el área hasta el polígono de Júndiz.

La prolongación de estas “transversales” hacia la zona Sur sería posible en el mismo largo plazo, mediante la conexión-cierre de la Ronda actual a través del ámbito del Paseo de Cervantes Norte y mediante la “circunvalación de Armentia” que podría incluso prolongarse hasta conectar con las “transversales” de la zona Este.

Por lo que respecta al tejido residencial, una vez determinado el carácter compacto e integrador del modelo de ocupación para estas áreas, se entiende que existe una gama amplia de opciones tipológicas en coherencia con la ordenación que finalmente se adopte. Las que supongan un cierto grado de mestizaje y diversidad con predominio de la residencia multifamiliar en agrupaciones de escala intermedia, parecen las más adaptables con las directrices hasta aquí esbozadas.

La proximidad de áreas densas con usos complementarios de terciario a otras áreas menos densas de edificios de pequeña escala e incluso viviendas uni/bifamiliares en hilera vinculadas a dotaciones al aire libre e itinerarios peatonales preferentes, conferirán la riqueza y complejidad deseables en estas áreas.

Las ordenanzas de referencia para estos sectores serán la OR-4, OR-5 y OR-7, de residencia colectiva en edificación abierta, pero con amplias posibilidades de configurar manzanas y semimanzanas de diversas volumetrías e intensidades de uso. La ordenanza de viviendas unifamiliares en hilera OR-8 ampliada con la opción bifamiliar, complementará la referencia flexible para las zonas menos densas.

La continuidad con el tejido inmediato de Ariznavarra y Ali se plantea como eslabón básico de la conexión del área con la ciudad. De hecho, en el caso de Ariznavarra, la relación con el barrio consolidado va más allá, planteando una remodelación del centro de gravedad del mismo al reforzar la posibilidad de un eje cívico compartido al que la carga crítica del nuevo tejido contribuirá a consolidar.

Esta operación supone la definición de una nueva traza para la Ronda de Circunvalación, la cual debe ser reinterpretada con los nuevos criterios sistemáticos para la misma, que incluyen su pacificación y adecuación funcional. Su definición contará con las ventajas de su ubicación en un tejido de nueva planta donde las interrelaciones pueden ser controladas desde el diseño.

Se propone la definición de Parques Urbanos con la voluntad de asociar a las distintas áreas una gran zona verde con masa crítica suficiente y tratamiento urbano.

El Parque del Oeste o Parque del Ferrocarril, integrando el trazado ferroviario, el parque lineal que acompaña al arroyo en las zonas más al Oeste, y el de Ali al Norte constituirán eslabones a completar con itinerarios peatonales que los relacionen entre sí al interior de los tejidos residenciales.

Con un carácter de equipamiento estratégico en la Ciudad se plantea la ubicación de un enclave/parque deportivo que constituiría la replica Oeste del de Gamarra/Norte y Mendizorroza/Sur e incluso Salburua/Este. La situación del mismo es óptima al disfrutar de una buena accesibilidad tanto desde las zonas nuevas como, a través de Ali, desde Lakua. Desde el resto de la Ciudad se puede acceder a través de las Conexiones con la antigua N-1 y la Avda. de los Huetos.

Aunque excluida del suelo urbano, la consolidación del área forestal de Zabalzana concreta la oferta de ocio medio ambiental al exterior de la ciudad. Plantea una conexión

perimetral hacia el parque del Zadorra hacia el Norte y hacia el Parque de Armentia hacia el Sur. Estos recorridos relacionados con la periferia verde se consideran integrados en los itinerarios peatonales preferentes y tendrán una continuidad en clave más urbana a través del tejido consolidado, donde, a partir de las exigencias de la vialidad ya comentadas, será preciso relacionar todo el viario con los esquemas básicos tanto de los itinerarios peatonales preferentes como de los del transporte público, carril bici y tráfico del automóvil privado.

El conjunto de parques y zonas verdes de carácter estratégico -sistemas generales-, ocupa una superficie de 27,06 Has. y el suelo del mismo carácter reservado para equipamientos suma 27,77 Has., e incluye el gran parque deportivo.

Añadiendo los sistemas locales, una vez que se desarrollen los respectivos Planes Parciales, el conjunto de suelo destinado a alojar las dotaciones y los espacios libres estará al nivel de Vitoria-Gasteiz, para integrar adecuadamente las densidades residenciales previstas.

Al contexto anterior hay que añadir la posibilidad de las zonas verdes y espacios libres de carácter privado que posibilitan las tipologías residenciales de referencia, los cuales con las restricciones propias, no dejan de contribuir a mejorar la escena urbana.

La densidad bruta del área es de 43,63 viviendas/Hectárea, y la densidad global media (excluyendo las grandes infraestructuras y sistemas generales) es de 67,87 viviendas/Ha. Estos datos son equiparables a los de la expansión Este -42,2 /68,5 viv/Ha.- y a los de Lakua -51,2 /68,9 viv/Ha.-

### **Apartado 3. Los suelos industriales.**

Los suelos industriales en Vitoria-Gasteiz constituyen casi el 50% del total del suelo de Ciudad. Su importancia cuantitativa no debe enmascarar su importancia cualitativa puesto que conforman tejidos extensos, algunos muy próximos a la ciudad residencial y muy relacionados todos ellos con los accesos a ésta.

Las propuestas para los núcleos industriales se estructuran en apartados bien diferenciados: por una lado lo que constituyen los ámbitos espaciales sobre los que se implantan, polígonos; por otro lado la normativa que les afecta directamente, las Ordenanzas; y por último las operaciones que podrían denominarse como de oportunidad.

Se propone una mejora sistemática de las condiciones de urbanización acorde con las nuevas exigencias de calidad ambiental de los polígonos. Aunque esta mejora se propone con carácter extensivo, la intensidad de estas readecuaciones es función del carácter de la especialización, de tal manera que actividades relacionadas con servicios y terciarias exigen una mayor calidad en la urbanización. Como más adelante se verá, las condiciones de urbanización tienen mucho que ver con los contenidos de las ordenanzas, ya que a través de ellas se regulan aspectos como ocupación, densidad, retranqueos, edificación.

#### **1. Áreas de regeneración.**

Constituyen estas áreas las que específicamente son transformadas para adecuarlas a sus potenciales de transformación. Son áreas ligadas a ejes viarios relevantes con capacidad de generar una demanda diferenciada de lo que son exclusivamente los procesos productivos.

Las recalificaciones vendrían, desde el punto de vista normativo, propuestas como un condicionante superpuesto a la ordenación industrial. Se trataría de favorecer el cambio de las actividades hacia industria limpia, talleres y locales de exposición y venta de material móvil, edificios de oficinas descentralizadas ligadas o no a los procesos productivos de carácter fabril con edificación de calidad. Esta dualidad permitiría mantener el carácter productivo existente en la actualidad a la vez que se permite el cambio normativo ligado a los usos comerciales de la OR-13.

Los ejes viarios que se pretenden potenciar serían los de Avda. del Zadorra, Portal de Gamarra, Portal de Betoño, Portal de Bergara, Travesía Norte, Avda. Los Huetos, Urarte, Las Trianas y Raimundo Olabide.

#### **2. Suelos vigentes.**

Dentro de la lógica de especialización de los tejidos industriales, los suelos denominados como vigentes lo constituyen la práctica totalidad de los calificados en la actualidad. Su propia inercia y la necesidad de mantener la actividad productiva conlleva la necesidad de flexibilizar y potenciar todos aquellos procesos que acompañan las necesidades de regeneración industrial.



Algunas iniciativas fueron ya contempladas en el Plan de 1986 a través de la posibilidad de permitir subdivisiones del espacio edificado así como de fijar unas condiciones de compatibilidad con el uso característico. Es evidente que las demandas son cambiantes en el tiempo y que los procesos de regeneración de los tejidos industriales han modificado estas exigencias, estableciendo nuevas necesidades.

Se pretende establecer así mayores compatibilidades de los usos complementarios o autorizados con el uso dominante de manera que se potencien usos terciarios, equipamientos sin tener que proceder a calificaciones expresas.

### 3. Las expansiones.

Las expansiones industriales consideradas son cinco: dos referidas al ámbito de Júndiz, otra al enclave de industria escaparate apoyada en la antigua N-I, e incorporada en el ámbito del Sector nº 3 – expansión Oeste, otra de ampliación de Fagor en Crispijana y la última una pequeña zona junto al municipio de Iruña de Oca.

La expansión Este de Júndiz quedaría configurada por una serie de preexistencias tales como el propio polígono al Oeste, el actual acceso desde la Avda. del Zadorra, la calle Zurrupitieta al Sur y al Este, y por último el ferrocarril al Norte. Esta bolsa de 564.813 m<sup>2</sup> aproximadamente contará con una vía central E-O prolongación de Lemandabide que será a su vez nuevo eje de penetración hacia la ciudad, incorporándose su prolongación en la expansión residencial del Oeste.

La expansión Oeste de Júndiz queda limitada al Este por la carretera N-1, al Norte por el Ferrocarril Madrid-Irún, y al Oeste por una pequeña elevación de terreno. Se trata de una superficie de 1.410.630 m<sup>2</sup>, conectada con la N-1 y en el propio polígono de Júndiz, completando el actual nudo existente.

La pequeña expansión de la bolsa de industria-escaparate de la antigua N-I se plantea como complemento a la ya existente de modo que se conforme una manzana completa, evitando, en la medida de lo posible, la existencia de fondos de parcela no tratados adecuadamente y con frente a vial. Esta expansión puede cifrarse en poco más de 2 Has.

La ampliación de Fagor supone una superficie de 41.362m<sup>2</sup>, que posibilitara la ampliación de la instalación existente.

### 4.- La normativa industrial.

La quinta zona, clasificada como suelo urbanizable sin determinaciones se emplaza al Norte de la N-1 en una cuña que penetra en el Término Municipal de Iruña de Oca.

La propuesta del Plan consiste en mantener las actuales ordenanzas no residenciales, con lo que significa de generación de una tipología de enclaves industriales.

La **OR-11**. Edificación Industrial aislada, exponente de la actividad manufacturera, almacenaje o mixta en zona específicamente industrial, mantiene los tipos existentes

que diferencian el tamaño de las parcelas, los parámetros básicos de ocupación de parcela y la edificabilidad, mientras que así como las condiciones de edificación, modificándose las condiciones de subdivisión del espacio edificado mientras que las condiciones de uso y compatibilidad se flexibilizan éstas tal y como se avanzaba anteriormente.

De cara a regular posibles operaciones de renovación en estos tejidos, y para garantizar que estas renovaciones reestructuren el tejido generando viales, espacios libres, etc. se proponen unas condiciones para las actuaciones de conjunto ante la imposibilidad (y falta de conveniencia) de delimitar Unidades de Ejecución. Estas áreas de ordenación conjunta se establecen con la condición de que superen los 50.000 m<sup>2</sup> y que sean desarrolladas mediante Planes Especiales de Reforma Interior. La **OR-12**. Edificación Industrial Compacta, ordena igualmente áreas de actividad manufacturera, almacenaje o mixta con un consumo de superficie y edificación más reducido que las anteriores. Se elimina el Grado 2 de industria integrada en la trama urbana al haber desaparecido la práctica totalidad de los enclaves.

Se mantienen los parámetros básicos de parcela, de edificabilidad, condiciones de edificación.

La **OR-13**. Edificación no residencial de borde de viario arterial, con posibilidad de desligarse de los usos productivos, seguirá constituyendo una calificación genérica en la que caben desde los usos productivos limpios, las actividades terciarias y ciertas actividades comerciales.

De cara a la posibilidad de optar por Ordenanza en los ejes de renovación que quedarán genéricamente bajo la calificación de OR-11, la edificabilidad se sitúa en 0,90 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, que es la misma que dicha Ordenanza industrial. El resto de los parámetros de parcela y condiciones de edificación se mantienen sobre las Ordenanzas del Plan vigente, flexibilizando las condiciones de uso y compatibilidad.

## **Apartado 4. Reservas de suelo para actividades económicas – Patrimonios Públicos de suelo.**

El mecanismo aplicado, la reserva para patrimonio público de suelo, responde a la finalidad de controlar la especulación en pro de la eficiencia de los usos previstos y para evitar hipotecas sobre el desarrollo de las actividades económicas y por lo tanto sobre el bienestar de la población, tal y como reza el último párrafo del artículo 9.2 de las vigentes Directrices de Ordenación Territorial.

Se plantean tres zonas: Entorno del Aeropuerto, Parque Temático en el entorno del Parque Tecnológico y Nanclares Industrial.

### **1. Entorno del Aeropuerto**

En el entorno del Aeropuerto de Foronda se ha previsto una reserva de suelo para actividades económicas. Su objeto es permitir la expansión de las instalaciones propiamente aeroportuarias así como la habilitación de un área logística y de mantenimiento en su entorno, para permitir el desarrollo del aeropuerto como cabecera de zona para transporte de mercancías.

La elección el emplazamiento es inevitable, se trata necesariamente del entorno del propio aeropuerto como emplazamiento obligado, tanto de las instalaciones aeroportuarias, como de las áreas asociadas al mismo y de los accesos, servicios e instalaciones complementarios a los mismos.

El dimensionamiento de la zona es el que resulta de la confluencia de las barreras estructurales preexistentes (las autovías N-1 y N-622) con las previstas para el futuro (básicamente la autovía A-1 e hipotéticamente un eventual trazado ferroviario) con los requisitos de superficie que emergen del Plan Director para el Aeropuerto de Vitoria, en elaboración por la Sociedad AENA, Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea, que –por otra parte- no difieren a este respecto de las propuestas contenidas en los estudios encargados por la Diputación Foral de Alava. La superficie es de 4.344.863 m<sup>2</sup>.

La propuesta viene recogida en los artículos 13.7.3 y 13.7.7 de las vigentes Directrices de Ordenación Territorial que atribuyen a Foronda una potencialidad muy alta como “aeropuerto industrial” o aeropuerto de carga de transporte de mercancías, proponiendo la creación en su entorno de un área sofisticada de actividades económicas que se encuentra próxima simultáneamente al aeropuerto y a la ciudad y cerca también del corredor de actividades económicas Vitoria-Gasteiz-Miranda.

También el Avance del Plan Territorial Parcial de Alava Central, aprobado en diciembre de 1998, configura esta zona como núcleo del Arco de la Innovación propuesto a lo largo del Noroeste de la ciudad.

### **2. Parque Temático**

En el entorno del Parque Tecnológico de Miñano se ha previsto una reserva de suelo para actividades económicas. La actividad prevista es un mix de actividades

productivas terciarias, residenciales, lúdicas y culturales, que responde al modelo de Parque de Actividad Económica propugnado en el artículo 9.4.6 de las vigentes Directrices de Ordenación Territorial.

Las razones para la elección del emplazamiento son múltiples. Sin ánimo de extra actividad y sin que su orden indique prelación, pueden citarse las siguientes:

La propia presencia del Parque Tecnológico condiciona el emplazamiento previsto para el nuevo Parque, en la medida en que se pretende que el Parque Tecnológico se integre en él, constituya uno de sus elementos.

También la presencia de la Base Militar de Araca condiciona el emplazamiento por varias razones. Por una parte, su existencia impide la elección de otro emplazamiento más próximo a la ciudad con las dimensiones y conexiones viarias requeridas. Por otra parte, la Base ofrece al escenario previsto un borde en el que la naturaleza se conserva en un estado original y –dados los usos de la Base- es previsible que se mantenga esta situación.

En tercer lugar, la propia Base, dadas sus dimensiones, ofrece una reserva de suelo hacia el que expander el Parque en la medida en que pueda ser necesario y conveniente a futuro.

Hay que citar también que el escenario previsto, permite una fácil conexión del Parque con la carretera N-240, de Vitoria a Bilbao por Barázar y con la cuenca del Deba, así como con la autovía N-622, de Vitoria a Bilbao por Altube, además de con la futura autovía A-1, de Vitoria a Eibar.

Por último, y probablemente por las razones antedichas, el emplazamiento previsto viene propuesto para este tipo de actividades, tanto en las Directrices de Ordenación Territorial como en el Plan Territorial Sectorial de Suelo para Actividades Económicas, aprobado inicialmente el 29 de julio de 1994 y se integra también en el Arco de la Innovación propuesto en el Avance del Plan Territorial Parcial de Alava Central, aprobado en diciembre de 1998.

La delimitación de la zona es la siguiente:

- al Norte, la traza prevista para la autovía A-1 y el arroyo de Betolaza.
- al Este, la carretera N-240.
- al Sur, la Base Militar de Araca.
- y al Oeste, el límite del Término Municipal, excluyéndose de la misma la superficie actualmente ocupada por el Parque Tecnológico.

La superficie es de 2.936.463 m<sup>2</sup>.

### 3. Nanclares Industrial

La zona junto al municipio de Iruña de Oca, se clasifica como reserva de patrimonios públicos de suelo de tal forma que pueda ser incorporada a la gestión de un polígono industrial que se desarrollará en el municipio vecino. La superficie prevista es de 164.365 m<sup>2</sup>