

# Procedimientos, agentes, actitudes, problemas y resultados de los programas de densificación (El caso de la redensificación de Vitoria)

Processes, agents, attitudes, problems and results of the densification programs  
(The case of redensification in Vitoria)

**Estíbaliz López de Munain Manzanos** ♦

Fecha de superación del Tribunal Fin de Máster: 14.09.2011

Tutor: Julio Pozueta Echavarri

## Resumen

En las últimas décadas se ha producido una paulatina disminución de las densidades urbanas, llevando a las ciudades a una creciente dispersión. Son muchos los teóricos que han hecho alusión a la importancia de este factor, muy presente en el planeamiento urbanístico, constatando su influencia tanto en las características físicas de la ciudad como en su vida urbana. A través de esta investigación, se trata de profundizar en el concepto de densidad. El análisis del programa de densificación que actualmente se está llevando a cabo en la ciudad de Vitoria-Gasteiz, permite progresar en el conocimiento sobre las implicaciones de este factor.

## Palabras clave

*Densidad, densificación, agente, actitud, instrumento, determinaciones.*

## Abstract

In recent decades urban densities have suffered a gradual decline, leading cities to a rising sprawl. A considered number of experts have written about this factor, making us to know how important is for the physical features of the city and the urban life. So we can consider density as a very important concept in urbanism. Through this research it is being tried to depth in density's concept. The analysis of the densification program, that has been carried out in Vitoria-Gasteiz, is allowing us to improve our knowledge about the implications of this factor.

## Keywords

*Density, densification, agent, attitude, tool, decisions.*

---

♦ **Estíbaliz López de Munain Manzanos** es arquitecta, alumna de postgrado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid.  
[estibaliz.ldm@gmail.com](mailto:estibaliz.ldm@gmail.com)

## 1. Introducción

A lo largo de las últimas décadas se ha producido una tendencia generalizada a disminuir las densidades en el planeamiento urbanístico (Demographia, 2009). Se constata hoy en día que el modelo de ciudad resultante presenta unas consecuencias negativas tanto para la ciudad como para sus habitantes. Este hecho provoca que la densidad urbana sea un factor importante para el desarrollo de las ciudades y revista su estudio un especial interés, con el fin de abordar los nuevos desarrollos y buscar formas de paliar los efectos de la baja densidad.

Son varias las ciudades que han sufrido programas de densificación (Searle y Filion, 2010; Wolf-Powers, 2005), encontrándose todas ellas fuera de España. En la actualidad, el único caso encontrado entre las ciudades españolas, se localiza en la ciudad de Vitoria-Gasteiz. Esta localidad está tramitando actualmente un aumento de la densidad en sectores residenciales parcialmente desarrollados.

Al ser un caso pionero en España, despierta un especial interés. Por ello, el presente trabajo de investigación trata de analizar dicho proceso estudiando las medidas concretas que se han tomado, los agentes que han intervenido y los problemas que han surgido. De este modo, se intenta ofrecer un panorama general de lo que ha supuesto el programa de densificación para la ciudad y sus habitantes.

### Objetivos

La finalidad de la presente investigación es aclarar y explicar los procesos de densificación urbana, sus causas, procedimientos y problemática, a través del estudio del caso de la ciudad de Vitoria-Gasteiz, donde se ha llevado a cabo una redensificación de los nuevos sectores residenciales, encontrándose alguno de ellos en avanzado estado de desarrollo. Las principales preguntas a las que pretende responder esta investigación son:

¿Qué motivos llevan a tomar la determinación de aumentar la densidad? ¿Cómo se materializa dicho aumento? ¿Qué procedimientos se llevan a cabo? ¿Qué determinaciones se definen? ¿Quiénes participan en el proceso? ¿Cómo participan? ¿Qué problemas surgen durante el proceso?

Tal y como anuncia el título del trabajo, se pretende analizar los procedimientos, agentes, actitudes, problemas y resultados de los programas de densificación a través del caso de Vitoria-Gasteiz como ejemplo pionero en España. Habiéndose formulado éste como objetivo general de la investigación, se exponen a continuación los objetivos específicos más relevantes:

- Establecer una cronología de los hechos, procurando identificar los principales hitos en el procedimiento, con el fin de saber cuáles son los pasos que se producen para la consecución de la medida.
- Averiguar las principales causas y motivaciones reales que llevan a aumentar la densidad.
- Conocer el modo en el que se ha materializado la medida a través de los procedimientos utilizados y las determinaciones aprobadas en ellos.
- Identificar a los distintos agentes que intervienen en el proceso y su actitud a lo largo del procedimiento; conocer en qué medida participan y cómo influye esa participación en el proceso de densificación.
- Identificar los problemas que surgen y el efecto que estos tienen sobre el procedimiento, así como los errores y aciertos del mismo.

### Metodología general

Se propone un estudio analítico-descriptivo en forma de análisis de caso, examinando lo acontecido en la ciudad de Vitoria-Gasteiz. El estudio presenta una parte cuantitativa, en la que se

abordan las determinaciones aprobadas en los instrumentos elegidos para materializar el aumento de la densidad, obteniéndose así los resultados numéricos de las medidas adoptadas como el número de viviendas, la superficie destinada a los distintos usos, la edificabilidad, etc.; y una parte cualitativa, a través de la cual se pretenden aclarar las razones que impulsan el procedimiento así como los agentes que intervienen y las opiniones y actitudes que todos ellos toman durante el proceso de desarrollo de la documentación y la puesta en marcha de las medidas.

De este modo, se consigue obtener una visión general de lo que supone y conlleva un proceso de densificación, permitiéndonos ser conscientes de los problemas que se generan y de los resultados que se pueden obtener.

## 2. La densidad en la reflexión urbanística

La densidad es una constante en la teoría del urbanismo, una preocupación para los profesionales de las diversas disciplinas que estudian la ciudad, con el fin de intentar obtener las pautas correctas para la ejecución de un planeamiento que permita la creación de un modelo de ciudad mejor.

El constante crecimiento de las ciudades y la dispersión que sufren tras la revolución industrial, hace ser conscientes a muchos teóricos de la importancia que reviste una adecuada densidad para la «vida urbana» (Wirth, 1938) y el «florecimiento de la diversidad» (Jacobs, 1961). Pero en muchas ocasiones esa densidad se confunde con superpoblación, llevando a algunas personas a no diferenciar ambos términos, mezclando sus significados. Mientras que la densidad se refiere al número de viviendas por unidad de superficie, la superpoblación significa el exceso en el número de personas que habitan en una vivienda. Dos conceptos diferentes que nada tienen que ver y cuya diferencia debemos tener presente. No obstante, la excesiva concentración de gente puede tener fatales consecuencias, causando la congestión en la ciudad (Mumford, 1961).

Con el fin de evitar esa congestión, característica poco favorable para las ciudades y sus habitantes, aparecen en Inglaterra, a finales del siglo XIX, las denominadas New Towns, con el objetivo de desahogar las grandes aglomeraciones urbanas, permitiendo densidades de hasta 37 personas por hectárea<sup>1</sup> (Osborn y Whittick, 1977). De acuerdo con estas densidades y con el gusto británico por un hábitat poco denso (Merlin, 1969), se obtiene un modelo de ciudad basado en viviendas unifamiliares con jardín adosado, el cual consume una mayor cantidad de terreno, expandiéndose hacia la naturaleza y artificializando buena parte del suelo rural. La falta de vida urbana, la homogeneidad en cuanto a la tipología edificatoria, el uso del vehículo privado como modo prioritario de transporte y la casi inexistente diversidad de usos, se conciben como las principales consecuencias negativas de este modelo disperso.

Como respuesta a ello, surge, finalizando la década de los 70, el New Urbanism. Un nuevo concepto urbanístico que busca el diseño de ciudades en las que la alta calidad de vida es la protagonista. Accesibilidad peatonal, conectividad, mezcla de usos y diversidad, mezcla de tipologías de vivienda, calidad de la arquitectura y el diseño urbano, mayor densidad, transporte eficiente y sostenibilidad, son los principios que rigen este movimiento (NewUrbanism.org, 2011), ofreciendo beneficios sociales, económicos y ambientales.

Estos principios, matizados y ampliados, son asimilados por el concepto de desarrollo que impera en el urbanismo actual, la sostenibilidad. El Urbanismo Sostenible propone así sus propios principios, entre los que cabe destacar, por ser objeto del presente trabajo, el «estudio adecuado de la densidad urbana» (Higuera, 2009). Tratándose de un índice que provoca consecuencias sobre otros factores que afectan directamente al modelo de ciudad, como por ejemplo «la ocupación de suelo, la congestión urbana, el uso de transporte público eficaz y la complejidad» (López de Lucio,

---

<sup>1</sup> Considerando una media de 2,5 personas por vivienda, el límite máximo permitido es una densidad de 15 viviendas por hectárea.

1993), la alta densidad tiene un gran número de partidarios que razonan su conveniencia y se afirman en los beneficios que de ello se pueden obtener (Frey, 1999). Pero no faltan sus detractores que, con argumentos como el aumento del precio de la vivienda o la escasa viabilidad en cuanto a la dotación de servicios (Frey, 1999), se posicionan en contra, abanderando las bajas densidades.

Como consecuencia de esta diversidad de opiniones, se realizan múltiples estudios que tratan de relacionar la densidad con diversos aspectos, con el fin de buscar más factores relacionados con ella y facilitar la decisión sobre este parámetro a la hora de planificar la ciudad. De este modo la paseabilidad de una ciudad (Pozueta, Lamíquiz y Porto, 2009), la generación de grandes volúmenes de tráfico (Cox, 2003), la morfología de las calles (Peponis, Allen, French, Scoppa y Brown, 2007), o su relación con la calidad de vida (Gielge, 2004), son algunos de los factores que han demostrado estar en relación directa con la densidad urbana.

Por otro lado, las altas densidades a menudo se relacionan con aspectos negativos como el nivel de delincuencia (Justice Center, University of Alaska, 2004), la perversión social (Justice Center, University of Alaska, 2005) o la dispersión urbana (Ewing, 1997) y, aunque en este último caso sí que se produce una relación directa, en los otros estudios no se encuentra una correspondencia entre los datos manejados, llevando a considerar otros factores que resultan ser de carácter sociológico más que físico. Se puede afirmar, por tanto, que la densidad representa un factor importante en la ciudad, debiendo continuar las investigaciones sobre ella con el fin de procurar las pautas para lograr obtener un adecuado modelo de ciudad.

### **3. El caso de Vitoria**

#### **Antecedentes de la densificación**

Tras un paradigmático y ordenado desarrollo a lo largo de los años, Vitoria hereda, a finales del siglo XX, una complicada situación en lo que respecta al mercado de suelo residencial. En las últimas décadas del siglo XX, se ejecutan los últimos sectores vacantes de Lakua, polígono residencial ubicado al norte de la ciudad, provocando la inexistencia de más suelo clasificado como urbanizable y agotando la posibilidad de un futuro desarrollo residencial para acoger un mayor número de viviendas. Esto motiva un encarecimiento del mercado, tanto del suelo como de las viviendas, teniendo una fuerte repercusión social que, unida al fuerte crecimiento poblacional que la ciudad sufre en dichos años, provoca un déficit de viviendas que el Ayuntamiento pretende paliar con la aprobación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1986. Esta Revisión se convierte, por tanto, en la plataforma esperada para poner en marcha suelo urbanizado en suficiente cantidad como para cambiar dicho escenario e intervenir de manera amplia y ambiciosa en la ciudad.

De este modo, en el año 1993, se acuerda la adjudicación de los trabajos de revisión y adaptación del PGOU. Este documento ve interceptada su tramitación por una sentencia que declara la inconstitucionalidad de la mayor parte de la legislación en la que se basa la Revisión<sup>2</sup>. Ante ello, el Ayuntamiento encarga la reelaboración del documento recibíendose, durante el período de exposición pública, numerosas sugerencias y alegaciones que, nuevamente, hacen retrasar su aprobación definitiva.

Con el fin de lograr cumplir las determinaciones del futuro PGOU, y de forma paralela a su tramitación, el Ayuntamiento inicia conversaciones con los propietarios de los suelos colindantes con la ciudad existente, el este y el oeste de la misma, terrenos hacia donde se prevé la expansión de la ciudad y que ese futuro Plan debe recoger. Tras una larga negociación, se aprueba en enero de 2000 el Convenio para las ampliaciones de la ciudad al este y al oeste en Salburua y Zabalzana, que representa el marco de acuerdo de colaboración entre la iniciativa pública y la privada.

---

<sup>2</sup> Se refiere a la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo, que declara la inconstitucionalidad de la mayor parte del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio de Texto Refundido de la Legislación del Suelo.

A la vista de la dilatación en el tiempo de la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU, el Ayuntamiento trata de acelerar el proceso de calificación de nuevo suelo residencial mediante la tramitación de tres Modificaciones Puntuales del PGOU de 1986, aún vigente, con el fin de crear dos sectores residenciales en la zona oeste de la ciudad (Zabalgana) y otros dos en la zona este (Salburua). La decisión de la Corporación de aprobar dichas modificaciones se debe a la necesidad urgente de un plan de choque para activar el suelo y posibilitar la construcción de viviendas, a la vista de la fuerte demanda existente. Este procedimiento resulta más rápido en el tiempo que la tramitación de la Revisión del PGOU y marca el inicio de un cambio en el modelo de ciudad y, como consecuencia de ello, en su desarrollo urbanístico. Dichas modificaciones suponen un incremento de un 23,06% respecto al total de nuevas viviendas previstas en el Plan General al que modifican (23.378 viv.), presentando un número máximo de 5.392 viviendas y una densidad media de 54,21 viv/Ha.

Tras la aprobación de las Modificaciones Puntuales y la firma del Convenio entre particulares y Ayuntamiento, la Revisión del Plan General es aprobada, debiendo cumplir con las determinaciones de dichas medidas ya tomadas. De forma paralela a los últimos trámites para la aprobación definitiva de la Revisión del Plan, y ante la complicada tarea de gestión que el futuro desarrollo de la ciudad lleva aparejada, desde el Ayuntamiento se opta por la creación de la Sociedad Urbanística Municipal Ensanche 21 que, formada por técnicos municipales, inicia su andadura con el objetivo principal de desarrollar el planeamiento recientemente aprobado.

### **La 1ª densificación: La Modificación Puntual del PGOU, en 2004<sup>3</sup>**

#### **La génesis**

Tanto en las Modificaciones Puntuales del PGOU 1986 como en la Revisión del PGOU 2000, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (en adelante COTPV)<sup>4</sup> alerta, en los correspondientes y preceptivos informes, sobre la densidad propuesta para los sectores a desarrollar en la ciudad. Los parámetros adoptados en el desarrollo de ambos instrumentos provocan consecuencias poco favorables para la ciudad, entre las que se encuentran la escasa compacidad o el fomento del uso del vehículo privado entre otras, características que no se corresponden con el desarrollo sostenible que la COTPV propone para la ciudad. De este modo, la Comisión aboga por un incremento del aprovechamiento residencial en torno al 25% con respecto a lo propuesto en las medidas recientemente adoptadas, defendiendo una mayor ocupación de suelo por la edificación residencial y reduciendo su consumo, provocando además un incremento de la vida urbana.

No obstante, las recomendaciones descritas no tienen eco en el Ayuntamiento y los documentos se aprueban con unas densidades inferiores a lo recomendado por la COTPV, provocando un debate interno entre los técnicos municipales. De este modo, con un PGOU recientemente aprobado, los técnicos de Ensanche 21, elaboran un informe en el que, atendiendo a las recomendaciones de la Comisión, se analiza un posible incremento de viviendas en los 14 sectores residenciales que se contemplan en el Plan, con el fin de paliar las consecuencias negativas que la aprobación de dichos parámetros ocasiona en la ciudad.

Los grupos políticos son informados de dicho trabajo y, tras conseguir llegar a un total consenso entre ellos, en el año 2004 se ponen en marcha las medidas oportunas para poner en práctica

---

<sup>3</sup> Modificación Puntual del PGOU para la “Recalificación del suelo y modificación de los aprovechamientos, densidades y determinaciones de los Sectores de Zabalgana 1, 2, 3, 4, 5 y 6 y de Salburua 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15” aprobada por el acuerdo 631/2004, del Consejo de Diputados de 30 de julio y publicada en el BOTA número 115, de 4 de octubre de 2004.

<sup>4</sup> La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco es el órgano superior consultivo y de coordinación de la Administración del País Vasco, en el área de actuación de Ordenación del Territorio del litoral y urbanismo.

dichas recomendaciones. Para entonces, cuatro de los sectores ya se encuentran en ejecución<sup>5</sup>, afectando así la medida fundamentalmente a los diez sectores residenciales restantes.

Tras conseguir el acuerdo entre técnicos municipales y grupos políticos, se debe revisar el Convenio con los propietarios del suelo, dando lugar a la Adenda al Convenio, aprobada en febrero de 2004<sup>6</sup>. En ella, Ayuntamiento y propietarios del suelo acuerdan la tramitación de una Modificación Puntual del PGOU aumentando en 2.831 viviendas de protección oficial el número previsto anteriormente en los diferentes ámbitos, dejando inalterables los cuatro sectores más avanzados. Una vez conseguida la unanimidad entre todas las partes intervinientes, se procede a la aprobación de dicha Modificación en los términos que se reflejan a continuación.

### Determinaciones aprobadas en la 1ª densificación

La modificación tiene por objeto el incremento del aprovechamiento urbanístico y del número de viviendas, obteniéndose como resultado un aumento de la densidad en los sectores de Zabalzana y Salburua, con el fin de conseguir «una adecuada masa social y una mayor rentabilidad de los servicios urbanos, cada vez más complejos y necesarios» (Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava, en adelante BOTHA, nº 115, 2004, p. 8.519).

Se propone, por tanto, un incremento de 2.831 nuevas viviendas (ver Cuadro 1), materializado en su totalidad en viviendas de promoción pública, repartidas entre los diez sectores que presentan menor grado de desarrollo, dejando inalterables los cuatro restantes. De este modo, el área residencial se desarrolla conforme a «un modelo de ocupación compacto e integrado, con una intensidad de uso media-alta y con una estrecha interrelación entre los distintos sectores» (BOTHA nº 115, 2004, p. 8.521).

CUADRO COMPARATIVO PLAN GENERAL 2000 - MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE 2004									
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN GENERAL 2000			MODIFICACIÓN PGOU 2004			DIFERENCIA + aumento - reducción	DIFERENCIA %	
	TOTAL ZABALGANANA	TOTAL SALBURUA	TOTAL	TOTAL ZABALGANANA	TOTAL SALBURUA	TOTAL			
SG Espacios Libres	274.063	540.057	814.120	291.414	624.167	915.581	101.461	12,46	
SG Transportes y Comunicaciones	343.300	335.242	678.542	341.242	338.850	680.092	1.550	0,23	
SG Equipamientos	270.108	97.851	367.959	74.632	88.248	162.880	-205.079	-55,73	
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>887.471</b>	<b>973.150</b>	<b>1.860.621</b>	<b>707.288</b>	<b>1.051.265</b>	<b>1.758.553</b>	<b>-102.068</b>	<b>-5,49</b>	
Superficie Bruta Ámbito	2.484.671	2.593.529	5.078.200	2.160.292	2.646.195	4.806.487	-271.713	-5,35	
Superficie Neta Ámbito	1.597.200	1.620.379	3.217.579	1.453.004	1.594.930	3.047.934	-169.645	-5,27	
Residencial Colectiva	522.893	551.188	1.074.081	485.527	464.228	949.755	-124.326	-11,58	
Residencial Unifamiliar	113.400	131.401	244.801	118.158	148.948	267.106	22.305	9,11	
<b>TOTAL CALIFICACIÓN RESIDENCIAL</b>	<b>636.293</b>	<b>682.589</b>	<b>1.318.882</b>	<b>603.685</b>	<b>613.176</b>	<b>1.216.861</b>	<b>-102.021</b>	<b>-7,74</b>	
Otros usos lucrativos	41.484	21.300	62.784	41.484	36.180	77.664	14.880	23,70	
Viveros Local y Espacios Libres	415.955	388.526	804.481	371.251	370.933	742.184	-62.297	-7,74	
Zonas Verdes (Sistema Local)	225.750	233.451	459.201	256.266	265.572	521.838	62.637	13,64	
Equipamientos (Sistema Local)	277.718	269.628	547.346	264.559	299.064	563.623	16.277	2,97	
<b>TOTAL Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	<b>10.840</b>	<b>10.902</b>	<b>21.742</b>	<b>12.228</b>	<b>12.345</b>	<b>24.573</b>	<b>2.831</b>	<b>13,02</b>	
<b>DENSIDAD (viv/Ha) (3)</b>	<b>BRUTA (1)</b>	<b>NETA (2)</b>							
	43,25	39,15	41,20	48,84	44,87	46,86	5,65		
	65,69	62,34	64,01	73,87	72,49	73,18	9,17		
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE	BRUTA (1)	0,5519	0,4834	0,5176	0,6105	0,5436	0,5771	0,0594	
	NETA (2)	0,8332	0,7690	0,8011	0,9191	0,8772	0,8981	0,0971	

(1) Calculada respecto a la superficie total del ámbito

(2) Calculada respecto a la superficie total del ámbito, deducidos los Sistemas Generales.

(3) Las densidades se han calculado con una superficie de 105m<sup>2</sup>c para VPO, 115 m<sup>2</sup>c para vivienda colectiva libre y 150 m<sup>2</sup>c para vivienda unifamiliar.

### Cuadro 1. Resumen de las determinaciones adoptadas para los sectores residenciales en el PGOU de 2000 y las resultantes de la aprobación de la Modificación del PGOU de 2004.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Modificación del PGOU de 2004.

<sup>5</sup> Los sectores más avanzados son el 2 y 3 de Zabalzana y el 7 y 8 de Salburua, coincidiendo con aquellos creados a partir de las Modificaciones Puntuales del PGOU 1986, aprobadas en 2000.

<sup>6</sup> Publicada en el BOTHA número 43, de 16 de abril de 2004. En su Disposición Adicional Primera se prevé la posibilidad de que el PGOU aumente la edificabilidad por encima de los estándares contemplados en el propio Convenio. Al tomar la decisión de realizar esa modificación, el Convenio debe ser renegociado en cuanto a la distribución de viviendas que se aumentan sobre la previsión inicial.

Las áreas de densidad moderada se convierten en la opción mayoritaria y estratégica para el modelo de expansión elegido, pudiendo albergar dotaciones comerciales que dan la posibilidad de organizar zonas de actividad útiles para estructurar el tejido. Asimismo, se apuesta por la diversificación formal y funcional, integrando de manera equilibrada distintas tipologías residenciales e intensidades de uso tanto residencial como terciario, evitando zonas con un solo tipo de edificios y procurando itinerarios atractivos y de calidad. Como consecuencia de este aumento de densidad, se produce un reajuste en el Sistema General de Espacios Libres, que aumenta de manera proporcional al incremento residencial, así como en los estándares urbanísticos de cada sector, tal y como se especifica en el cuadro resumen (ver Cuadro 1).

### Actitudes de los agentes intervinientes en la 1ª densificación

La medida adoptada, suponiendo un aumento de un 13,02% en el número de viviendas de los nuevos desarrollos de Zabalgana y Salburua, afecta a ciudadanos, técnicos, propietarios de suelo y grupos políticos, sin olvidar a los medios de comunicación, a través de los cuales se difunde dicha medida.

En lo que respecta a los ciudadanos, hay que apuntar que su participación queda reducida al período de exposición pública al que el documento se somete tras su Aprobación Inicial. Durante el mes que dicho documento es sometido a información pública, no se recoge ningún escrito ni alegación al mismo, de lo que se deduce que la medida tiene poco impacto en la población.

Mayor participación tienen, sin embargo, los propietarios del suelo adscritos al Convenio firmado con el Ayuntamiento. Ambas partes se muestran conformes con las medidas a adoptar, hecho que concluye con la firma de la Adenda al Convenio, en el que se establecen las condiciones para su materialización.

En cuanto a los técnicos, municipales o no, Ensanche 21 y la COTPV, su postura es favorable a este aumento de la densidad, siendo muy pocos los profesionales que se muestran en contra de la medida. Es la COTPV la que propone, públicamente y por primera vez, la idea de incrementar el aprovechamiento residencial en los informes emitidos, sugerencia que se materializa a través de esta Modificación Puntual. La Comisión, no obstante, a pesar de valorar favorablemente dicho aumento, que favorece «un menor consumo de suelo y un modelo de crecimiento más sostenible» (COTPV, 2004, Informe sobre la Modificación Puntual de 2004), se muestra dudosa respecto a la forma de materializarlo, proponiendo una mayor ocupación de suelo en lugar de un aumento en la altura de algunos bloques.

Mientras éstas son las actitudes tomadas en relación con el aumento de densidad, en el seno del Ayuntamiento se produce un debate abierto entre los diferentes grupos políticos. La medida, puesta en marcha por el Partido Popular<sup>7</sup>, tiene una buena acogida por parte de los diferentes partidos, a pesar de algunas reservas que se hacen patentes en las sesiones de debate del Ayuntamiento Pleno. De manera unánime, los miembros de los grupos políticos están de acuerdo con el compromiso de la ciudad por la sostenibilidad, apostando por una ciudad compacta, que consume menos suelo y permite una mejor gestión de los recursos públicos, a la vez que permite disminuir la necesidad de mantenimiento, y optimizar el transporte público. La unanimidad es un hecho a destacar, dada la importancia que tiene al favorecer la puesta en marcha de este tipo de procedimientos, que se dilatan en el tiempo y franquean, en muchos casos, más de una legislatura. Es por esta razón por la que se crea un mecanismo de seguimiento y control, con el fin de supervisar las acciones y velar por el cumplimiento de los plazos establecidos, que tanto preocupan a los miembros de la Corporación.

En último lugar, los ciudadanos, sin haber interpuesto ninguna queja en el período de exposición pública y ajenos al debate político, reciben noticias sobre el proceso a través de los medios de comunicación, concretamente a través del diario de mayor difusión: El Correo. A través de sus páginas, se comunican a la ciudadanía las determinaciones aprobadas, así como las principales

---

<sup>7</sup> Desde 1999 hasta 2007 el Partido Popular lidera la ciudad con Alfonso Alonso como alcalde.

posturas recogidas de los distintos grupos políticos y de profesionales de la localidad que, a través de entrevistas concedidas, muestran su opinión sobre ello.

## La 2ª densificación: La Revisión Parcial del PGOU, en 2011<sup>8</sup>

### La génesis

Tras la Modificación Puntual de 2004, la crisis económica comienza a afectar al sector inmobiliario. Esta circunstancia, unida a la imposibilidad de cumplir los plazos de urbanización y edificación establecidos, pone en alerta a los propietarios del suelo. Estos deciden encargar en el año 2007 un informe técnico para la evaluación de las posibilidades de densificación de los sectores residenciales, con el fin de buscar posibles soluciones al problema. De este modo, en dicho informe, se proponen diversas alternativas con sendos aumentos de densidad para su estudio y valoración. Junto a la intención de lograr unos nuevos desarrollos basados en la sostenibilidad, se advierten los intereses económicos de los promotores del suelo.

En el momento de la elaboración del informe, la situación de los sectores no es homogénea. Mientras que en unos apenas se pueden distinguir los trazados de la urbanización, otros se encuentran prácticamente desarrollados, lo cual permite ver y, en consecuencia opinar, sobre el modelo de ciudad que se está creando.

Profesionales y políticos manifiestan, a través de los medios de comunicación, su preocupación ante la manera en el que se están desarrollando los nuevos ámbitos y se muestran de acuerdo con la idea de aumentar la densidad y compactar la ciudad, siguiendo un modelo de desarrollo que optimice el suelo.

Se suceden en el seno del Ayuntamiento conversaciones y debates al cabo de las cuales se da el visto bueno a la medida de una manera unánime. Este hecho, unido a la postura favorable de los técnicos municipales, lleva a nuevas conversaciones con los propietarios del suelo con el fin de renegociar el Convenio entre estos y el Ayuntamiento. La Segunda Adenda al Convenio, aprobada en agosto de 2008<sup>9</sup>, sienta las bases para continuar con la expansión de la ciudad. Unos nuevos plazos de urbanización, la reducción de la superficie media de las viviendas y el aumento de la edificabilidad son los puntos más destacados convenidos en ella.

Tras la aprobación de dicho Convenio, el Ayuntamiento adjudica la contratación de sendas Revisiones Parciales del PGOU: una para el ámbito de suelo urbanizable, afectando a los sectores menos desarrollados<sup>10</sup>, y otra para el ámbito de suelo urbano, correspondiendo a aquellos en estado más avanzado de ejecución. Durante los períodos de exposición pública a los que se someten sendos documentos, se recoge un gran número de alegaciones en las que advierte el frontal rechazo que provocan las medidas adoptadas. Es mayor el número de escritos recogidos en la Revisión para el ámbito de suelo urbano, y esto se debe a que también es mayor el número de ciudadanos que habitan en dicho ámbito. Estas alegaciones son estudiadas, valoradas y consideradas por los técnicos de Ensanche 21 de cara a la elaboración de la propuesta definitiva.

### Determinaciones aprobadas en la 2ª densificación

Las Revisiones Parciales del PGOU tienen por objeto el aumento de la densidad residencial con el fin de obtener «una ciudad más compacta, así como mejorar la continuidad de la trama urbana entre las partes de la ciudad, obteniendo como consecuencia de ello la reducción del consumo indiscriminado de suelo» (BOTH A nº 59, 2011).

<sup>8</sup> Revisión Parcial del PGOU del término municipal de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de suelo urbanizable de los sectores 1 y 4 de Zabalgana y 12, 13 y 14 de Salburua. Aprobación definitiva publicada en BOTH A número 59 de 16 de mayo de 2011.  
Revisión Parcial del PGOU del término municipal de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de suelo urbano de los sectores 2, 3, 5 y 6 de Zabalgana y 7, 8, 9, 10 y 11 de Salburua. Aprobación provisional publicada en BOTH A número 59 de 16 de mayo de 2011 (pendiente de aprobación definitiva).

<sup>9</sup> Publicada en el BOTH A número 98, de 29 de agosto de 2008.

<sup>10</sup> El ámbito de suelo urbanizable corresponde a los sectores 1 y 4 de Zabalgana y 12, 13 y 14 de Salburua.

Como consecuencia de este aumento de densidad, los Sistemas Generales quedan claramente afectados, produciéndose una reducción de la superficie calificada como Sistema General de Equipamientos, así como la correspondiente al de Espacios Libres. La superficie destinada a S. G. de Equipamientos se suprime totalmente, pasando a formar parte de la dotación de Equipamientos de Sistema Local, mientras que el de Transporte y Comunicaciones mantiene prácticamente igual la superficie calificada como tal, ya que se procura respetar el trazado del viario ya ejecutado (ver Cuadros 2 y 3).

En lo que respecta a la cuantificación de la oferta de Suelo Residencial, se propone un incremento total de 10.608 nuevas viviendas entre los dos ámbitos (ver Cuadros 2 y 3), todas ellas sujetas a algún régimen de protección pública: viviendas de protección oficial o de precio tasado<sup>11</sup>. Asimismo, se produce un aumento de la edificabilidad de, aproximadamente, un 40%, destacando también la aparición de los Alojamientos Dotacionales, que corresponden a pequeñas viviendas para sectores de población que no precisan unas viviendas de mayor superficie o para personas desfavorecidas.

Para la consecución de estas determinaciones, se contemplan diversas acciones (ver Figuras 1 y 2):

- Reducir significativamente el número de viviendas unifamiliares debido a la escasa demanda de esta tipología, sustituyéndolas por bloques de vivienda colectiva.
- Elevar la altura de algunos bloques de vivienda contemplados en el planeamiento vigente.
- Permitir la calificación horizontal, pudiendo ejecutar edificios cuya planta baja sea destinada a equipamientos, aprovechando mejor el suelo ya urbanizado.
- Reducir la superficie media de las viviendas, adecuándolas al previsible tamaño familiar y adaptándose a la situación económica actual.
- Las medidas tomadas en ambas Revisiones Parciales son similares, diferenciándose en la cuantificación (ver Cuadros 2 y 3).

La razón para la tramitación de dos documentos diferentes radica en el grado de desarrollo de los sectores a los que afectan. De este modo, corresponden al ámbito de suelo urbanizable los sectores con un desarrollo incipiente, mientras que aquellos cuya ejecución se encuentra más avanzada, pertenecen al de suelo urbano.

---

<sup>11</sup> Las viviendas de precio tasado están sujetas a la Ordenanza Reguladora de Viviendas Tasadas Municipales, aprobada en julio de 2010 y publicada en el BOTA n° 106, de 17 de septiembre de 2010.

DETERMINACIONES APROBADAS PARA EL ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE

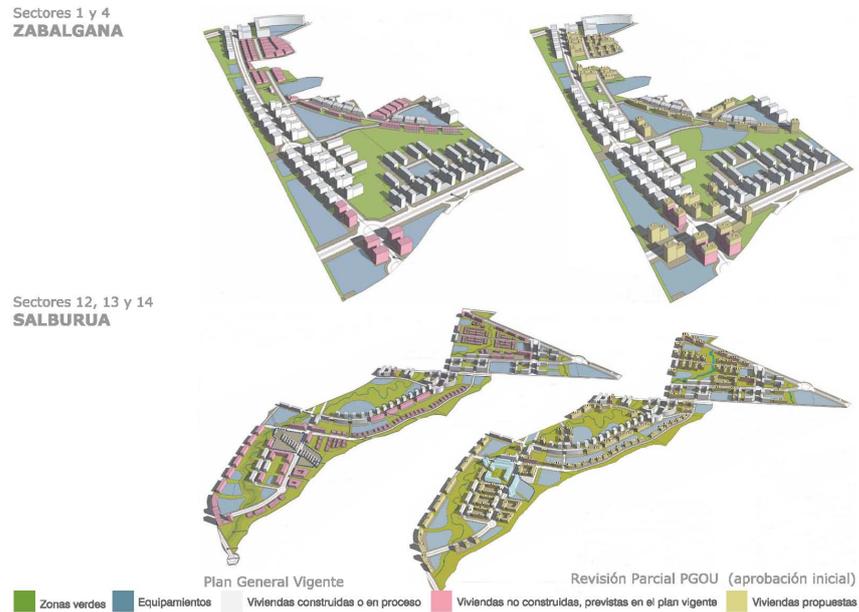


Figura 1. Imágenes comparativas entre Modif. PGOU en 2004 y la Revisión Parcial del PGOU.

Fuente: elaboración propia a partir de datos obtenidos en [www.vitoria-gasteiz.org](http://www.vitoria-gasteiz.org).

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	MODIFICACIÓN DEL PGOU 2000 EN 2004				REVISIÓN PARCIAL PGOU EN 2011				DIFERENCIA + aumento - reducción	DIFERENCIA %
	ZABALGANA	SALBURUA	TOTAL SECTORES	% SUELO CALIFICADO SOBRE TOTAL	ZABALGANA	SALBURUA	TOTAL SECTORES	% SUELO CALIFICADO SOBRE TOTAL		
ÁMBITOS										
SG Espacios Libres	54.287	301.165	355.452	22,23	19.884	159.411	179.295	11,21	-176.157	-49,56
SG Transportes y Comunicaciones	60.244	136.732	196.976	12,32	58.073	158.696	216.769	13,55	19.793	10,05
SG Equipamientos	19.993	29.861	49.854	3,12	-	-	-	-	-49.854	-100,00
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>134.524</b>	<b>467.758</b>	<b>602.282</b>	<b>37,66</b>	<b>77.957</b>	<b>318.107</b>	<b>396.064</b>	<b>24,76</b>	<b>-206.218</b>	<b>-34,24</b>
Superficie Bruta Ámbito	492.935	1.106.395	1.599.330	100,00	492.935	1.106.664	1.599.599	100,00	269	0,02
Superficie Neta Ámbito	358.411	638.637	997.048	62,34	414.978	788.557	1.203.535	75,24	206.487	20,71
Residencial Colectiva	113.870	177.480	291.350	18,22	152.327	261.000	413.327	25,84	121.977	41,87
Residencial Unifamiliar	36.798	89.907	126.705	7,92	4.053	-	4.053	0,25	-122.652	-96,80
<b>TOTAL CALIFICACIÓN RESIDENCIAL</b>	<b>150.668</b>	<b>267.387</b>	<b>418.055</b>	<b>26,14</b>	<b>156.380</b>	<b>261.000</b>	<b>417.380</b>	<b>26,09</b>	<b>-675</b>	<b>-0,16</b>
Otros usos lucrativos	-	3.500	3.500	0,22	-	3.500	3.500	0,22	-	-
Varios Local y Espacios Libres	85.926	133.949	219.875	13,75	86.436	155.321	241.757	15,11	21.882	9,95
Zonas Verdes (Sistema Local)	58.800	110.523	169.323	10,59	86.710	268.060	354.770	22,18	185.447	109,52
Equipamientos (Sistema Local)	63.017	123.278	186.295	11,65	84.100	183.280	267.380	16,72	81.085	43,53
Alojamientos Dotacionales	-	-	-	-	1.352	4.106	5.458	0,34	5.458	100,00
<b>TOTAL Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	<b>3.071</b>	<b>5.827</b>	<b>8.898</b>		<b>3.944</b>	<b>8.562</b>	<b>12.506</b>		<b>3.608</b>	<b>40,55</b>
Edificabilidad residencial										
VPO	221.130	383.355	604.485		231.343	470.970	702.313		97.828	16,18
Tasadas	-	-	-		74.758	181.333	256.091		256.091	100,00
Libres	86.040	199.450	285.490		88.386	204.005	292.391		6.901	2,42
<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL</b>	<b>307.170</b>	<b>582.805</b>	<b>889.975</b>		<b>394.487</b>	<b>856.308</b>	<b>1.250.795</b>		<b>360.820</b>	<b>40,54</b>
Edificabilidad Terciario-Comercial	25.088	31.816	56.904		31.538	54.789	86.327		29.423	51,71
Otras Edificabilidades Lucrativas	-	200	200		-	200	200		-	-
<b>EDIFICABILIDAD URB. SOBRE RASANTE</b>	<b>332.258</b>	<b>614.821</b>	<b>947.079</b>		<b>426.025</b>	<b>911.297</b>	<b>1.337.322</b>		<b>390.243</b>	<b>41,20</b>
<b>DENSIDAD (viv/Ha) (3)</b>	<b>BRUTA (1)</b>	<b>61,66</b>	<b>52,62</b>	<b>57,14</b>	<b>78,98</b>	<b>77,31</b>	<b>78,05</b>		<b>20,91</b>	
	<b>NETA (2)</b>	<b>83,23</b>	<b>91,26</b>	<b>87,24</b>	<b>93,24</b>	<b>108,79</b>	<b>101,01</b>		<b>13,77</b>	
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE										
BRUTA (1)	0,6630	0,5550	0,6090		0,8505	0,8230	0,8367		0,2277	
NETA (2)	0,8960	0,9627	0,9293		1,0045	1,1577	1,0811		0,1518	

(1) Calculada respecto a la superficie total del ámbito  
 (2) Calculada respecto a la superficie total del ámbito, deducidos los Sistemas Generales.  
 (3) Tanto las densidades resultantes de la Modificación de 2004 como las correspondientes al Plan Parcial se han calculado para una superficie media construida por vivienda de 100m2.

Cuadro 2. Cuadro comparativo entre el resultado de la Modif. PGOU en 2004 y las determinaciones de la Revisión Parcial del PGOU en el ámbito de suelo urbanizable.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del documento para la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PGOU.

## DETERMINACIONES APROBADAS PARA EL ÁMBITO DE SUELO URBANO



**Figura 2. Imágenes comparativas entre Modif. PGOU en 2004 y la Revisión Parcial del PGOU.**

Fuente: elaboración propia a partir de datos obtenidos en [www.vitoria-gasteiz.org](http://www.vitoria-gasteiz.org)

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO	MODIFICACIÓN DEL PGOU EN 2004				REVISIÓN PARCIAL PGOU EN 2011				DIFERENCIA + aumento - reducción	DIFERENCIA %
	ZABALGANA	SALBURUA	TOTAL SECTORES	% SUELO CALIFICADO SOBRE TOTAL	ZABALGANA	SALBURUA	TOTAL SECTORES	% SUELO CALIFICADO SOBRE TOTAL		
SG Espacios Libres	238.770	259.079	497.849	14,36	161.636	130.242	291.878	8,42	-205.971	-41,37
SG Transportes y Comunicaciones	280.332	200.576	480.908	13,87	280.332	189.254	469.586	13,54	-11.322	-2,35
SG Equipamientos	251.441	58.387	309.828	8,94	-	-	-	-	-309.828	-100,00
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>770.543</b>	<b>518.042</b>	<b>1.288.585</b>	<b>37,16</b>	<b>441.968</b>	<b>319.496</b>	<b>761.464</b>	<b>21,96</b>	<b>-527.121</b>	<b>-40,91</b>
Superficie Bruta Ámbito	1.991.735	1.475.723	3.467.458	100,00	1.991.736	1.475.992	3.467.728	100,00	270	0,01
Superficie Neta Ámbito	1.221.192	957.681	2.178.873	62,84	1.549.768	1.156.496	2.706.264	78,04	527.391	24,20
Residencial Colectiva	365.851	243.273	609.124	17,57	470.380	311.779	782.159	22,56	173.035	28,41
Residencial Unifamiliar	112.826	68.660	181.486	5,23	112.826	47.547	160.373	4,62	-21.113	-11,63
<b>TOTAL CALIFICACIÓN RESIDENCIAL</b>	<b>478.677</b>	<b>311.933</b>	<b>790.610</b>	<b>22,80</b>	<b>583.206</b>	<b>359.326</b>	<b>942.532</b>	<b>27,18</b>	<b>151.922</b>	<b>19,22</b>
Otros usos lucrativos	52.545	32.621	85.166	2,46	46.357	37.320	83.677	2,41	-1.489	-1,75
Viveros Local y Espacios Libres	232.426	268.723	501.149	14,45	261.335	271.336	532.671	15,36	31.522	6,29
Zonas Verdes (Sistema Local)	211.138	183.266	394.404	11,37	325.775	290.569	616.344	17,77	221.940	56,27
Equipamientos (Sistema Local)	246.406	161.138	407.544	11,75	325.907	192.945	518.852	14,96	111.308	27,31
Alojamientos Dotacionales	-	-	-	-	7.188	5.000	12.188	0,35	12.188	100,00
<b>TOTAL Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>	<b>10.286</b>	<b>7.740</b>	<b>18.026</b>		<b>14.457</b>	<b>10.569</b>	<b>25.026</b>		<b>7.000</b>	<b>38,83</b>
Edificabilidad residencial										
VPO	750.015	538.020	1.288.035		836.815	599.120	1.435.935		147.900	11,48
Tasadas	-	-	-		330.300	220.500	550.800		550.800	100,00
Libres	278.595	235.950	514.545		278.595	237.286	515.881		1.336	0,26
<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL</b>	<b>1.028.610</b>	<b>773.970</b>	<b>1.802.580</b>		<b>1.445.710</b>	<b>1.056.906</b>	<b>2.502.616</b>		<b>700.036</b>	<b>38,84</b>
Edificabilidad Terciario-Comercial	109.572	90.612	200.184		163.810	131.812	295.622		95.438	47,68
Otros Edificabilidades Lucrativas	20.084	20.051	40.135		19.684	20.051	39.735		-400	-1,00
<b>EDIFICABILIDAD URB. SOBRE RASANTE</b>	<b>1.158.266</b>	<b>884.633</b>	<b>2.042.899</b>		<b>1.629.204</b>	<b>1.208.769</b>	<b>2.837.973</b>		<b>795.074</b>	<b>38,92</b>
<b>DENSIDAD (viv/Ha) (3)</b>	<b>BRUTA (1)</b>	<b>51,64</b>	<b>52,44</b>		<b>72,58</b>	<b>71,60</b>	<b>72,09</b>		<b>19,55</b>	
	<b>NETA (2)</b>	<b>84,22</b>	<b>80,82</b>		<b>93,28</b>	<b>91,38</b>	<b>92,33</b>		<b>9,81</b>	
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE	BRUTA (1)	0,5815	0,5995	0,5905	0,8180	0,8190	0,8185		0,2280	
	NETA (2)	0,9485	0,9237	0,9361	1,0513	1,0452	1,0482		0,1121	

(1) Calculada respecto a la superficie total del ámbito  
 (2) Calculada respecto a la superficie total del ámbito, deducidos los Sistemas Generales.  
 (3) Tanto las densidades resultantes de la Modificación de 2004 como las correspondientes al Plan Parcial se han calculado para una superficie media construida por vivienda de 100m<sup>2</sup>.

**Cuadro 3. Cuadro comparativo entre el resultado de la Modificación del PGOU en 2004 y las determinaciones de la Revisión Parcial del PGOU en el ámbito de suelo urbano.**

Fuente: elaboración propia a partir de los datos del documento para la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PGOU.

## Actitudes de los agentes intervinientes en la 2ª densificación

La medida adoptada, al igual que en la primera densificación, afecta a ciudadanos, técnicos, propietarios del suelo, grupos políticos y medios de comunicación, apareciendo en este caso las asociaciones vecinales, que tienen una fuerte influencia en el proceso.

En cuanto a los ciudadanos, su participación activa comienza a partir de la presentación por parte del Ayuntamiento de las medidas que se pretenden tomar, hecho que los medios de comunicación no pasan por alto. Al tomar conciencia de la importancia de las determinaciones que el Consistorio quiere aprobar, su primera reacción es de alerta y, aunque asumen que es insostenible continuar expandiendo la ciudad más allá de los límites actuales, no están de acuerdo con el procedimiento, oponiéndose finalmente a él. La reducción de los equipamientos y la aparición de bloques de viviendas donde en el plan vigente no había edificación, preocupan enormemente a la población. Los ciudadanos, a título individual o a través de las asociaciones de vecinos que se están creando en los nuevos barrios, intentan poner freno a las medidas con sus protestas. Y aunque no consiguen paralizar el proceso, sí que influyen en él paliando sus efectos y logrando que las determinaciones aprobadas sean más moderadas que las propuestas en un principio.

Por otro lado, los propietarios del suelo adscritos al Convenio se convierten en los precursores de la medida, tal y como se ha apuntado en el apartado relativo a la génesis.

En cuanto a los técnicos municipales y Ensanche 21, se muestran, al igual que en la primera densificación, favorables al aumento de densidad en los dos ámbitos. Aunque en este caso, creen que se podría haber propuesto una mayor edificabilidad. Mientras tanto, la Comisión del Territorio del País Vasco (COTPV) materializa su participación a través de la emisión de los preceptivos informes de los documentos<sup>12</sup>. Valora favorablemente la densificación y recomienda que se realice mediante una mayor ocupación de suelo por la edificación, en lugar de utilizar otras estrategias como la concentración de edificabilidades a través del incremento de alturas en la edificación.

Según declaraciones recogidas de otros profesionales, tanto arquitectos como de otras disciplinas, se muestran de acuerdo en que el modelo de ciudad resultante no es el adecuado. Abogan por tener en cuenta la escala humana a la hora de planificar los nuevos desarrollos y afirman que es muy complicado mejorarlos una vez comenzada su ejecución.

En el Ayuntamiento, por su parte, los grupos políticos aprueban unánimemente la Segunda Adenda al Convenio, considerándolo un buen acuerdo que aporta ganancias al Ayuntamiento y a la ciudadanía. Tras la aprobación inicial de las medidas propuestas, las protestas vecinales crecen, haciendo al Partido Popular cambiar de opinión y ponerse de parte de la ciudadanía. El resto de grupos tachan esta maniobra de electoralista, ya que tiene lugar apenas unos meses antes de las Elecciones Municipales.

Todo lo expuesto anteriormente se ha ido reflejando en los medios de comunicación. Mediante las consultas a los diarios más leídos, El Correo y Diario de Noticias, y sin olvidar las páginas Web de las distintas asociaciones, que se pueden considerar como un medio de difusión de sus ideas, se ha podido aclarar la actitud que ciudadanos y políticos han tenido ante las propuestas.

## 4. Conclusiones

Después de analizar exhaustivamente el proceso de densificación que ha tenido lugar en la ciudad de Vitoria-Gasteiz, se exponen a continuación las conclusiones de la investigación que se ha llevado a cabo.

---

<sup>12</sup> En este caso se ha tenido acceso únicamente al informe emitido sobre la Revisión Parcial del ámbito de suelo urbanizable, de 21 de febrero de 2011. En las fechas en las que se solicita la información, el informe correspondiente a suelo urbano no está disponible.

La primera referencia a la necesidad de aumentar la densidad en áreas residenciales se produce en el informe preceptivo que la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco realiza sobre las Modificaciones Puntuales del PGOU de 1986. Dicha Comisión técnica alerta sobre el consumo de suelo, recomendando densidades superiores a las ejecutadas en el último ámbito desarrollado, aunque éstas no se aplican.

Antes de aprobar dichas Modificaciones, el Ayuntamiento se reúne con los propietarios de los terrenos afectados, con el fin de llegar a un acuerdo beneficioso para ambas partes, materializado en el denominado Convenio para las ampliaciones de la ciudad. Las Modificaciones Puntuales son recogidas posteriormente en el documento de Revisión del Plan General. De este modo, se produce una continuidad del modelo de ciudad propuesto, desoyendo de nuevo las recomendaciones realizadas por la Comisión.

La iniciativa técnica de este proceso de aumento de densidad corresponde a Ensanche 21. Sus técnicos elaboran un informe en el que se contempla un aumento de densidad en todos y cada uno de los sectores a desarrollar por el PGOU, atendiendo a las recomendaciones descritas por la Comisión. Dicho informe es presentado a los diferentes grupos políticos, los cuales, conscientes de las consecuencias que tiene continuar con ese modelo de ciudad, se reúnen de nuevo con los propietarios adscritos al Convenio. La existencia de una Disposición Adicional en el Convenio les obliga a renegociar las condiciones anteriores, dando lugar a la firma de la Adenda al Convenio. Una vez aprobada dicha Adenda, se procede a la tramitación de la correspondiente Modificación Puntual del PGOU a través de la que se aumenta la densidad en los sectores de los nuevos ámbitos. Por tanto, esta primera densificación corresponde a una doble iniciativa técnica, COTPV y Ensanche 21, apoyada por los políticos y propietarios del suelo.

El segundo aumento de densidad surge del informe técnico encargado por los propietarios. En dicho informe, los arquitectos redactores proponen estudiar un aumento de la densidad con el fin de conseguir un modelo de ciudad más sostenible y paliar la situación de los promotores.

Los políticos, abogando por un desarrollo sostenible, se muestran de acuerdo con la medida y ponen en marcha el proceso mediante una nueva negociación con los propietarios adscritos al Convenio, firmándose la Segunda Adenda. A partir de la aprobación de esta nueva Adenda, se comienza la tramitación de las modificaciones del PGOU, en forma de sendas Revisiones Parciales: para suelo urbano, en el caso de los sectores más avanzados, y para suelo urbanizable en el caso de sectores cuya urbanización es incipiente. De este modo, esta segunda densificación tiene una mayor participación ciudadana debido a que existe un gran número de personas que viven en los sectores afectados por la medida.

Antes de comenzar la ejecución de los nuevos barrios y a lo largo de todo el proceso, los propietarios del suelo, gracias al Convenio, ejercen cierto control sobre el desarrollo de la ciudad. Por último, cabe destacar que el instrumento elegido para aumentar las densidades es, en ambos casos, una modificación del Plan General, siendo su tramitación más rápida y ágil que una Revisión General del planeamiento.

## Bibliografía

COX, WENDELL (2003) *How Higher Density Makes Traffic Worse*. The Public Purpose.

DEMOGRAPHIA (2009) *World Urban Areas and Population Projection*. Demographia.

EWING, REID (1997) *Is Los Angeles-Style Sprawl Desirable?* EEUU: Journal of American Planning Association, 63:1, pp. 107-126.

FREY, HILDEBRAND (1999) *Designing de Ctiy: towards a more sustainable form*. Londres: E & FN Spon.

- GIELGE, JOHANNES (2004) *Urban Density, Quality of Life and Sustainable Mobility*. TRB Annual Meeting.
- HAUGHEY, RICHARD M. (2005) *Higher-Density Development: Mith and Fact*. Washington: The Urban Land Institute.
- HIGUERAS, ESTER (2009) *El Reto de la Ciudad Habitable y Sostenible*. Pamplona: DAPP, Publicaciones Jurídicas, S.L.
- JACOBS, JANE (1992) *The Death and Life of Great American Cities*. Nueva York: Vintage Books Edition, New York. 1ª edición (1961), Nueva York: Random House.
- JUSTICE CENTER, UNIVERSITY OF ALASKA ANCHORAGE (2005) *The Strength of Association: population density and social deviance*. University of Alaska Anchorage.
- JUSTICE CENTER, UNIVERSITY OF ALASKA ANCHORAGE (2004) *The Strength of Association: housing density and delinquency*. University of Alaska Anchorage.
- LÓPEZ DE LUCIO, RAMÓN; Y OTROS (1993) *Ciudad y Urbanismo a finales del siglo XX*. Valencia: Servicio de publicaciones de la Universidad de Valencia.
- LÓPEZ DE LUCIO, RAMÓN; Y OTROS (1994) *Vitoria-Gasteiz. El proyecto de una capital para el País Vasco*. Historia, Planes, Proyectos y Obras. Geoplán Oficina de Proyectos.
- MERLIN, PIERRE (1978) *Las Nuevas Ciudades*. Barcelona: Editorial Laia, S. A. 1ª edición original francesa (1969) *Les Villes Nouvelles*. París: Presses Universitaires de France.
- MUMFORD, LEWIS (1979) *La ciudad en la historia*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Infinito (1ª ed. 1961)
- NG, EDWARD; Y OTROS (2010) *Designing High-Density Cities for Social and Environmental Sustainability*. UK: Earthscan.
- OSBORN, FREDERIC J.; WHITTICK, ARNOLD (1977) *New Towns. Their Origins, Achievements and Progress*. Londres: Ed. Leonard Hill.
- PEPONIS, JOHN; ALLEN, DOUGLAS; FRENCH, STEVE; SCOPPA, MARTIN; BROWN, JASON (2007) *Street Connectivity and Urban Density: spatial measures and their correlation*. Estambul: 6 International Space Syntax Symposium.
- POZUETA, J. (Dir.); LAMÍQUIZ, F.J.; PORTO, M. (2009) *La ciudad paseable. Recomendaciones para un planeamiento, un diseño urbano y una arquitectura considerada con los peatones*. Madrid: CEDEX, Ministerio de Fomento.
- SEARLE, GLEN; FILION, PIERRE (2010) *Planning Context and Urban Intensification Outcomes: Sydney versus Toronto*. Sage Publications.
- WIRTH, LOUIS (1962) *El Urbanismo como modo de vida*. Buenos Aires: Ediciones 3. Traducción de Víctor Sigal. 1ª edición (1938) *Urbanism as a way of life*. American Journal of Sociology.
- WOLF-POWERS, LAURA (2005) *Up-Zoning New York City's Mixed Use Neighborhoods: Property-Led Economic Development and the Anatomy of a Planning Dilemma*. EEUU: Journal of Planning, Education and Research, Volume 24, Issue 4, June 2005, pp. 379-393.