

---

.....

# Gasteizko HAPOaren Aurrerakina. Foro Hiritarrak.

Avance del PGOU de  
Vitoria-Gasteiz. Foros  
Ciudadanos

# Jarduera Ekonomikoak Actividades Económicas

---

.....

# Foro ciudadano.

## Actividades Económicas

18 de junio de 2020

.....

### Objetivo

Debatir sobre temas calientes derivados de los cuestionarios y desarrollar y detallar las opiniones recogidas. Se trata de profundizar en los impactos de la inserción de nuevos usos en los polígonos; en su conectividad y la calidad de su espacio urbano; en los criterios a tener en cuenta a la hora de conformar nuevos ejes comerciales; y debatir sobre las posibilidades de actuación con las reservas de suelo industrial existentes.

### Planteamiento de la sesión

Participantes: han participado 24 personas.

#### Bienvenida

Para comenzar la sesión, presentamos al equipo de la Oficina de Revisión del PGOU, al equipo redactor y al equipo dinamizador de la sesión.

#### Presentación del documento de Avance

Para seguir, realizamos una breve presentación sobre los contenidos del Documento de Avance en lo que respecta a los suelos de actividades económicas del segundo y tercer sector.

#### Debate central

Pasamos al ejercicio central, en el que se plantean 4 temas de debate derivados de las respuestas de los cuestionarios activos en las semanas previas. Los temas son los siguientes:

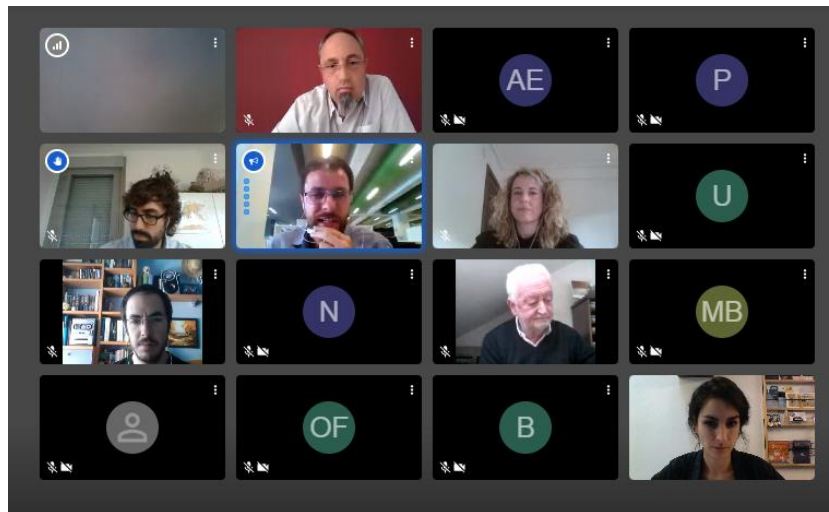
- Inserción de nuevos usos en los polígonos y su impacto en la ciudad mixta y viva. La integración de comercio y otros usos que tienen cabida en la ciudad pone sobre la mesa la tensión que existe entre reforzar la vida en la ciudad y llenar de más actividad los polígonos. Es necesario buscar un equilibrio entre activar los polígonos -a través de una mayor flexibilización de los usos y actividades- y sacar de la ciudad usos y actividades que son, no sólo compatibles, sino beneficiosas para la calidad de la vida urbana.
- Conectividad de los polígonos y la calidad del espacio urbano en su interior. Se manifiesta la necesidad de mejorar la calidad de las zonas industriales: transporte público y colectivo, estado y cualidades de las aceras, vías, iluminación, espacios "públicos" en general... Rediseñar estos espacios con parámetros "urbanos" y hacerlos más seguros y amables para las personas, así como aumentar su armonía con el paisaje.
- Conformación de nuevos ejes comerciales y criterios a tener en cuenta. Existen opiniones que ven más interesante aumentar la actividad donde ya existe

comercio, mientras que otras consideran más apropiado llevar a cabo una estrategia para generar más y nuevos espacios que puedan albergar actividad comercial. De la misma manera, se alerta del peligro de integrar grandes superficies como focos de actividad, ya que puede impactar negativamente sobre el comercio minorista (que ya vive una situación compleja).

- Cómo actuar ante las reservas de suelo industrial existentes. En lo referente al Parque Tecnológico de Miñano, la mayoría de voces optan por desclasificar el suelo urbanizable porque se considera que el polígono está infrautilizado. En cambio, en lo referente al aeropuerto, existen opiniones más encontradas. Hay personas que opinan que no es razonable extender más el área del aeropuerto teniendo polígonos industriales con parcelas vacantes; y otras personas consideran que no se puede obviar que es un lugar estratégico tanto a nivel municipal como territorial.

Tomando como punto de partida cada uno de los temas, lanzamos una serie de preguntas para activar el debate y para que las personas participantes expresen su visión.

Las ideas expresadas en este ejercicio se recogen en el apartado [Contenidos del presente documento](#).



# Contenidos

A continuación se recogen las ideas y opiniones transmitidas por las personas participantes en el debate central, agrupadas en los siguientes bloques:

- [Inserción de nuevos usos en los polígonos](#)
- [Conectividad de los polígonos y la calidad de su espacio urbano](#)
- [Conformación de nuevos ejes comerciales y criterios a tener en cuenta](#)
- [Posibles actuaciones con las reservas de suelo industrial](#)

## Inserción de nuevos usos en los polígonos

Sería necesario definir cuál es la vocación de cada polígono, identificarlos y categorizarlos. Algunos tienen carácter más industrial, otros están más terciarizados. De manera natural ya se da esa diferencia: los más cercanos a la ciudad y los que están en las entradas de la ciudad son los más terciarizados. De hecho, las propias penetraciones de las vías de acceso son las que se están terciarizando los polígonos, y es en esos lugares donde habría que fomentar más la mezcla de usos.

Desde un punto de vista comercial, sería interesante reforzar esa idea de puerta de entrada a la ciudad: atractiva, moderna, amable etc. Cuidar el paisaje y la imagen de la ciudad mediante la terciarización.

Los polígonos no deberían de ser lugares en los que la gente solo trabaja, y en ese sentido, Vitoria tiene la ventaja de que están ubicados dentro de la ciudad y se puede ir caminando. Los barrios están prácticamente integrados con los polígonos. Sería interesante que en los polígonos hubiera supermercados, un centro salud, equipamientos deportivos, farmacias... Hacer de los polígonos lugares para la vida cotidiana. Potenciar la mezcla de usos tanto en suelo como en los edificios.

Hay actividades que se han empezado a hacer, y todo lo que sea para dar servicio a quienes ya trabajan allí tiene sentido: gimnasios, guardería... Lo negativo sería que hubiese gente de Vitoria que se tuviese que trasladar a estos lugares. A día de hoy en Miñano puedes tomarte un café y un pincho y eso se valora.

El parámetro de la sostenibilidad es importante: si flexibilizar no es sostenible, no deberíamos hacerlo.

Teniendo en cuenta la ley de Grandes Establecimientos Comerciales, que limita los 7.000m<sup>2</sup> de techo en Vitoria, sería interesante no restringir más sino flexibilizar los usos como estrategia para llenar los edificios vacíos.

Es deseable aprovechar los espacios urbanos para generar actividad y vida social y comercial, no los polígonos. Otra cosa es utilizar bordes de polígono para hacer una transición más amable.

En los polígonos de la ciudad hay 3 fachadas muy claras en las que sería interesante integrar los usos mixtos:

1. La que da a la propia ciudad y en la que ya se han producido procesos

de terciarización (por ejemplo, el centro comercial Boulevard)

2. Las fachadas que dan hacia el Anillo Verde, que podrían ser lugares en los que fomentar nuevas actividades lúdicas.
3. Los corredores viales que penetran a la ciudad desde la autovía.

En el Avance, el diagnóstico que se realiza de cada polígono no responde a su realidad actual. Debería de ser más completo, más acertado y acercarse más a la realidad. Por ejemplo, en el Parque Tecnológico el diagnóstico no está actualizado, es el mismo que se recogía en estudios de 2016. La importancia de realizar buenos diagnósticos.

El parque de Miñano está infrautilizado. Habría que tener más suelo para otras actividades como la agrícola, o para espacios de ocio para jóvenes.

## Conectividad de los polígonos y la calidad de su espacio urbano

El impacto que tiene la integración de nuevos usos en la movilidad es evidente, pero la decisión está en escoger cuáles son esos ejes de movilidad. La nueva movilidad tiene que darse a diferentes horas porque va a complementar la actividad industrial. Y no deberían de ser desplazamientos muy grandes porque los polígonos están adheridos y bordeando la ciudad.

El tema de movilidad es esencial. Si no conseguimos que las personas lleguen a estos espacios de trabajo es imposible que las empresas se puedan implantar. En el Parque Tecnológico para captar a nuevas personas es imprescindible facilitar la accesibilidad. En ese sentido, el perfil de persona investigadora que va a desarrollar un proyecto por un tiempo limitado es muy habitual, y es un perfil que normalmente no trae coche. Decir también que hay empresas que tienen dificultad para contratar a gente por los problemas de movilidad. Por lo tanto, si queremos habilitar espacios, además de compatibilizar usos hay que llevar a las personas a los centros de trabajo.

La movilidad y accesibilidad tienen que potenciarse con el tranvía, el autobús y los carriles bici. Habría que habilitar el acceso por bidegorris segregados a todos los polígonos. Es fundamental diseñar a escala de las personas y potenciar estos 3 modos de acceder a los polígonos. Lo que tenemos ahora se diseñó en la escala del automóvil, ahora hay que facilitar una movilidad peatonal y agradable.

La propia calidad del espacio público y los accesos a los polígonos y al Parque Tecnológico podrían ser como tal un atractivo para el paseo. De hecho, en el Parque Tecnológico hay circuitos para caminar y la gente se acerca los fines de semana en coche para pasear. Si hubiese transporte público posiblemente se acercarían también entre semana. A día de hoy el Parque Tecnológico es un gran desconocido porque la gente no tiene forma de llegar fácilmente en transporte público.

Es necesario conectar el centro con el extrarradio y el extrarradio con el medio rural.

Gamarra está semi-abandonado y sería una buena opción para recuperar zonas,

porque no parece que haya mucho interés a nivel empresarial y ya está conectado con la ciudad mediante transporte público.

El entorno de los polígonos industriales puede naturalizarse con intervenciones de arquitectura paisajística urbana, [aquí un ejemplo](#).

Algunas posibles intervenciones serían: crear supermanzanas, el calmado de tráfico (30 km/h), ensanchar aceras, dar más espacio para la bici y el patinete eléctrico, y mejorar las aceras y la iluminación.

## Conformación de nuevos ejes comerciales y criterios a tener en cuenta

Lo ideal siempre es que el comercio conviva con residencial, y lo suyo es potenciarlo. Además, el formato centro comercial está agotado en Vitoria y no cabría hacer otros. La ciudad que queremos es una ciudad cercana en la que movernos a pie.

En fundamental defender al comercio minorista y local. Hay que potenciar lo que tenemos, porque en los barrios y en el centro hay muchos locales vacíos.

Descentralizar está bien, porque los barrios, sobre todo Zabalgana y Salburua, necesitan dinamizarse. Generar focos en los nuevos barrios, no solo fortalecer lo que ya existe.

Crear nuevos focos de comercio en los puntos alejados del casco urbano supone un incremento de la movilidad no deseable así como seguir destruyendo el comercio local. Se podrían utilizar bordes de polígono en conexión con la ciudad como Gamarra o Betoño, así como ciertos comercios que por el volumen de sus productos se hace necesario contar con un transporte privado, pero no ir más allá

Se ha diluido la tanto la actividad económica en la ciudad que el centro se ha quedado muerto. Hay 13 centros comerciales con parking. El centro cada vez está más dejado, cada vez es más difícil el acceso... La escasa atracción del centro, más el clima, más la compra online están haciendo que la gente ya no consuma en la ciudad, y crea además un gran impacto medioambiental. En este sentido, hace falta facilitar el acceso al centro.

A día de hoy el problema no es la densidad sino que el poder de atracción del área central de Vitoria que es nulo. Se le aplican todo tipo de estrategias contradictorias: difícil movilidad, iluminación escasa, ecologismo de escaparate, huida de edificios públicos lejos del centro, falta de mantenimiento... A todo esto se añade que en los últimos 15 años se han construido viviendas para 80.000 personas, todas con garaje y a la vez 12 hipermercados con sus respectivos parkings que crean un modo de vida totalmente contrario al que ahora se pretende potenciar.

## Posibles actuaciones con las reservas de suelo industrial

¿Cómo calibrar el suelo industrial que se va a necesitar? Es una de las partes más complejas de los planes. Es bueno que haya reservas porque cuesta mucho clasificar un suelo (una modificación del PGOU requiere en torno a 2 años), y no tener ese suelo preparado implica que los plazos de disponibilidad del suelo se alargan y las empresas pierden interés.

Clasificar suelo implica condenar suelos naturales que pueden tener otra vocación. ¿Hasta dónde llegar con el suelo urbanizable a medio o largo plazo?

La protección del suelo rural y natural debe ser la guía del nuevo PGOU. Hay espacio vacante suficiente en los polígonos actuales. El modelo de Parque Tecnológico alejado de la ciudad está desfasado y va en contra de las nuevas DOT. Debemos evitar la movilidad masiva no deseada al máximo.

### Aeropuerto

Un suelo clasificado no es un suelo condenado. El entorno del aeropuerto está destinado a las ampliaciones y futuras implantaciones, porque, queramos o no la infraestructura marca el entorno. Por ello es importante tener suelo clasificado para que esté disponible.

Los terrenos de alrededor del Aeropuerto son de lo más fértil que tiene la ciudad, están considerados terreno agrícola de valor natural.

El aeropuerto de Vitoria tiene muchas propiedades sobre las que no se está haciendo nada. Hay una serie de parcelas que son propiedad de Sprilur, pero que al estar dentro de la delimitación urbana del aeropuerto están bajo la administración de AENA. Esto implica que las intervenciones en dichos terrenos deben de realizarse mediante acuerdos entre el Gobierno Vasco y el Gobierno Central, y para el Gobierno Vasco es mucho más interesante y sencillo crear otro polígonos fuera del área d competencia de AENA. A día de hoy existe una zona de 130 Hectáreas que son propiedad de Sprilur y que si hubiera acuerdo podrían intervenir de inmediato. Se expropiaron cuando se creó el aeropuerto pero quedaron fuera del área construida, y llevan 20 años sin ser intervenidas. Por lo tanto, no hay porqué ampliar la clasificación de los terrenos del aeropuerto cuando ya hay 130 Ha clasificadas y disponibles dentro del área del aeropuerto.

El Gobierno Vasco optó por proponer el VIAP en una zona inundable, por lo que no se ha podido llevar el proyecto adelante. La idea del VIAP es del 2001 y el primer proyecto es del 2008. Ese proyecto lo rechazó URA por ser zona inundable y el proyecto de 2015 lo paró la confederación por la misma razón. De esta manera se han perdido 20 años por apostar por una zona inundable.

Se echa en falta otra alternativa que sea similar a la Alternativa 4 pero sin el VIAP.

### Parque Tecnológico

El Parque Tecnológico está interesado en mantener la clasificación de la Alternativa 2. Actualmente están comercializando con la parcela más grande de

la que disponen, y si la negociación va adelante solo quedarán vacantes parcelas muy pequeñas. Y es habitual que las empresas requieran de parcelas con superficies muy grandes. Se han rechazado varias ofertas por no disponer de parcelas suficientemente grandes. En el Parque, a día de hoy, las empresas consolidadas están creando nuevas empresas y se están especializando por sectores. Cuando el PGOU plantea llevar ciertos usos a otros polígonos (como Jundiz), es un gran error porque de esa manera se dispersan las sinergias empresariales. El valor de las empresas del Parque es la colaboración que se da entre ellas.

La zona de Miñano es fértil, sería mejor no urbanizarla más.

El polígono de Miñano está claramente sobredimensionado.