

VITORIA-GASTEIZ. EL CONVENIO DE SALBURÚA Y ZABALGANA

**Una experiencia de gestión concertada de suelo y de promoción pública de vivienda protegida, comprometida con la sostenibilidad e integración**

*Dña. Isabel Pineda*

*Arquitecta*

**Introducción**

En Vitoria-Gasteiz, una ciudad que cuenta actualmente con 232.825 habitantes, la superficie de suelo urbano residencial creció más de un 50 por ciento entre 1990 y 2005. El número de viviendas aumentó un 33 por ciento, y la población, un 8 por ciento. La superficie de suelo industrial se amplió en un 34 por ciento y la de grandes equipamientos y zonas verdes en un 108 por ciento.

Ese proceso de expansión urbana se produjo, hasta 2000, al amparo del Convenio de Lakua, suscrito en 1973 entre el Ayuntamiento y los propietarios de suelo, para 24.737 viviendas (que luego se renegó en 1992, reduciendo el número de viviendas a 18.456) pero a principios de 2000, se firmó un nuevo Convenio, llamado de Salburúa y Zabalgana, para la construcción de 21.742 nuevas viviendas, lo que suponía, entonces, incrementar en un treinta por ciento la dotación residencial existente (85.325 viviendas catastradas).

El Convenio prevé, en virtud de una Adenda negociada en 2004, la construcción de 24.573 viviendas sobre cinco millones de metros de suelo, distribuidos en catorce sectores residenciales. Además, otro millón de metros se incluyen en un décimo quinto sector de equipamiento y zonas verdes.

Actualmente, se ha firmado una segunda Adenda en la que se prevé por un lado, la disminución del tamaño medio de las viviendas sin variar el aprovechamiento de cada parcela y por otro, el

incremento de la edificabilidad posibilitando mayor capacidad residencial, usos terciarios y equipamiento en el suelo ya ocupado y urbanizado, mediante una Revisión de Plan General.

Los catorce sectores residenciales se gestionan por Juntas de Compensación paritarias, con igual representación del Ayuntamiento y los propietarios particulares del suelo en cada sector, algo más de 400 propietarios en total.

De las casi 25.000 viviendas previstas, un 73 por ciento largo son de protección oficial, adjudicándose el Ayuntamiento, a través de su Sociedad Urbanística Municipal, la gestión del 90 por ciento de las viviendas de protección oficial y del 10 por ciento de las libres.

Asimismo se han ido enajenando, a lo largo de los años, los solares municipales en doce sectores, estando en marcha las obras de edificación muy avanzadas en nueve de ellos, con alrededor de 7.000 viviendas ya ocupadas por sus vecinos, en los que ya pueden considerarse barrios integrados en la ciudad, a pesar de la falta de algunos remates de la urbanización, que está ya prácticamente terminada en cinco sectores, a pesar de haber sufrido algunos retrasos a causa de las dificultades inherentes a la compatibilización de las obras de urbanización con las de edificación.

En los proyectos de las viviendas de protección oficial gestionadas por el Ayuntamiento, han participado –y siguen participando- numerosos arquitectos, entre ellos varios de renombre nacional, cuya impronta está creando unos nuevos barrios de gran calidad arquitectónica y urbanística.

## **Sostenibilidad**

Vitoria es un referente internacional en cuanto a buenas prácticas medioambientales y el escenario de este ambicioso plan no podía ser ajeno a esa realidad, más aún cuando los dos primeros sectores se desarrollaron en un área particularmente sensible, junto a los humedales de Salburúa, incluidos en el catálogo RAMSAR y sobre el acuífero que los alimenta.

Por ello, todos los planes parciales han previsto medidas concretas de protección y restauración de los cauces superficiales y de los acuíferos, limitando los sótanos, obligando a su impermeabilidad, estableciendo sistemas de realimentación de los acuíferos y una red separativa de recogida de aguas y un sistema de alivio a los cauces de las aguas de tormenta, tras el primer

lavado, protegiendo especialmente la red de fecales para evitar fugas que puedan contaminar el acuífero y la de pluviales, para evitar que lo drene.

Las zonas verdes se han diseñado, en colaboración con el Servicio Municipal de Parques y Jardines, con especies de bajo mantenimiento, implantando sistemas de recogida de las aguas pluviales y construyendo pozos para su riego.

Se ha comprobado que la superficie de zonas verdes es muy superior a la propone la OMS (entre 10 y 15 m<sup>2</sup> por habitante) por lo que en la próxima Revisión de Plan General se reducirán dichas zonas para que exista mayor masa crítica y un acercamiento entre las edificaciones.

Además se han dispuesto en toda la zona sistemas de recogida neumática de residuos, con separación de fracciones, se ha previsto una red de carriles bici y se han diseñado, en colaboración con el Gabinete Municipal de Tráfico, una malla de itinerarios peatonales preferentes y se han previsto los futuros ejes de transporte colectivo.

En estos momentos se está poniendo en marcha el Plan de Movilidad Sostenible, dado que la ciudad ha saltado la antigua circunvalación, se ha roto la distancia psicológica de 20-30 minutos para el desplazamiento a pie, por lo que es necesario prever nuevas demandas de movilidad, ampliando y mejorando las zonas peatonales y su accesibilidad, y promoviendo el uso de bicicleta y transporte público. Cabe destacar la próxima puesta en marcha de la primera línea de tranvía antes de fin de año, que el Ayuntamiento, en colaboración con el Gobierno Vasco ha implantado desde el barrio de Lakua hasta el centro de la ciudad, aunque ya está prevista la prolongación de las líneas a los nuevos barrios.

Se ha aplicado una política sistemática de reducción de los niveles de alumbrado y eliminación de la contaminación lumínica, y se diseña cada Plan Parcial aplicando criterios de reducción de la contaminación acústica.

Por último, se han planeado los edificios teniendo en cuenta su soleamiento y ventilación y en los de promoción municipal, la gran mayoría, se imponen normas de sostenibilidad en su proyecto y ejecución (paneles solares, calefacción centralizada, depósitos de pluviales para riego,

certificación energética, etc.) y, en los concursos para la adjudicación de solares, se valoran como mérito las mejoras ofrecidas por los licitadores.

### **Promoción de vivienda pública**

Los solares que se adjudica la sociedad urbanística municipal, en el correspondiente Proyecto de Compensación, se enajenan a promotores o a cooperativas de vivienda protegida y se realizan convenios con el Gobierno Vasco y la Caja Vital.

En el primer caso, la sociedad fija el precio del solar y el precio de venta de las viviendas, convocando un concurso para la adjudicación del solar en el que se valoran los méritos urbanísticos, arquitectónicos y medioambientales de la propuesta constructiva presentada por los concurrentes. Posteriormente, las viviendas se adjudican a los aspirantes designados por el Ayuntamiento, por sorteo, estableciéndose cupos para diferentes colectivos, en función de la urgencia o gravedad de su situación. Este sistema ha permitido que los promotores concurren con propuestas de gran interés, redactadas por arquitectos punteros.

### **La integración urbana**

El Plan General y los subsiguientes planes parciales, sus autores han procurado integrar los planes aledaños, dar continuidad a la trama residencial y disponerla acompañando al viario y los espacios de relación, aunque con matices diferentes. Al Oeste, en Zabalgana, se ha aplicado una casuística más organicista, respetando la topografía existente y acomodándose a ella, mientras que al Este, en Salburúa, se ha seguido el orden más riguroso y formal de las mallas ortogonales, probablemente más urbano, con una alineación predominante de los bloques en sentido Este-Oeste al Norte y en sentido Norte-Sur al Sur.

En los sectores residenciales conviven las distintas tipologías de viviendas, libres, protegidas y sociales, colectivas y unifamiliares, lo que sin duda favorecerá la integración social en la ciudad, aunque queda pendiente la asignatura de permitir también una mayor convivencia de usos, aunque cualquier intento en ese sentido tendrá que tener en cuenta la tendencia centrípeta de los usos terciarios y la centrífuga de los usos secundarios.

Con todo, hay que reconocer que la elevada previsión de sistemas generales y los requisitos legales de reserva de espacio para dotaciones, interrumpen la trama, lo que sólo puede

resolverse mediante operaciones de reubicación de esos sistemas generales en nuevos sectores exteriores, lo que deberá abordarse, en el contexto de un programa global de "crecimiento hacia dentro" de la ciudad (que no "hacia arriba") conjuntando el traslado de usos incompatibles con el residencial, la rehabilitación de barrios degradados y el relleno de huecos, lo que se puede denominar como Reconversión Urbana, cosiendo la trama residencial, conforme al precedente creado por los tres Planes de Reforma Interior actualmente en redacción, en los bordes del ámbito del convenio.

Es una opción viable que además permitirá ir completando el anillo verde, una secuencia de espacios naturales prevista en torno a la ciudad, conectando los Montes de Vitoria, al Sur, con las balsas y ríos regenerados al Este y el Oeste y con el río Zadorra al Norte.

Las principales conexiones viarias se desarrollan prolongando las existentes y a lo largo de la antigua circunvalación, ya integrada en la ciudad. Además la llegada del ferrocarril de alta velocidad permite su desarrollo soterrado por un nuevo trazado, a lo largo de la antigua circunvalación, disponiendo la nueva estación en un área de nueva centralidad y utilizando el espacio actualmente ocupado para disponer un eje cívico que enlace, en sentido Este-Oeste los nuevos barrios con el Ensanche decimonónico, aliviándole de la presión del tráfico rodado y que permita coser, en sentido Norte-Sur, los barrios antes divididos por el ferrocarril.

Un reto que queda pendiente es ser capaces de integrar en la definición de la ciudad unos procesos de participación ciudadana reales y eficaces.