



9 MODELO TERRITORIAL. PROPUESTAS DE CARÁCTER GLOBAL

La **Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo** del 30 de junio recoge a partir del artículo 50 y siguientes los conceptos de ordenación urbanística y su relación con la ordenación del territorio, describiendo los principios básicos que han de regir las figuras de planeamiento.

Cabe destacar entre ellos, lo dispuesto en el **Artículo 53 sobre la ordenación urbanística estructural, que por su propio carácter, viene a ser el principio rector que define el modelo territorial de un municipio**, comprendiendo las determinaciones siguientes: la estrategia de evolución urbana y la ocupación del suelo, la clasificación del suelo en todo el término municipal, la calificación global, las directrices de protección del medio ambiente y el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

A su vez, en el artículo 87, establece la necesidad de elaborar un Avance del PGOU cuando se trate de una revisión total del mismo, señalando expresamente:

“Las administraciones públicas competentes para formular los planes generales deberán elaborar avances que definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación a establecer y que sirvan de orientación para la redacción de dichos planes...”

Por lo tanto, existe una correspondencia clara entre las determinaciones de carácter estructural con los “criterios y objetivos” que deben contemplarse en un documento de Avance.

Siguiendo estas determinaciones, se resumen sintéticamente, los principales criterios de valoración y sus diferentes alternativas o modos de intervención en el municipio.

9.1 LA ESTRATEGIA DE LA EVOLUCIÓN URBANA Y DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

El objetivo que se plantea para Vitoria-Gasteiz es llegar a ser una ciudad **COMPACTA, COMPLEJA y COHESIONADA**. Una ciudad integradora de funciones y relaciones con unos límites precisos evitando la urbanización dispersa propia de una planificación urbanística y territorial vinculada al recurso de la movilidad en vehículo privado, escasa eficiencia en el servicio de infraestructuras, etc.

La complejidad y cohesión de la ciudad están directamente relacionadas con la **diversidad y mixticidad** de actividades que proporciona el modelo de ciudad rica en sus actividades, accesible y servida por unas dotaciones cercanas y saludables, facilitando la percepción de barrio además de un consumo más sostenible del suelo. La dispersión urbana provoca separación de grupos sociales, usos y funciones, genera espacios fríos y escasamente transitados, homogeniza los usos, etc.

A todas estas cuestiones generales hay que añadir que los estándares de espacios libres y equipamientos establecidos por el vigente PGOU estaban referidos para un número de habitantes que no se ha llegado a alcanzar, al haber disminuido el tamaño medio familiar. Sin embargo, sí se han materializado las cesiones de espacios libres y equipamientos de acuerdo



con las previsiones iniciales, generando dispersión, falta de masa crítica y baja densidad en los nuevos barrios.

Una **densidad alta en una ciudad optimiza la ocupación del suelo, reduce la presión sobre el suelo rural**, da lugar a espacios o centros urbanos con masa crítica, que favorecen los intercambios comerciales, sociales y culturales, aumenta la ocupación del espacio público y la seguridad, disminuye los desplazamientos y rentabiliza el transporte público. Contribuye por tanto, a hacer realidad una Vitoria-Gasteiz de y para todas las personas, mejorando y reduciendo los factores de riesgo relacionados con el urbanismo inclusivo o de género, al tener en cuenta el enfoque de otros sectores de la población como puedan ser las mujeres, personas mayores, los niños, etc.

En el caso de Vitoria-Gasteiz encontramos la siguiente situación:

- La **densidad global de la ciudad de Vitoria-Gasteiz**, en la actualidad, ronda las **58 viv./Ha** (se han descontado las Entidades Locales Menores y los suelos de uso productivo).
- La ciudad **puede alcanzar hasta las 68 viv./Ha** en el supuesto de que se **materialicen todas las previsiones del PGOU vigente**.

Según el documento *Plan de indicadores de sostenibilidad urbana de Vitoria-Gasteiz* realizado en el año 2010, la densidad debe situarse, como mínimo, en un valor de **80 viviendas/Ha en al menos el 50% de la superficie residencial**. Aplicado sobre los tejidos urbanos (barrios), la densidad mínima que establece el Plan de Indicadores es de 100 viv./Ha.

En los **barrios intra-ronda**, cuya superficie corresponde al 43% de la superficie de suelo residencial de la ciudad de Vitoria, la densidad media que se obtiene en la actualidad es de **81 viv./Ha**. Sin embargo, en los **nuevos barrios extra-ronda la densidad media** (incluyendo la capacidad del plan) **se encuentra en 57 viv./Ha**, muy por debajo de lo deseable.

Si se quiere mantener el nivel de actividad del centro urbano actual y, dado el problema de falta de habitabilidad que presentan los nuevos barrios y los espacios públicos en Vitoria-Gasteiz, resulta fundamental replantearse:

- **Cuál es la densidad** adecuada para los nuevos crecimientos que se planteen.
- **Si debe reconsiderarse la densidad en los ámbitos residenciales ya clasificados**, planteando aumentar la densidad en ciertas zonas de la ciudad consolidada.

Se propone **fijar como objetivo incrementar la densidad media actual** para la ciudad de Vitoria-Gasteiz tratando de cumplir o acercarse al valor mínimo establecido en el Plan de Indicadores de Sostenibilidad. Para ello se plantean diversas fórmulas de intervención aplicables en su conjunto o de forma individualizada:

- Las **redensificaciones** de los barrios nuevos aumentando el número de viviendas.
- La **desclasificación** de suelo no urbanizado para concentrar las nuevas viviendas en los barrios en desarrollo.
- La **reversión del uso** de las parcelas vacantes de equipamientos.



- **Redimensionar** y redelimitar los espacios libres y zonas verdes.
- **Recalificar** el uso de parte de los espacios libres y zonas verdes a otros usos que favorezcan la ciudad compleja.

Estas líneas estratégicas resultan plenamente viables desde un punto de vista jurídico (artículo 105.1 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco) para esta revisión completa del PGOU.

Complementariamente, se propone actuar en los barrios con diversas intervenciones tanto en los barrios intra-ronda como extra-ronda con el principio de recuperación y reciclaje del patrimonio edificado, así como el espacio público existente:

- Se considera necesario **actuar en los barrios que se encuentran degradados** y sobre los que se han realizado estudios socio-urbanísticos específicos recientemente.
- Establecer **criterios mínimos de rehabilitación**, tanto en el ámbito **de eficiencia energética como en el de la accesibilidad**, siguiendo los criterios de la nueva ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.
- Es fundamental establecer un **plan de actuación viable** en la medida en la que estos barrios están ocupados en muchos casos por población de edad avanzada con escasos recursos económicos.
- **Reconducir los nuevos barrios** creando calles vivas y amables, con actividad y vida social con personalidad e identidad propia.
- **Favorecer la conexión y permeabilidad de la Ronda** para conectar barrios periféricos inmediatos o colindantes. Cohesionar la ciudad diluyendo el efecto barrera que actualmente presenta el cinturón viario.
- Incidir en el tratamiento y la reconfiguración del **espacio público**.
- Operaciones de **trasvase de aprovechamientos** que refuercen la red de Sistemas Generales de la ciudad en aquellas zonas más descompensadas.

De cara a la situación actual de los **equipamientos** encontramos las siguientes conclusiones, objetivos a solucionar y propuestas:

- El **exceso de parcelas vacantes** de equipamientos en los barrios nuevos.
- **Falta de equipamientos intra-ronda**, especialmente para personas mayores.
- Se propone **impulsar los equipamientos de proximidad**, rehabilitar los centros cívicos existentes más antiguos y acelerar la gestión de los edificios públicos sin uso o espacios públicos cerrados.
- En los barrios intra-ronda existen equipamientos en los que se debería **estudiar su rehabilitación energética y actualización** en base a parámetros de modernización y **accesibilidad**.
- **Revisar la vigencia de los usos** contrastándolos con indicadores existentes, para en su caso, flexibilizar las ordenanzas que regulan la pormenorización de los usos para poder adecuarlos a sus necesidades reales.



- La **redefinición de los usos equipamentales** podría adaptarse a la configuración de las supermanzanas.
- Se propone **utilizar parcelas de equipamientos vacantes para otros usos** como residencial o terciario.

En los barrios exteriores a la ronda de circunvalación habría que diferenciar el caso de Lakua de los casos de Zabalzana y Salburua.

- En **Lakua** existe **sobredotación de equipamientos y parcelas vacantes** calificadas como equipamiento. Constituye por lo tanto una prioridad, el analizar si procede **modificar la calificación de estas parcelas, lo que resulta jurídicamente factible para la Revisión del Plan General conforme al artículo 105.1 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco**.
- En los barrios de **Salburua y Zabalzana** se podría explorar la posibilidad futura de establecer **menos zonas de equipamiento con un carácter más polivalente** mediante la mezcla de los usos dotacionales, como medida de jerarquización del espacio público. Hoy en día existe una demanda de equipamientos públicos en estos barrios.

En el caso de las **Entidades Locales Menores** se debe adecuar la capacidad residencial de los pueblos en el nuevo planeamiento a la demanda previsible para cada uno de ellos en el plazo de vigencia de la revisión. Además, se deben tener en cuenta las siguientes líneas de actuación:

- **Mantenimiento de la caracterización urbana y edificatoria de los pueblos**, evitando su conversión de pueblos a Barrios Residenciales.
- Mantenimiento de la **actividad urbana** de los pueblos potenciando usos y actividades alternativas compatibles con su actividad específica, la agrícola.
- **En los pueblos de caracterización Mixta, se deben proteger las Áreas que responden a la identificación de Pueblos Rurales**, compatibilizándolas con las áreas que responden a la tipología de Barrios Dormitorio.
- **Optimización** de la disposición de **servicios y equipamientos públicos** de los pueblos.

En cuanto a las grandes infraestructuras, la previsión de llegada del TAV implicará una modificación en la red de grandes infraestructuras y en la conectividad exterior, y supondrá una oportunidad para la renovación urbana y la articulación de la red urbana de transporte por la liberación del corredor ferroviario actual. La eliminación del efecto barrera actual de las vías del ferrocarril será uno de los aspectos más determinantes y de mayores consecuencias socioeconómicas en el centro de la ciudad, tanto por la incorporación del sur de la ciudad al centro, como por la revitalización de la vida social y económica del ensanche y la universidad. En relación con esta actuación sobre la infraestructura ferroviaria, aunque no necesariamente ligada a ella, se plantea la utilización del corredor ferroviario actual como eje estructurante del transporte colectivo en la conexión Jundiz-Zabalzana-Las Trianas-Salburua, con una modalidad infraestructural sujeta a diversas alternativas y, en consecuencia, todavía por definir.

En relación con la **red viaria exterior**, las actuaciones previstas o planteadas con mayor calado en el modelo estratégico de movilidad son el cierre de vía de circunvalación por el oeste y por el



sur, previstas en planes previos, cuya idoneidad está hoy cuestionada tanto por su impacto en el entorno como por la planteable incoherencia con el modelo estratégico de movilidad perseguido.

Respecto a la conectividad interior, **la red principal de transporte está articulada por la red de tranvía**, que cuenta en la actualidad con una línea común y dos ramales (Abetxuko y Lakua). Están previstas sendas ampliaciones hacia el sur y el este, y, en estudio, hacia el oeste, así como la incorporación de un corredor BEI de tipo circular sobre el corredor de la actual Línea 2 de autobús urbano.

La **mallla viaria interior a la ciudad así como las redes dedicadas a los modos blandos quedan articuladas por las supermanzanas**, que suponen el marco que define las líneas maestras y el nivel jerárquico de las redes modales y que también define la ordenación del aparcamiento.

El modelo de movilidad propuesto por el Plan se basa en dos principios básicos: favorecer la sostenibilidad desde la ordenación urbanística, y priorizar los modos limpios (transporte público y modos blandos) en paralelo a la disuasión del vehículo privado. Estas líneas de actuación pueden materializarse a través de las siguientes propuestas estratégicas:

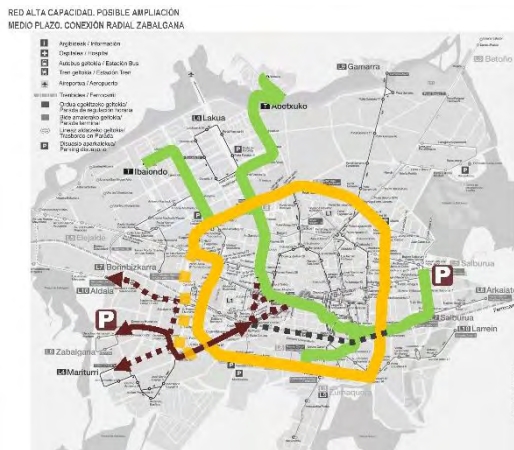
- **Red viaria: evitando la ejecución de nuevas infraestructuras viarias** de carácter interurbano, atenuando el efecto barrera a nivel interno de la vía de ronda, y reflexionando sobre las posibilidades realistas de implantación de las supermanzanas a nivel ciudad.
- **Aparcamiento: incrementando la dotación de aparcamiento para residentes en el casco** en función de las demandas reales de mercado, siempre en el marco de jerarquía viaria que aporta la estructura de las supermanzanas; y asentando la política ya emprendida de dotación de aparcamientos de disuasión asociados al transporte público, en un marco más amplio de medidas de gestión del aparcamiento y optimización de la carga y descarga a nivel ciudad. También Incorporando infraestructuras de carga de vehículos eléctricos y reserva de espacio para sistemas de car-sharing en las dotaciones subterráneas de aparcamiento como medidas complementarias que, además de aportar mejora ambiental y optimización del uso del vehículo y el espacio urbano, pueden contribuir a la sostenibilidad económico-financiera de la infraestructura.

Todo ello en un marco más amplio de medidas de gestión del aparcamiento, ampliación de la OTA y optimización de la carga y descarga a nivel ciudad.

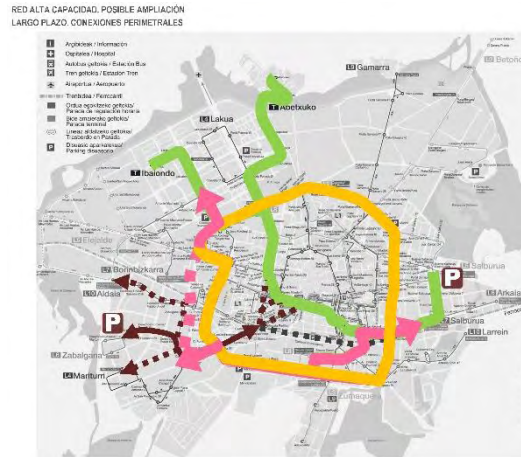
- **Transporte público:** generando una alternativa competitiva al vehículo privado mediante la **evolución de la red de alta capacidad según las ampliaciones previstas, apuntando la posibilidad de establecer una relación más estrecha de Zabalzana con el BEI aproximando el corredor previsto**. En una segunda fase, atendiendo a las relaciones diametrales y perimetrales de mayor entidad, de acuerdo con un orden de prioridades, y asociando las conexiones radiales tanto previstas como planteadas en el marco del Avance, a respectivos aparcamientos de disuasión.



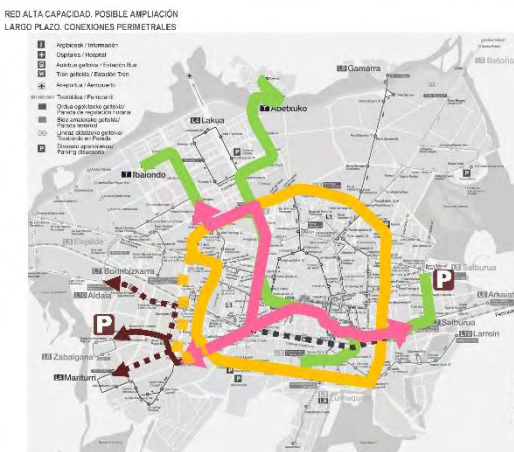
Conexión diametral primer orden de prioridad
Prolongación prevista a Zabalzana
Alternativas



Conexión perimetral segundo orden de prioridad
Zabalzana / Lakua y Salburua
Alternativas interoperabilidad



Conexión perimetral segundo orden de prioridad
Zabalzana / Lakua y Salburua
Alt. conexión a red actual y prevista



Conexión diametral tercer orden de prioridad
Gamarra
Alternativas



- **Conexiones diametrales de primer orden de prioridad**, de mejora de la conectividad intra-ronda / extra-ronda: prolongación prevista a Zabalzana.
- **Conexiones perimetrales de segundo orden de prioridad**: Zabalzana / Lakua y Zabalzana / Salburua, abriéndose diferentes planteamientos posibles en función de la interoperabilidad o independencia de las redes tranviaria y BEI y de las posibles opciones de incorporación de la traza del ferrocarril como eje de la red de alta capacidad.
- **Conexiones diametrales de tercer orden de prioridad**: posibles ampliaciones a Gamarra.
- **Redes ciclistas y de sendas peatonales**: progresando en su conectividad y mallado, abriendo la reflexión a las posibilidades de ubicación respecto a las supermanzanas, bien



en el viario de contorno como modos funcionales rápidos, o en el viario interno de carácter apaciguado.

- Como aspecto singular, **la transformación del corredor de ferrocarril abre la puerta a la reflexión acerca de las posibles alternativas de su posible incorporación a las distintas redes modales** (viario, transporte público de alta capacidad y vías blandas).
- **Desde la ordenación: promoviendo la ciudad de pequeñas distancias, de usos mixtos y con dotación de actividades económicas de proximidad**, mediante la reutilización de los tejidos, la mezcla de usos combinada con la redensificación, y la búsqueda de la mejora de la eficiencia del transporte público reduciendo los efectos pendulares.

Por su parte, **la ronda supone una barrera entre la ciudad extra-ronda y la intra-ronda**. Los elementos de paso entre las partes carecen de carácter urbano, los nudos de comunicación no permiten la continuidad de la trama urbana y las diferencias de nivel complican la consolidación de las calles en estas zonas.

Además, **la ronda supone también una barrera psicológica por la fuerte presencia del coche** con un alto número de carriles y excesiva velocidad de circulación. Los ejes de comunicación entre la ciudad extra-ronda y la intra-ronda **carecen de carácter urbano**: no existen frentes edificados, no hay jerarquía en los espacios y se debería moderar la velocidad de los coches. Surge la oportunidad de recuperar estos espacios para la ciudad como áreas amables e inclusivas.

Se plantean **12 ejes de conexión y una serie de estrategias** con el fin de mejorar la continuidad urbana entre la ciudad extra-ronda e intra-ronda:

- **Soterrar la ronda** y pasar la ciudad por encima.
- **Llevar la ronda y la ciudad al mismo plano** creando rotondas.
- **Reducir el número de carriles y la velocidad** de la ronda.
- Aprovechar la nueva implantación del **BEI para modificar los trazados viarios** que puedan resultar convenientes.
- **Eliminar los nudos complejos** y evitar los vacíos en los ejes estratégicos.
- Repensar la **sección de los ejes**.
- **Configurar los ejes viarios con criterios de coexistencia con el transporte público**, los vehículos privados, los carriles-bici y las sendas verdes de conexión entre la ciudad la ronda, y el Anillo Verde.
- Recuperar **parte del espacio de los ejes viarios como Espacio Libre Público** con cierta actividad equipamental, comercial como **focos atrayentes** de vida urbana.
- Redefinir, renovar o **consolidar la trama urbana en los puntos vacíos** (negros) de los ejes/sendas.



9.2 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

En el caso de Vitoria-Gasteiz, la dispersión urbana se debe a una construcción de vivienda sin seguir un patrón de ciudad compacta que diera continuidad urbana a los barrios existentes. Se planteó dentro de los parámetros que regían en el momento de su redacción, un crecimiento de transición entre la ciudad y el medio rural, amortiguando el encuentro de ésta hacia el Anillo Verde. Sin embargo, a lo largo de los años se han podido detectar los problemas que lleva asociado dicho modelo. El enfoque actual de **considerar el suelo como un bien escaso que debe ser transformado con el enfoque de máxima eficiencia**, tal y como ha venido la legislación urbanística y territorial incorporando en sus principios rectores.

Además, **debido al exceso de parcelas dotacionales vacantes y de espacios libres**, se considera que el municipio dispone de **suelo clasificado suficiente** para cubrir las futuras demandas de vivienda, de dotaciones y de espacios libres. De este modo, no se propone en ningún caso clasificar nuevos suelos ni ocupar nuevos suelos no urbanizables, sino que el objetivo consistiría más bien en la conveniencia o no de **desclasificar algunos de los sectores contemplados en el PGOU vigente**.

En cuanto a la clasificación del suelo nos encontraríamos con los siguientes escenarios o posibilidades:

- La primera propuesta, **Alternativa 0, consiste en no intervenir en lo planificado**: no desclasificar ningún suelo, mantener la capacidad actual de Plan (30.279 viviendas pendientes de ejecutar en todo el municipio), no proponer la reutilización de parcelas de equipamientos en otros usos, mantener las dos grandes bolsas de reserva en suelo Urbanizable sin Determinaciones: las del Aeropuerto y los sectores S1-PR1 y S2-PR2 del Parque Tecnológico de Miñano.

Se trataría de una **propuesta de mantenimiento y consolidación de lo ya previsto en el PGOU**, pero con intervenciones puntuales en distintos puntos de la ciudad, especialmente en el marco de reducir el efecto barrera que tiene la Ronda en la ciudad. No asumiría actuaciones efectivas de incremento de la densidad media ni recalificaciones de parcelas que tengan consecuencias en la corrección del modelo territorial existente al considerarlo adecuado puesto que el número de viviendas pendientes de ejecutar contempladas en el planeamiento es más que suficiente para afrontar el futuro de la ciudad.

- Por su parte, otra posibilidad o **alternativa 1, dirige los esfuerzos hacia la desclasificación del suelo urbanizable no urbanizado** hoy en día en el plan vigente, puesto que la capacidad de los suelos que ya han iniciado algún proceso de transformación del suelo, ya contempla una capacidad residencial suficiente.

Los suelos que se han planteado desclasificar son Sectores Urbanizables no urbanizados (**suelos urbanizables de ELM, los sectores S-14, S-17 y S-18**). De este modo, si se llegaran a desclasificar los suelos propuestos (5.172 viviendas en total), las **viviendas pendientes de ejecutar del PGOU vigente serían 25.107 viviendas nuevas**.



SECTORES PROPUESTOS PARA DESCLASIFICAR	
SUELOS URBANIZABLES NO URBANIZADOS	N.º VIVIENDAS
SECTOR 14-OLARAN	3.186
SECTOR17-AMPL. S. PRUDENCIO S.	294
SECTOR18-ELORRIAGA-ARCAUTE	316
S-22 ABERÁSTURI	67
S-23 AMÁRITA	25
S-24 ANDOLLU	9
S-27ARGANDOÑA	12
S-28 ARIÑEZ	30
S-30 BERROSTEGIETA	287
S-31 CASTILLO	37
S-32 CRISPIJANA	15
S-33 GAMARRA MAYOR	273
S-34 GAMARRA MENOR	12
S-35 GOMETXA	23
S-36 HUETO ABAJO	18
S-37 HUETO ARRIBA	13
S-38 ILARRAZA	16
S-41 MENDOZA	62
S-42 MIÑANO MAYOR	276
S-44 MONASTERIOGUREN	17
S-45 OTAZU	58
S-46 RETANA	24
S-47 SUBIJANA DE ÁLAVA	13
S-48 ULLIBARRI-ARRAZUA	12
S-49 ULLIBARRI DE LOS OLLEROS	19
S-51 VILLAFRANCA	44
S-52 ZERIO	14
TOTAL	5.172



Además, en el caso de las E.L.M donde la capacidad residencial del conjunto de las Unidades de Ejecución suma un total de 170 viviendas (de las cuales únicamente se ha ejecutado una), se propone su desclasificación, exceptuando las que, bien por su interés estratégico o por estar insertas en la trama urbana, se considere que deben mantener su clasificación. El resultado de este análisis deberá ser tenido en cuenta en el cómputo de la capacidad residencial final.

- Una variante de la **Alternativa 1 propone la desclasificación del suelo urbano no consolidado del Sector 5b**. Este suelo está en proceso de reparcelación del sector de Zabalzana, aun no finalizado y contiene una gran parcela dotacional y cinco bloques de viviendas tasadas que suman un total de 1.242 viviendas. En este caso, habría que compensar los derechos edificatorios de los propietarios, bien trasladando esta edificabilidad a otros suelos de titularidad municipal o bien indemnizándolos, en cuyo caso se deberán tener en cuenta en el cómputo del número de viviendas pendientes de ejecutar.

Los resultados según el documento previo del **Decreto de la cuantificación residencial de las DOT** de la CAPV para el periodo de planeamiento 2014-2022 establecen un máximo de capacidad residencial de 26.183 viviendas para todo el municipio.

Este valor se vio modificado de acuerdo con los criterios finales contemplados en el Decreto 4/2016 por el que se aprobaron definitivamente las DOT, resultando un valor algo superior, 30.173 viviendas en el municipio de Vitoria-Gasteiz para el año 2025 según se ha descrito en el apartado de cuantificación residencial, lo que refleja la igualdad entre la capacidad actual de viviendas del plan y la capacidad máxima contemplada en la revisión de las DOT para la futura revisión.

En el caso de los polígonos industriales se propone optimizar el suelo existente, delimitándose ámbitos para su regeneración. Además, se desclasificarían todo o parte de las reservas de suelo y se podría mantener únicamente la reserva prevista por el Plan Director del Aeropuerto de Vitoria-Gasteiz. Este suelo podría albergar el proyecto VIAP en un futuro (*Vitoria Industrial Air Park*) Parque Industrial Logístico ligado al Sector Aeronáutico. En el caso de los suelos urbanizables del Parque tecnológico, se aplicaría el mismo criterio; la posible desclasificación de los mismos o el mantenimiento de una parte como reserva ante eventuales oportunidades.

La revisión del PGOU debe incluir **la Modificación del PTP de Álava Central** relativa a la **terminal intermodal de Jundiz-Villodas** en los municipios de Iruña de Oca y Vitoria-Gasteiz. La nueva terminal requiere **clasificar un suelo no urbanizable**, que habrá de compensar desclasificando una superficie no inferior a 50 Has de suelo urbanizable, individualmente o conjuntamente con el municipio de Iruña de Oca.

9.3 LA CALIFICACIÓN GLOBAL

Como criterio general no se modifica la calificación global vigente en el PGOU de los suelos existentes. Sin embargo, de cara a conseguir una ciudad compacta, compleja y cohesionada,



se busca un aumento de densidad en los nuevos barrios y para ello la solución propuesta es la redensificación que, en el caso de algunas parcelas dotacionales vacantes, sí contemplarían un cambio de uso.

Para llevar a cabo esta redensificación se plantean dos Alternativas en relación con la ciudad compacta complementarias con las anteriores: la Alternativa 2 y la Alternativa 3.

- **La Alternativa 2 consiste en redensificar las parcelas residenciales vacantes** y que en la actualidad tienen asignada una edificabilidad baja. Esta redensificación se realizaría **manteniendo el uso global actual del suelo**. Se buscaría aumentar la densidad y conseguir mayor masa crítica.

Existen parcelas residenciales que han quedado fuera de los distintos expedientes de redensificación ya tramitados y que cuentan con unas edificabilidades que no son propias de la ciudad que se persigue y que, de no ser así, convivirían entre otras edificaciones de intensidades mayores conformando un conjunto desequilibrado.

Es una opción compleja puesto que buena parte de estos suelos aún se encuentran en trámites de gestión. Requerirá un análisis detallado de las posibilidades reales de ejecutar y poder cuantificar su verdadero impacto sobre el modelo de ciudad. **Esta alternativa es combinable con la propuesta de desclasificar suelo**, e incluso permitiría transferir parte de los derechos (si así fueran reconocidos) de los sectores que se desclasificarían a las hipotéticas parcelas a recalificar.

- Por su parte **la Alternativa 3, al existir un sobredimensionamiento de equipamientos, propone reutilizar las parcelas dotacionales vacantes y destinarlas a otros usos (residencial, terciario,...).**

El aumento de densidad y la incorporación de nuevas actividades favorecen el enriquecimiento del tejido urbano. Al sustituir los vacíos urbanos por edificación, la dispersión existente disminuye y se mejora la configuración de calle y la compacidad. **Los usos que se proponen además de nuevas viviendas serían nuevos centros de negocios** cercanos que estén bien comunicados con el transporte público y generen riqueza y dinamismo en los barrios, rompiendo con el tradicional movimiento concéntrico y compensando el actual modelo de ciudad especializada.

Estos son los **criterios de partida** a aplicar en la Alternativa 3 para la reconversión de las parcelas dotacionales en otros usos:

- Se **excluyen todas las parcelas dotacionales vacantes intra-ronda** debido a la escasez de equipamientos y la demanda de esos barrios, manteniéndolos como reservas estratégicas para futuras necesidades.
- **Definir qué coeficiente de m² de equipamiento por habitante se utiliza** para calcular la demanda de la capacidad del futuro Plan:
 - Para el **“tejido medio”** (entre 50 y 100 viv/Ha) según el **Plan de Indicadores de Sostenibilidad: 6,68 m²/hab.**
 - El indicado en el **PGOU vigente: 8,35 m²/hab.**



- o Definir la **superficie máxima de parcelas de equipamiento vacantes susceptible de ser transformada** en uso residencial u otros usos edificables de acuerdo a una serie de **variables**:
 - según su tamaño
 - situación con respecto a la ciudad
 - situación en su barrio y manzana
 - cercanía al transporte público

Todas ellas se han analizado de acuerdo a estas variables y se ha procedido a una selección de aquellas que de acuerdo a sus condicionantes son susceptibles de albergar edificios en altura sin afectar de forma importante a lo ya edificado o por edificar.

En función del **coeficiente de superficie de equipamiento por habitante** que utilicemos y de cómo se analice la necesidad, bien por municipio o bien por barrios, obtenemos diferentes **superficies de equipamiento** que estarían **por encima de las necesidades de la Capacidad del Plan**.

Teniendo en cuenta la superficie de las **parcelas vacantes susceptibles de ser transformadas a otro uso y/o considerándolas como uso residencial exclusivamente** obtendremos diferentes incrementos posibles de vivienda con sus respectivas necesidades de equipamientos.

El valor de **densidad al que se podría llegar con estas nuevas redensificaciones** estaría situado entre **70,5 y 72 viv/Ha** según el coeficiente de superficie de equipamientos por habitante que se utilice.

	NUEVAS VIV.	VIVIENDAS	SUPERFICIE	DENSIDAD
AÑO 2016		111.911	1.927	58
CAPACIDAD PLAN		140.509	2.055	68
TEJIDO MEDIO 6,68	7.392	147.901	2.055	72
COEF PGOU 8,37	4.442	144.951	2.055	70,5

Fuente: elaboración propia a partir de datos de Indicadores Estadísticos de Vivienda del año 2016 proporcionados por el Ayuntamiento

Como conclusión y resumen de las diversas alternativas contempladas, y **si consideramos el valor máximo obtenido en los diferentes análisis, 10.521 nuevas viviendas, la densidad media de los barrios extra-ronda llegaría a 67 viv./Ha frente a las 57 viv./Ha previstas en el PGOU vigente.**



La dificultad de aplicar estos criterios a los barrios de Salburua y Zabalgana por la situación administrativa actual de su gestión, hace que finalmente se decida su posible aplicación en el nuevo PGOU como nueva experiencia, en el barrio de Lakua.

	LAKUA (viv./Ha)
SITUACIÓN ACTUAL	52
CAPACIDAD DE PLAN	53
REVISIÓN PGOU	60

Otro elemento importante en la estructura de los usos globales de Vitoria-Gasteiz, es el papel que juega el Anillo Verde, infraestructura determinante en la configuración de la ciudad y su integración con el medio rural o natural. Su consolidación con el paso del tiempo como símbolo de identidad lleva a considerar la conveniencia de seguir reforzando su protagonismo, incorporándolo al PGOU con fórmulas para la ampliación y protección entre las que se pueden destacar las siguientes:

- En el **polígono de Oreitiasolo, se propone el desarrollo de actividades agroganaderas y actividades agrarias de primera transformación**, sobre todo en la zona sur, por un lado, por su proximidad a las zonas agroganaderas, y por otro por su calidad ambiental, con suelos próximos al Anillo Verde.
- **El refuerzo y ampliación del Anillo Verde puede verse favorecido dentro de las operaciones de redensificación de ciertas áreas, concentrando junto al Anillo las cesiones de sistemas generales y sistemas locales de espacios libres y/o equipamientos.**
- **En este sentido, una variante de la Alternativa 1** consiste en incrementar el anillo en la zona oeste de la ciudad, sobre los suelos urbanos actualmente no urbanizados e **incluidos en el Sector 5b.**

Para contemplar su transformación, sería necesario reajustar excepcionalmente el proceso de reparcelación del sector de Zabalgana aun no finalizado. Para ello se proponen dos fórmulas de cara a su obtención;

- Desclasificación de los suelos mencionados incorporándolos al Suelo No Urbanizable. En este caso, habría que compensar los derechos edificatorios de los propietarios tal y como se ha comentado en punto 9.2 anterior.
- Reasignar los aprovechamientos de dichos suelos en otras parcelas del sector de Zabalgana, de modo que se compensarían los derechos en otro punto sin que precise indemnizaciones compensatorias a los propietarios, aunque mayoritariamente sea el propio Ayuntamiento. **En este caso, los suelos se**



recogerían como urbanos con la calificación global de Zonas Verdes y Espacios Libres.

- Además, se deben plantear **intervenciones para introducir el Anillo Verde en la ciudad** y que no solo sea un elemento de borde: el reto principal de esta actuación es la **necesidad de compatibilizar los diferentes usos y gestionarlos de forma adecuada.**

En lo concerniente a la red dotacional de Espacios Libres y Zonas Verdes cabe destacar la **existencia de un excedente de suelo calificado como tal, muy por encima de los estándares que establece la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio 5 m²/hab.**

- **Se propone la reconversión de algunos espacios carentes de interés ambiental o la implementación de otros usos compatibles que diversifiquen la actividad de la ciudad.**
- Por otro lado, cabría realizar **una reflexión sobre la calidad de los espacios libres urbanos.**

9.4 LA ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN EN LOS NUCLEOS URBANOS DE LAS ENTIDADES LOCALES MENORES

En el apartado 5 “*Impulso y protección de medio rural y las Entidades Locales Menores*” del presente documento, se hace una descripción de las características más significativas de los pueblos, su estructura urbana, el proceso de transformación, la ordenación establecida por el PGOU vigente y se realiza una clasificación en función de la prevalencia actual de la tipología urbana histórica. Finalmente, en dicho apartado se señala la situación evolutiva actual de los Pueblos

A partir de la referida síntesis informativa, se han desarrollado unas primeras propuestas de los Modos de Intervención en los pueblos, describiendo las líneas básicas y las propuestas generales de ordenación. Los **criterios generales de ordenación** propuestos se resumen en los siguientes:

- **Mantenimiento de la caracterización urbana y edificatoria de los pueblos**, evitando su conversión en barrios residenciales dormitorio.
- **Potenciación de la actividad urbana de los pueblos vinculada a la actividad agrícola y ganadera**, favoreciendo la implantación de **nuevas técnicas de producción agropecuarias**, que puedan suponer un atractivo especial, pero garantizando la adecuación a la tipología urbana histórica.
- **Adecuación de la capacidad de nueva edificación** (residencial y de otros usos) del Plan General **a lademanda previsible en el plazo de vigencia de la revisión.**
- **Optimización en la disponibilidad de servicios y equipamientos públicos.**

En base a los criterios generales expuestos se plantean **las propuestas generales de ordenación** siguientes:



1. **Ajuste de la capacidad residencial** de los pueblos a las actuales previsiones de crecimiento. Esto conlleva la desclasificación de los Suelos Urbanos no Consolidados y de los Suelos Urbanizables Sectorizados que no han sido urbanizados.

Esta propuesta coincide con las Alternativas 1, 2 y 3, descritas en el apartado *La clasificación del suelo. Modelo Territorial*. La Alternativa 0, referida en dicho apartado, se correspondería con el mantenimiento de la totalidad del suelo clasificado como suelo urbano y urbanizable.

2. **Delimitación de las distintas áreas de calificación pormenorizada** de cada pueblo, diferenciado al ámbito histórico del pueblo, así como el resto de las áreas urbanas con características específicas. Cada Área se ordena manteniendo sus características propias. En las áreas históricas del pueblo, la ordenación se propone conservar:
 - La formalización y trazados de calles evitando en lo posible las ampliaciones innecesarias y la aparición de retranqueos, huecos y esquinas innecesarias.
 - El patrimonio edificado: edificaciones, elementos singulares edificados, fuentes, cruceros, muros de mamposterías.....
 - El patrimonio paisajístico: elementos naturales, arbolado, setos.
3. **Definición de Ordenanzas de Edificación específicas para las distintas áreas de ordenación.** La revisión de la Ordenanza se realiza con el objetivo, especialmente en las Áreas Históricas de los Pueblos, de adecuarla a sus propias características, en lo relativo a la relación entre el espacio público y la edificación, colindancia edificio y alineación, superficie de parcela vinculada, formalización (número de plantas, cubiertas, materiales...) de forma que se mantenga y proteja el paisaje edificado.

En los planos de propuestas y alternativas, se determinan las propuestas generales de ordenación descritas para diez de los pueblos de Vitoria-Gasteiz:

- Cuatro clasificados como Pueblos Rurales: Gamiz, Gereña, Mendoza y Otazu
- Tres Pueblos Mixtos: Arkaia, Elorriaga-Arcaute, Castillo-Gatzelu
- Tres Pueblos Residenciales: Berrostegieta, Lasarte y Mendiola.

9.5 LAS DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El municipio de Vitoria-Gasteiz cuenta con una superficie de 276,08 km², lo que le sitúa como el de mayor extensión de toda la CAPV. **Más de la mitad de la superficie del término municipal tiene la condición de rural**, por lo que resulta de gran importancia lo señalado en el **PTS Agroforestal para el Suelo No Urbanizable**.

En la Memoria del PTS se incorporan algunas modificaciones respecto a las categorías de ordenación de las DOT, en las que se basa, justificando que el PTS **no delimita la categoría de "Especial Protección"** al considerar que, de acuerdo con lo que establecen las propias DOT, son los PTP y el planeamiento municipal los que deben abordar dicha tarea.



En la tabla siguiente se desglosan las **categorías de ordenación definidas en el PTS Agroforestal** para el caso del **término municipal de Vitoria-Gasteiz**:

CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN DEL P.T.S. AGROFORESTAL		
CATEGORÍA	SUPERFICIE (ha)	SUPERFICIE (% SNU)
Agroganadero: Paisaje Rural de Transición	3.208,2	15,3%
Agroganadero: Alto valor estratégico	5.183,8	24,8%
Forestal	7.499,0	35,8%
Forestal-Monte Ralo	4.069,7	19,4%
Mejora Ambiental	638,6	3,0%
Pasto Montano	341,2	1,6%
Pasto Montano-Roquedos	0,5	<0,01%

Fuente: elaboración propia a partir de datos proporcionados por el Ayuntamiento

La **ordenación actual del SNU debe ser adaptada** con el fin de lograr un mayor grado de compatibilidad con los objetivos y determinaciones del **PTS Agroforestal y otros planes** de protección y/o conservación específicos, además de la lógica coherencia con los municipios limítrofes:

- Regulación de las **actividades agroganaderas** (pabellones y naves agrícolas).
- **Los Planes de Gestión y de medidas de conservación de las ZEC y ZEPA** que forman parte de la Red Natura 2000.
- **Los Planes de Gestión para la conservación de especies de flora y fauna** amenazada en la CAPV.

Además, se debe valorar si procede recoger dentro del Suelo No Urbanizable toda la **zona agraria** que rodea la ciudad en la **categoría Agroganadera y Campiña - Alto Valor Estratégico**.

Existen entornos con presencia de determinados valores ambientales que deberán valorarse con el fin de otorgarles un **máximo grado de protección**. Tal es el caso de:

- Los **hábitats naturales de interés comunitario** y del **Patrimonio Natural y la Biodiversidad**.
- Otras **formaciones vegetales de menor escala, pero de interés** como masas arboladas en estado juvenil o degradado, formaciones de matorral...

La revisión del **PGOU contempla el análisis de alternativas de ordenación planteadas, atendiendo a la perspectiva medioambiental**. La propuesta de categorización del Suelo No Urbanizable (SNU) se ha realizado considerando los requisitos derivados de los instrumentos y normativa supramunicipales referidos a la ordenación del territorio, según su capacidad de acogida para los distintos usos actuales y previstos.



De esta forma, **la propuesta de PGOU para el Suelo No Urbanizable establece dos alternativas medioambientales en lo relativo a la clasificación de suelo**, considerando las restricciones determinadas por las características medioambientales del territorio y las propuestas de ordenación, analizadas desde el punto de vista urbanístico y de estructuración del término municipal:

- Así, la **Alternativa Cero Medioambiental** sería la de mantenimiento del Suelo No Urbanizable actual, presentada en el apartado anterior de forma esquematizada. Esta solución refundiría la normativa supramunicipal, adecuándola.
- La **Alternativa 1 Medioambiental**, asume el planteamiento urbanístico realizado y contempla incrementar la superficie de Suelo No Urbanizable, al optar por la desclasificación y/o desprogramación de todos o de determinados suelos urbanizables residenciales y/o industriales tanto en la ciudad como en las ELM. Este aspecto es contemplado en las diferentes alternativas urbanísticas que se presentan en los siguientes apartados del Avance, y que plantean desde la desclasificación de suelos urbanizables en las zonas más periféricas de la ciudad y en las ELM; la redensificación de las parcelas residenciales vacantes y la reutilización de parcelas dotacionales vacantes para su transformación en otros usos: residenciales y terciarios.

Por otro lado, y aplicable a cualquiera de las dos alternativas medioambientales relativas a la clasificación del suelo, está **la categorización del mismo**, ya que se ha planteado en las ponencias como posibilidad unificar toda la zona agraria que rodea la ciudad. El PTS Agroforestal define dentro de la categoría Agroganadera y Campiña, dos subcategorías: “Alto Valor Estratégico” y “Paisaje Rural de Transición”, estableciendo diferentes manchas en el entorno de la ciudad en función de sus características.

Desde el punto de **vista de las categorías de Suelo No Urbanizable, se valoran dos posibles alternativas**, que han sido recogidas en la documentación gráfica que acompaña este Avance:

- **Mantener las categorías de ordenación del PTS Agroforestal**, preservando las dos subcategorías existentes de Agroganadera y Campiña, esto es: “Agroganadera y Campiña. Alto Valor Estratégico” y “Agroganadera y Campiña. Paisaje Rural de Transición”.
- **Unificarlas dos subcategorías de ordenación** de Agroganadera y Campiña; estableciendo que todo el entorno agrario que rodea a la ciudad se encuentre en la categoría de “Agroganadera y Campiña. Alto Valor Estratégico”, que es la más restrictiva. Esta alternativa puede ir en contradicción con la Modificación Puntual Estructural del PGOU que se está tramitando para el SNU para la flexibilización de las condiciones para la implantación de explotaciones agroganaderas.
- Por otro lado, no cabe duda la importancia que tiene, debido a la superficie calificada, la **Base militar de Araka**. Está actualmente recogida en el PGOU vigente como **Sistema General de Equipamientos Comunitario en SNU**, siendo el régimen jurídico de la base el previsto en el Real Decreto 689/1978 (Reglamento de zonas e instalaciones de



interés para la Defensa Nacional) y dispone del **señalamiento de una zona de seguridad**, situada a su alrededor.

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística de los suelos incluidos en sus zonas de protección, deberán ser sometidos a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación. Se considera que la Revisión del PGOU de Vitoria-Gasteiz puede abordar la **regulación de las zonas de seguridad de la mencionada base, desde el punto de vista urbanístico (clasificación, calificación, usos y construcciones, etc.)**, realizándolo de modo coordinado con el Ministerio de Defensa.

El **Anillo Verde**, por su parte, es el resultado de un plan de restauración y recuperación ambiental de la periferia de la ciudad de Vitoria-Gasteiz, que nace con el objetivo de recuperar el valor ecológico y social de este entorno, a través de la creación de un continuo natural articulado por varios espacios de alto valor ecológico y paisajístico. De esta manera, se ha conseguido una mejora significativa del extrarradio (biodiversidad, accesibilidad, nuevos lugares de ocio, etc.)

Es necesario **conocer la titularidad de los suelos que integran el Anillo Verde**, valorando cuales han sido ya adquiridos, de cara a plantear la adquisición del suelo pendiente que ya esté incluido como sistema general, mediante los mecanismos que contempla la Ley 2/2006.

Es interesante trabajar la integración del Anillo Verde en la ciudad, de forma que no se asocie a un concepto de borde o límite de la trama urbana, sino como un **elemento transversal y estructurador**. En este sentido, se promueven una batería de acciones:

- Lograr una **conexión entre el potencial paisajístico y medio ambiental** del hábitat rural y los entornos más urbanos de Vitoria-Gasteiz.
- Posibilitar el **acceso de la población al entorno rural**.
- **Introducir elementos naturales dentro del medio urbano**.
- **Configurar recorridos** que mallen la ciudad, una malla verde que se introduce en el entorno edificado conectando los parques, plazas, jardines y equipamientos.

Con estos recorridos se consigue la atracción y hábitat para un importante número de especies de fauna y flora, la filtración de CO₂ y otros contaminantes atmosféricos y el incremento de la fertilidad y permeabilidad del suelo.

Se presenta, a continuación, una **serie de propuestas y estrategias** de carácter general:

- La **reducción de la emisión de CO₂** y de otros gases que provocan el denominado “efecto invernadero” es uno de los grandes retos de Vitoria-Gasteiz.

Reducir al mínimo el uso del vehículo privado dentro de la ciudad planteándose la **reducción de los viales de gran sección**.

Desarrollar ejes o corredores verdes que conecten la ciudad con el Anillo Verde, y que incluyan zonas peatonales y carriles bici, fomentando así, una movilidad sostenible.

Se sugieren **ocho posibles ejes** que complementarían el Anillo Verde de Vitoria-Gasteiz:



1. Calle Zorrostea, Parque Sansomendi, Parque los Goros.

2. Calle Puerta de Arriaga.

3. Portal de Betoño, Portal de Zurbano.

4. Calles Raimundo Olabide, Triana y Heraclio Fournier.

5. Paseo Batán.

6. Avda. de los Derechos Humanos, Calle Castillo de Quejana.

7. Avda. de las Naciones Unidas.

8. Soterramiento del Ferrocarril.

- Otra de las opciones que se contempla, ya comentada, consiste en optar por la **desclasificación (sector S-14, S-17 y S-18)**.
- Reforzar el Anillo Verde, no solo por su potencial medioambiental, sino como **sistema que controla, y controlará en el futuro, el crecimiento de la ciudad** hacia el medio rural.
- Refuerzo de los **espacios y elementos naturales en el interior de la ciudad**.
- Incorporar **equipamientos relacionados con la agricultura** dentro de la ciudad: poner en valor la agricultura local y fomentar el comercio local.



- Propuesta de **una banda de afección que sirva para controlar las actuaciones e intervenciones** que pretendan llevarse a cabo en torno al Anillo Verde, y ejercer de este modo como **transición con el suelo agrícola** circundante al Anillo.
- Impulsar y potenciar la **conexión de la ciudad con la naturaleza exterior al Anillo Verde**: plantear nuevas rutas que respondan a una movilidad sostenible, bien sean rutas ciclables o peatonales.

9.6 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES Y CUANTÍAS MÍNIMAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El PGOU vigente aprobado mediante Decreto Foral 135/2000 y Acuerdo Foral 143/2003 del Texto Refundido del PGOU de Vitoria-Gasteiz, se redactó conforme a la legislación sectorial vigente, esto es, Ley 17/94 de 30 de junio de *Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística*; y el Decreto 142/1997, de 17 de junio, *que desarrolla la Ley 17/1994*, que obligaba al planeamiento a calificar suelo con destino a viviendas de protección pública.

La citada Ley establecía en suelo urbano, en operaciones integradas de reforma interior, iguales o superiores a 100 viviendas, el estándar mínimo era del 20% del aprovechamiento residencial previsto; mientras que en suelo urbanizable el estándar mínimo era del 65% del aprovechamiento residencial previsto. **En este sentido, el PGOU se aprobó como una previsión de 405 VPOs (25%) en suelo urbano y 17.096 VPOs (65%) en suelo urbanizable, cumpliendo los citados estándares mínimos.**

Posteriormente, cada una de las modificaciones posteriores al PGOU tramitadas que han implicado un incremento del número de viviendas y/o de edificabilidad para la mejora de la continuidad y compacidad urbana, como la tramitada en el año 2013, en el ámbito de suelo urbano de los antiguos sectores 2, 3, 5 y 6 (Zabalgana) y 7, 8, 9, 10 y 11 (Salburua) han dado cumplimiento de lo establecido en el artículo 80 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, relativo a los estándares mínimos de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Así en esta modificación, en Suelo Urbano No Consolidado sobre el incremento de la edificabilidad sobre rasante sobre planeamiento vigente (700.036,70 m²), se materializa en un incremento de la Vivienda de Protección Pública del 20,81% en Zabalgana y 21,70% en Salburua (según los datos extractados de la citada modificación) cumplimentándose el artículo 80.2 de la Ley 2/2006.

Por otro lado, la ubicación de este tipo de viviendas, se encuentra distribuido homogéneamente en los “nuevos” barrios del municipio, Lakua, Salburua y Zabalgana, pero también se prevén en otros barrios como Gamarra Mayor, Abetxuko, Errekaleor, etc.

En general, el municipio de Vitoria-Gasteiz tiene una amplia tradición en materia de vivienda de protección pública, ya que en el PGOU del año 1956 (anterior a la aprobación de la primera legislación urbanística) y en los planeamientos posteriores de los años 1963 y 1986 contemplaba



un crecimiento equilibrado, con vivienda protegida que eliminaba desequilibrios producidos por causa de la especulación y la escasez de suelo urbanizado, como los polígonos de Lakua.

Así en los años 80 y 90 así como en los años anteriores a la entrada en vigor del PGOU se ejecutaron un importante número de viviendas protegidas en los diversos barrios de Vitoria-Gasteiz; y así en el periodo de tiempo entre 1987-2000 (por citar un ejemplo) se realizaron en torno a 7.779 viviendas de este tipo como se puede extractar del documento “Anuario Estadístico 2004” del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Entendiendo por tanto, que el PGOU vigente cumple los estándares de Vivienda de Protección Pública de la legislación que le era vigente en cada momento, la revisión del Plan General deberá cumplir a su vez, los estándares establecidos por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo al respecto.

Los escenarios planteados no definen un incremento definitivo de viviendas. Los suelos que se proponen recalificar son todos suelos dotacionales vacantes públicos por lo que en principio las posibles viviendas que se pudieran llegar a construir en las **redensificaciones propuestas serían tanto viviendas libres como de protección pública.**

En el caso de que se considerara conveniente realizar permutas con suelos privados o sirvieran como instrumentos para la compensación de posibles indemnizaciones, se podrían recoger alternativas diferentes, pero siempre con el límite de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en la legislación vigente.