



Oficina Revisión PGOU
Departamento de Urbanismo



Cuaderno nº4:

ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO

CONTROLADO: SECTORES RESIDENCIALES EN EL ÁMBITO URBANO

BERRASMATU
REIMAGINA
VITORIA
GASTEIZ





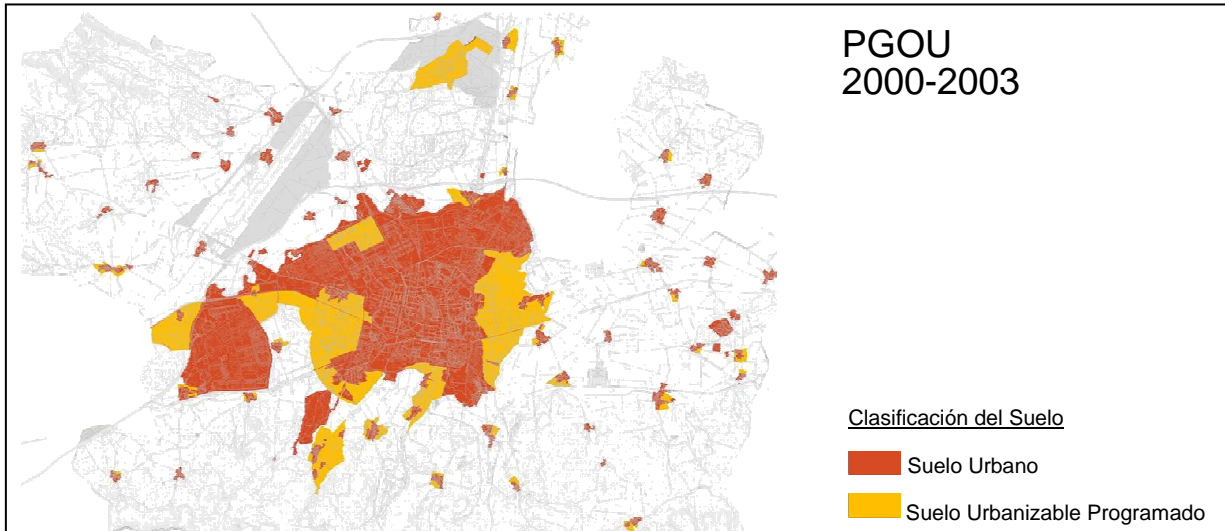
1- Estado de desarrollo del PGOU Vigente

2- Propuesta para ordenar la ejecución de las edificaciones en los sectores ejecutados.

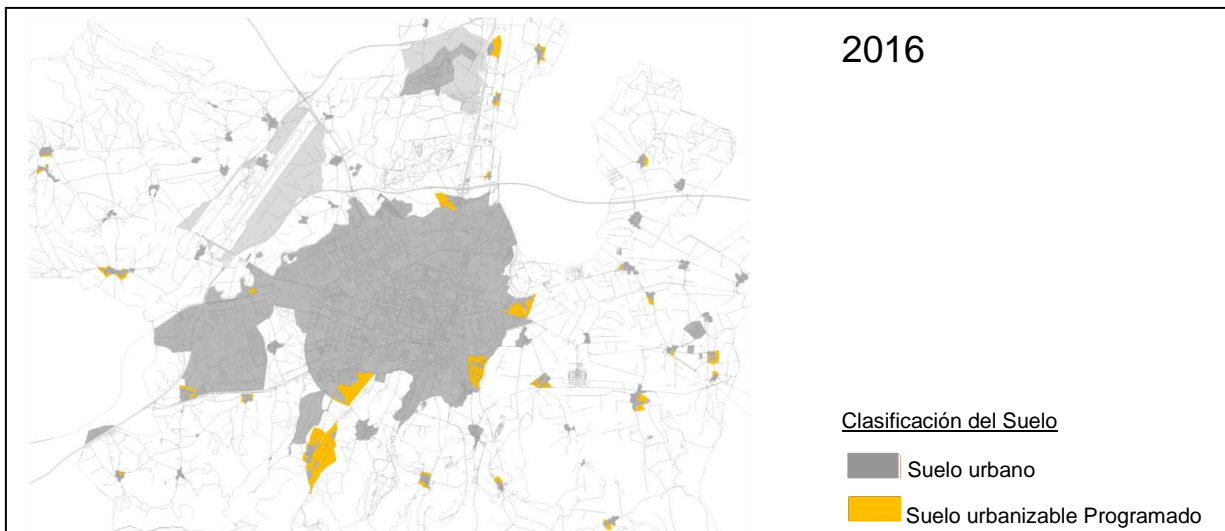
3- Propuesta para los sectores urbanizables residenciales no urbanizados de la ciudad.



1- ESTADO DE DESARROLLO DEL PGOU VIGENTE



El PGOU vigente clasificó como suelo Urbanizable Programado el equivalente al **43%** del s.urbano entonces existente.



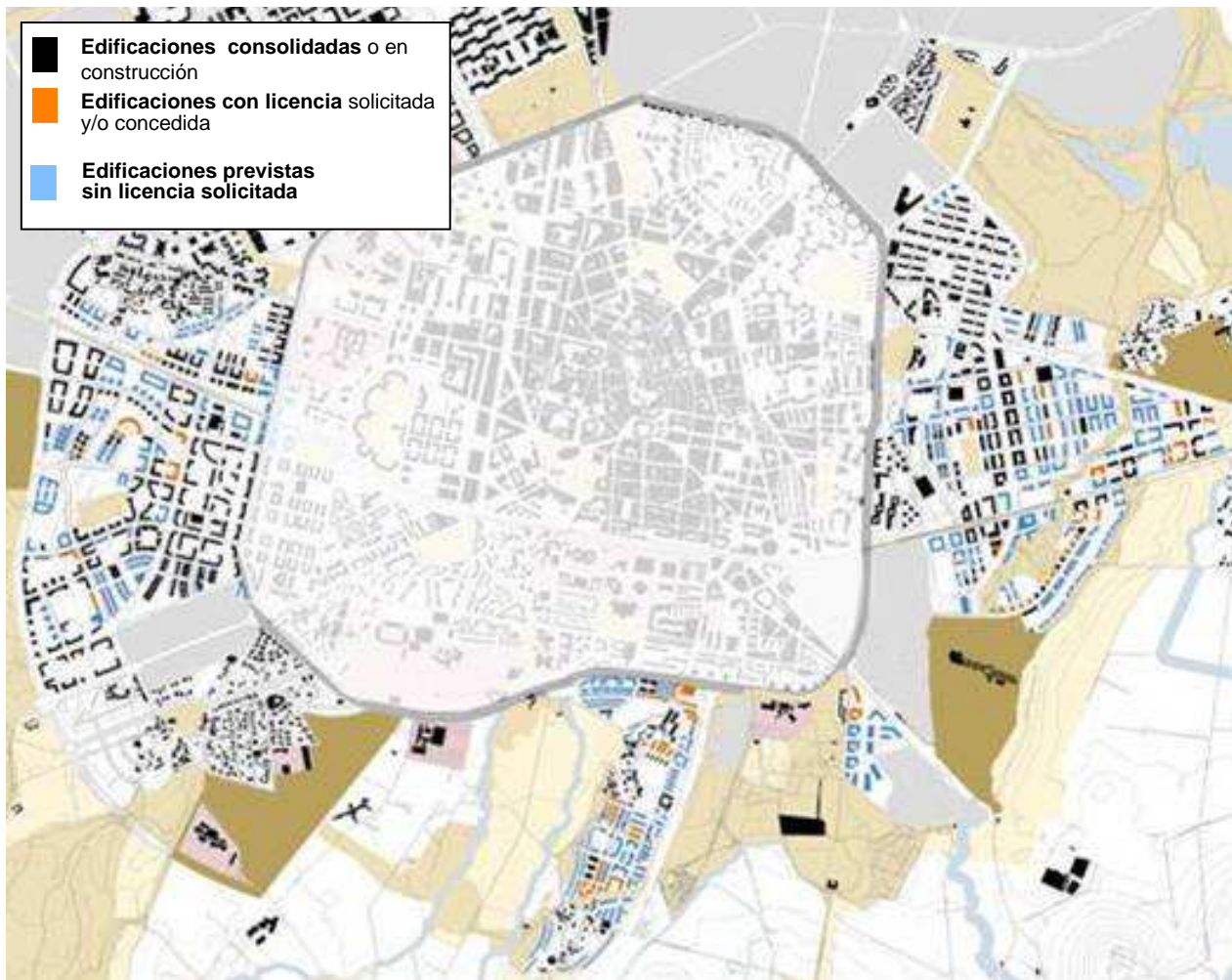
En 2016, el 9% de los suelos urbanizables programados no han iniciado su proceso de transformación (**7% ciudad** + 2% ELM)

Fuente: Diagnóstico Actualizado Complementario a los Estudios Previos. Oficina de Revisión del PGOU marzo 2013

1- ESTADO DE DESARROLLO DEL PGOU VIGENTE



Sectores Residenciales Urbanizados: Grado de ejecución de la edificación



Las posibilidades edificatorias del suelo urbano están lejos de ser colmatadas:

Sectores Desarrollados:

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Salburua: | 12.838 viv pendientes |
| Zabalgana: | 8.065 viv pendientes |
| Aretxabaleta- Gardelegi: | 2.480 viv pendientes |
| S-16 Armentia: | 221 viv pendientes |

Suelo Urbano no Consolidado:

| | |
|-------------------------------------|--|
| PERI 11 Esmaltaciones: | 1.083 viv pendientes |
| PEOU-15 Bustaldea: | 154 viv pendientes |
| PEOU 16 Errekaleor: | 375 viv pendientes |
| U.E.Armentia, Elorriaga, Gardelegi: | 50 viv pendientes |
| Total S.D.+S.U.N.C. | 25.266 viv pendientes de edificar |

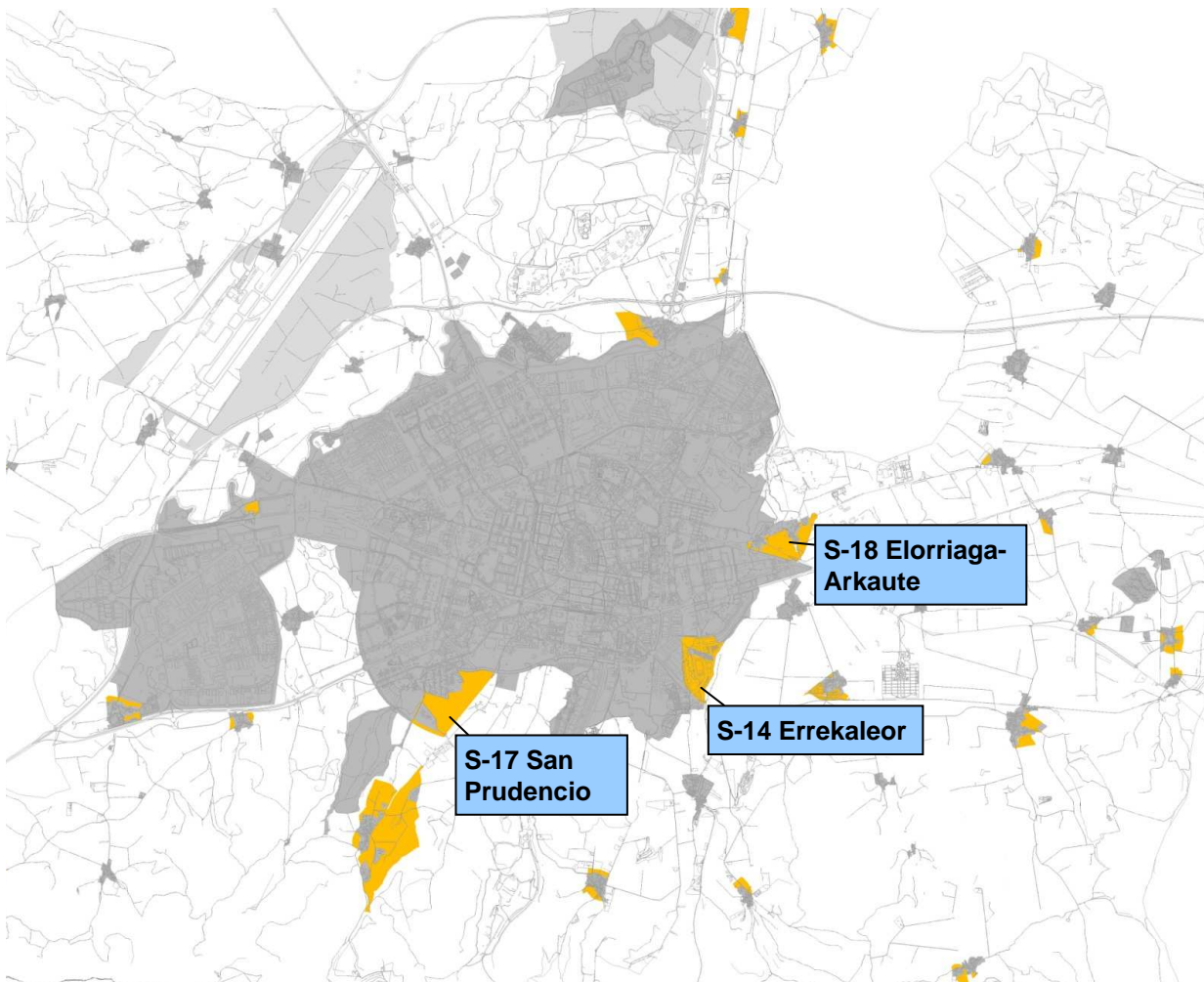
Reserva viv. máxima según DOT: **26.183 viv**

¿Son necesarios los sectores sin desarrollar?

Edificaciones y licencias concedidas (Fuente Ensanche21-Enero 2012). Se incluyen las redensificaciones.



Sectores Urbanizables Residenciales No Urbanizados:



- S-14 Errekaleor
- S-17 San Prudencio Sur
- S-18 Elorriaga Arkaute

Sectores de la ciudad



¿Son necesarios?

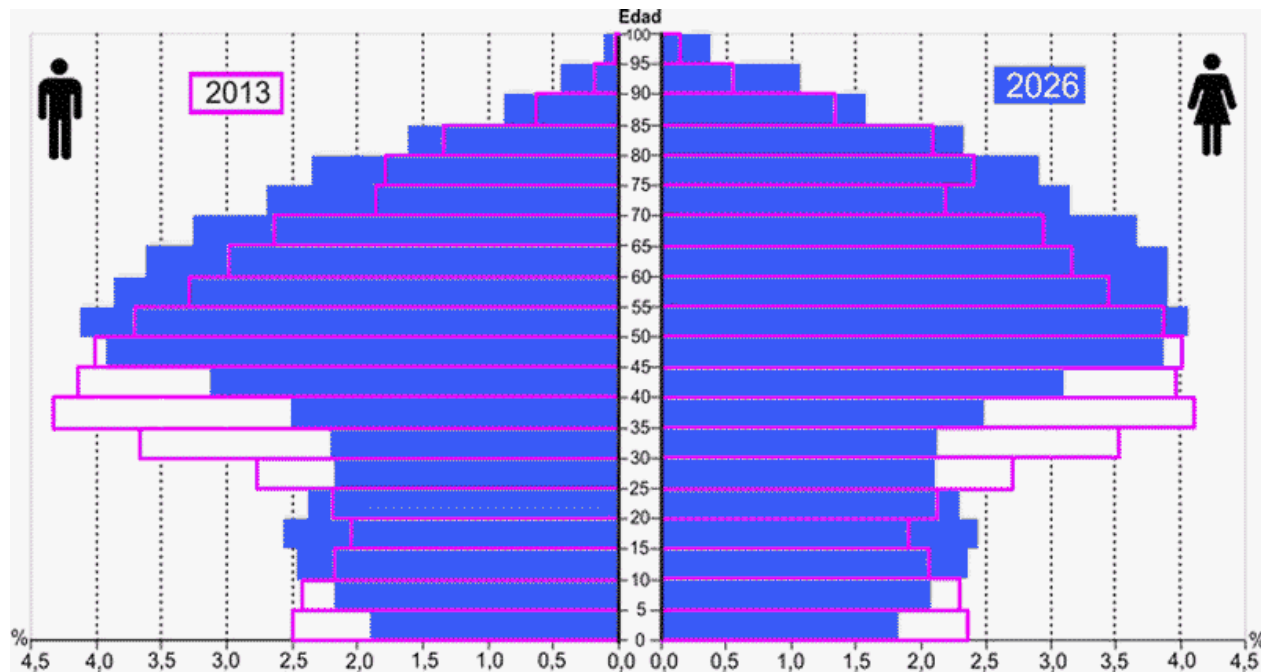
- S-33 Gamarra Mayor
- S-30 Berrosteguieta
- S-42 Miñano Mayor
- S-27 Argandoña
- S-28 Ariñez
- S-44 Monastegioguren
- S-22 Aberásturi
- S-23 Amarita
- S-24 Andollu
- S-31 Castillo
- S-32 Crispjiana
- S-34 Gamarra Menor
- S-35 Gomecha
- S-36 Hueto Abajo
- S-37 Hueto Arriba
- S-38 Illaraza
- S-41 Mendoza
- S-45 Otazu
- S-46 Retana
- S-47 Subijana
- S-48 Uribarri-Arrazua
- S-49 Uribarri Olleros
- S-51 Villafranca
- S-52 Zerio

Sectores de ELM



1- ESTADO DE DESARROLLO DEL PGOU VIGENTE

Situación de la vivienda vacía, evolución de la población y proyección demográfica:



VIVIENDA VACÍA

En el año 2011 existían 10.848 viv vacías en Vitoria-Gasteiz (9,7%)

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

- Disminución del tamaño familiar
- Incremento del número de familias
- Incremento de las familias unipersonales

↓
A largo plazo, será necesario adecuar el parque residencial existente (división de viviendas, etc.)

PROYECCIÓN DEMOGRAFICA

La población disminuirá ligeramente los próximos 10 años:

- Saldo migratorio negativo
- Aumento de defunciones
- Disminución de la natalidad



PROBLEMATICA:

- Queda mucho por edificar y se debe de evitar un nuevo Larrein o Arkaiate.
- El periodo teórico de vigencia de los PGOU es de 8 años.
- El periodo de edificación previsto en el PAU de Salburua y Zabalzana es de 25 años en 5 etapas (flexibles y adaptadas al mercado inmobiliario).

PROPUESTA Oficina PGOU

Mantener el Plan de etapas del PAU de Salburua y Zabalzana

PROPUESTA Oficina PGOU

Realizar un Plan de etapas para Aretxabaleta con un periodo teórico de 8 años (vigencia del PGOU)



S-14 ERREKALEOR

PROBLEMATICA:

- El sector ha quedado absorbido en el ámbito de las redensificaciones en las Revisiones Parciales de Salburua y Zabalzana. Tiene derechos adquiridos, convenios,...

PROPUESTA Oficina PGOU

No interferir en su desarrollo.
Mantener su clasificación como **Urbanizable sectorizado**.



S-17 SAN PRUDENCIO

PROBLEMATICA:

- Tiene una capacidad para 294 nuevas viviendas.
- Al desarrollarse se podrá terminar de conectar el Bulevar de Mariturri.
- De toda la edificabilidad prevista, 2/3 están destinados a viviendas unifamiliares

PROPUESTA Oficina PGOU

Revertir su clasificación a **suelo no urbanizable**.



S-18 ELORRIAGA - ARKAUTE

PROBLEMATICA:

- Tiene una capacidad para 316 nuevas viviendas.
- La entidad local de Elorriaga aún tiene posibilidad de desarrollar sus Unidades de Ejecución.

PROPUESTA Oficina PGOU

Revertir su clasificación a **suelo no urbanizable**.