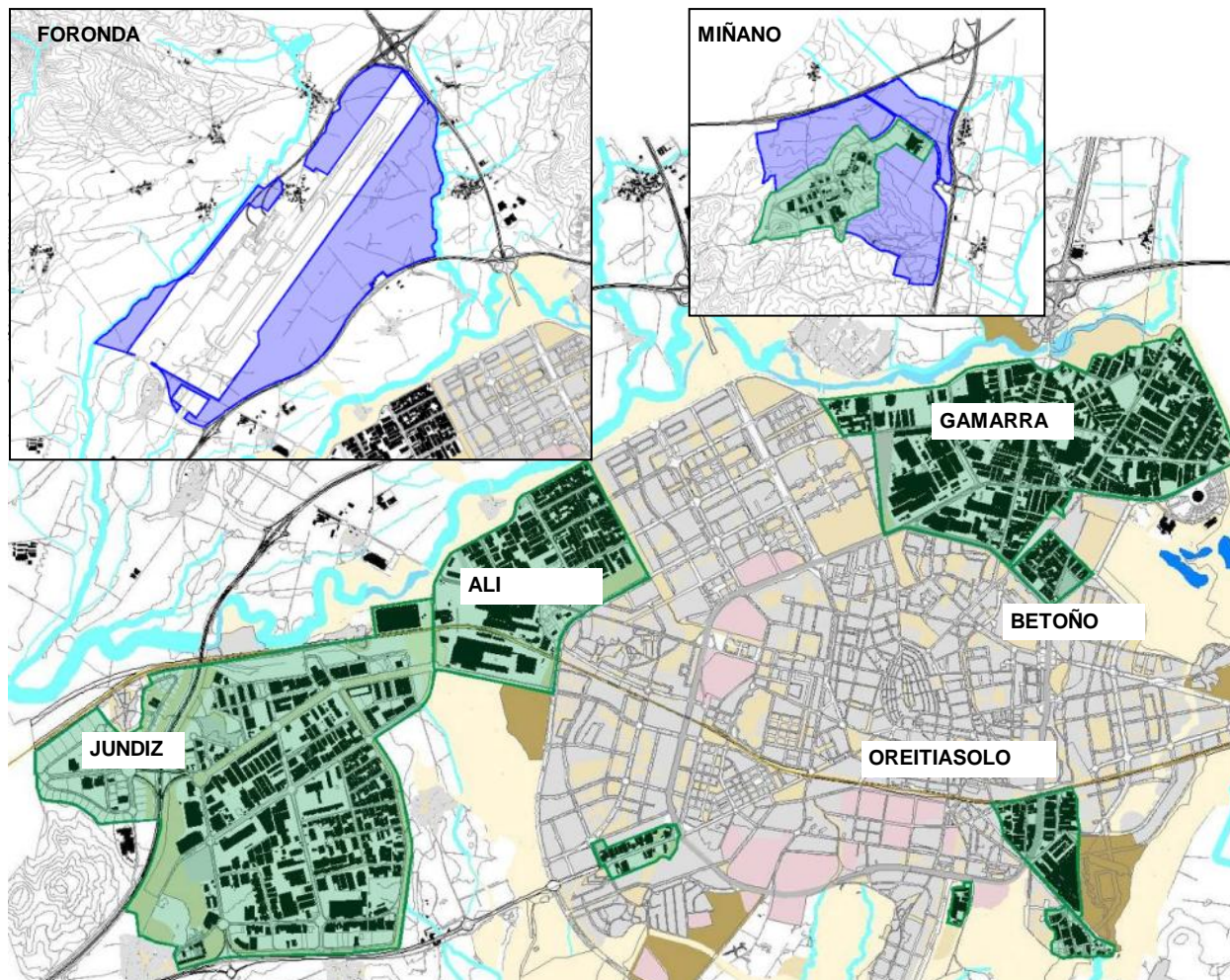


Cuaderno de trabajo 9- EL SUELO INDUSTRIAL

Oficina de Revisión del PGOU – junio 2012



1.1. Análisis general: LOS POLÍGONOS EXISTENTES



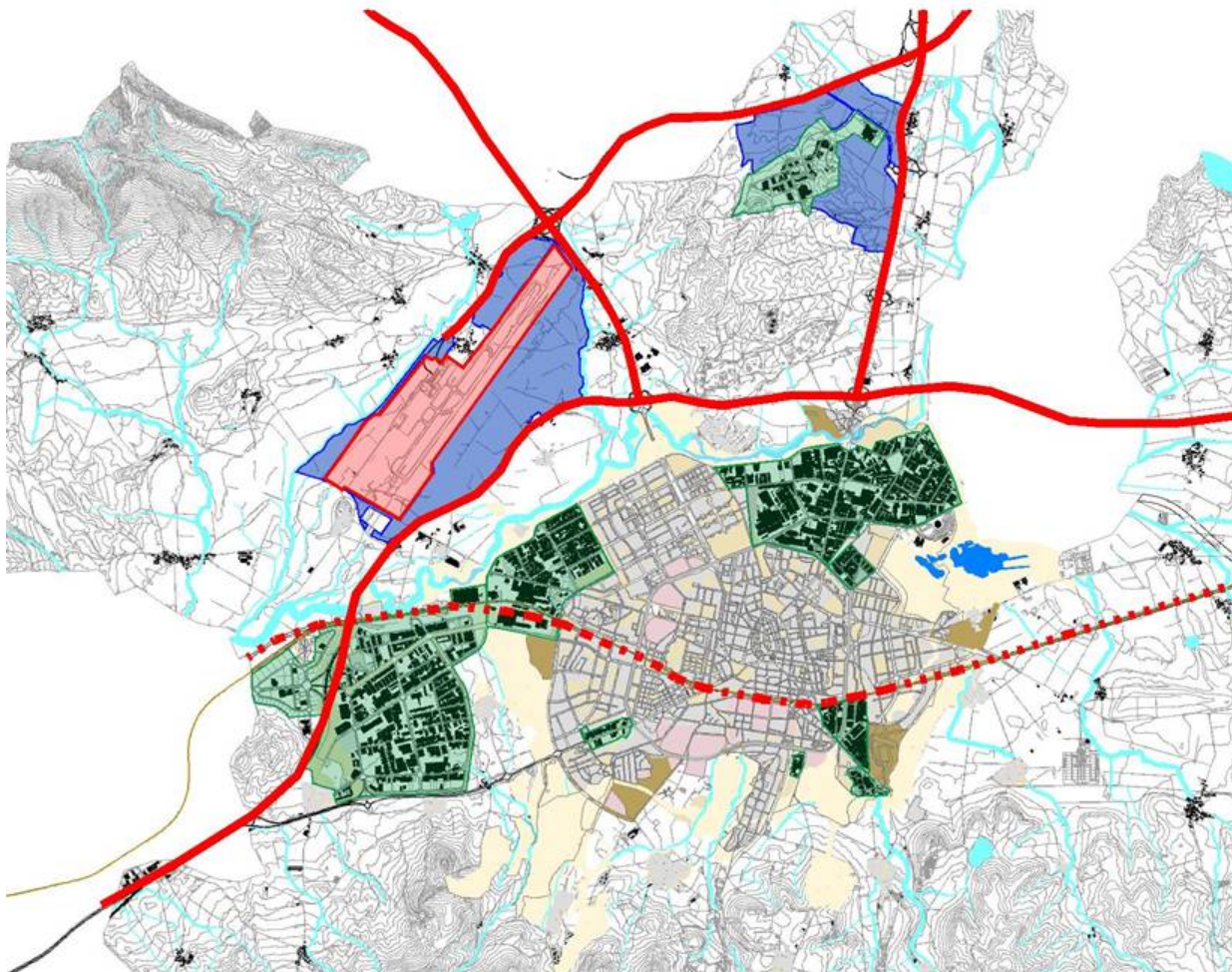
POLÍGONOS EXISTENTES

GAMARRA	4.003.079 m ²
BETOÑO	234.065 m ²
ALI-GOBEO	2.135.204 m ²
JUNDIZ	6.753.163 m ²
ALTO DE ARMENTIA	187.293 m ²
OREITIASOLO	471.660 m ²
PUENTE ALTO	151.861 m ²
CAMPOS d. PALACIOS	50.117 m ²
AEROPUERTO	
Reserva de suelo –	4.359.019 m ²
PTA MIÑANO	
Polígono –	1.356.000 m ²
Reserva de suelo –	2.608.639 m ²
TOTAL	22.310.080 m²
Reserva de suelo TOTAL	6.967.658 m²

Vitoria-Gasteiz actualmente cuenta con siete polígonos industriales y en tres de ellos todavía existen reservas de suelo y parcelas vacantes.

Gamarra, Betoño, Ali-Gobeo y Oreitiasolo están ya consolidados. Las actuaciones a realizar podrían enfocarse desde el punto de vista de la remodelación (rehabilitación, renovación o mejora, introducción de mezcla de usos) y una mejor integración con la trama urbana por su cercanía a los barrios residenciales.

En el polígono de **Jundiz** existen todavía parcelas vacantes. En **Foronda y Miñano** todavía existen reservas de suelo.



Las zonas industriales y de actividades económicas de Vitoria-Gasteiz presentan muchas ventajas:

- Posición geográfica
- Existencia de oferta de suelo industrial urbanizado
- Tradición industrial: recursos humanos especializados
- Accesibilidad: carreteras, ferrocarril, aeropuerto

En el caso concreto de **Jundiz**, su potencialidad se puede resumir en su excelente **accesibilidad a las infraestructuras de transporte y en su versatilidad de uso.**

Accesibilidad, porque se sitúa junto al aeropuerto, con acceso directo a las autovías Madrid-Irun y Logroño-Barcelona-Zaragoza, junto a la terminal de carga de Renfe, (eje Madrid-Irun) y junto a la posible ubicación de la futura terminal de mercancías del TAV.

Versatilidad, por la mezcla de usos para la que tiene cabida: industrial (con parcelas pequeñas, medianas y grandes), comercial y de servicios y equipamientos.



1.3. Análisis general: evolución del suelo industrial del año 2003 al año 2009

2003

- CIUDAD CON ESPECIALIZACIÓN INDUSTRIAL
- 2/3 DE LAS EMPRESAS SON DE PEQUEÑO TAMAÑO (MENOS DE 10 EMPLEADOS)
- 82% DE LAS EMPRESAS TIENEN ESPACIO SUFICIENTE PARA AMPLIACIONES EN SU PROPIA PARCELA
- LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES GENERAN EL 28% DEL EMPLEO DE LA CIUDAD



Fuente: "Los polígonos industriales de Vitoria-Gasteiz. Problemas y recomendaciones de actuación." GILSA. 2003.

2009

- SUELO CALIFICADO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS: 2.540 Ha
- SUELO DISPONIBLE PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS: 56%
- BAJO NIVEL DE EFICIENCIA EN EL USO DEL SUELO INDUSTRIAL, BAJA OCUPACIÓN
- BAJO PORCENTAJE DE EMPLEO INDUSTRIAL POR m² DE SUELO INDUSTRIAL
- EL TAMAÑO DE LOS POLÍGONOS ES MEDIO-GRANDE



Fuente: "Posibles nuevas reservas de suelo y propuestas para la renovación de espacios consolidados." 2009.



1.5. Análisis general: Qué demandan las empresas

Demandas de las empresas que quieren implantarse

- Calidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos
- Disponibilidad de capital humano
- Sinergias derivadas de la concentración de empresas
- Presencia de agentes dinamizadores
- Posibilidades de interrelación con entidades diversas:
 - Universidad, centros tecnológicos, centros de investigación



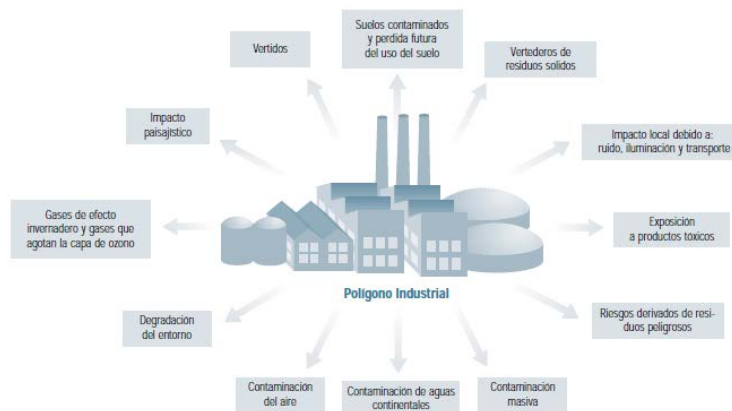
Tendencias a nivel global

- Diversificación de la oferta de suelo industrial
- Reducción del tamaño de las parcelas
- Compatibilidad y mezcla de usos
- Proliferación de servicios a empresas
- Integración de los parques tecnológicos en la ciudad
- Presencia de la universidad y centros de investigación en los parques tecnológicos
- Rehabilitación de los polígonos degradados para el desarrollo de parques de actividad económica



1.6. Análisis general: ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES de los polígonos industriales

- **IMPACTOS** PROVOCADOS POR LAS INDUSTRIAS E INFRAESTRUCTURAS QUE LOS SOSTIENEN
 - GENERACIÓN DE RESIDUOS
 - CONTAMINACIÓN
 - CONDICIONES DE SEGURIDAD
 - IMPACTO EN ZONAS COLINDANTES URBANAS, TURÍSTICAS Y RECRETIVAS



- **IMPLICACIONES DE LA LEY DE SUELOS CONTAMINADOS EN LA RECONVERSIÓN DE POLÍGONOS**
- **ENFOQUE** CONJUNTO PARA TODAS LAS INDUSTRIAS DEL POLÍGONO
 - BUENA PLANIFICACIÓN INICIAL Y POSTERIOR CONTROL OPERATIVO
 - COMBINACIÓN DE PLANIFICACIÓN, REGLAMENTACIÓN Y SERVICIOS MEDIOAMBIENTALES
 - DOTAR A LOS POLÍGONOS DE SU PROPIO REGLAMENTO INTERIOR

Fuente: “La gestión sostenible en los polígonos industriales. Una aplicación de la ecología industrial.”



1.7. Análisis general: VENTAJAS DE LA ALTA DENSIDAD DE ACTIVIDADES y la GESTIÓN COLECTIVA

- AHORRO DE ENERGÍA Y RECURSOS
- +
- INTERCAMBIO DE EXCEDENTES ENERGÉTICOS Y PRODUCTIVOS
- +
- RECICLAJE O INTERCAMBIO DE RESIDUOS Y MATERIALES
- +
- AUMENTO DE LA VIABILIDAD DEL TRANSPORTE PÚBLICO
- +
- MENOR DIMENSIÓN DE SERVICIOS Y SUMINISTROS PÚBLICOS
- +
- REDUCCIÓN DE COSTES PRIVADOS Y PÚBLICOS
- +
- MENOR DEMANDA DE ESPACIO
- +
- MAYOR FACILIDAD DE GESTIÓN PARA LA REUTILIZACIÓN DE TERRENOS MARGINALES O DEGRADADOS

= SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y AMBIENTAL

Fuente: "La gestión sostenible en los polígonos industriales. Una aplicación de la ecología industrial."



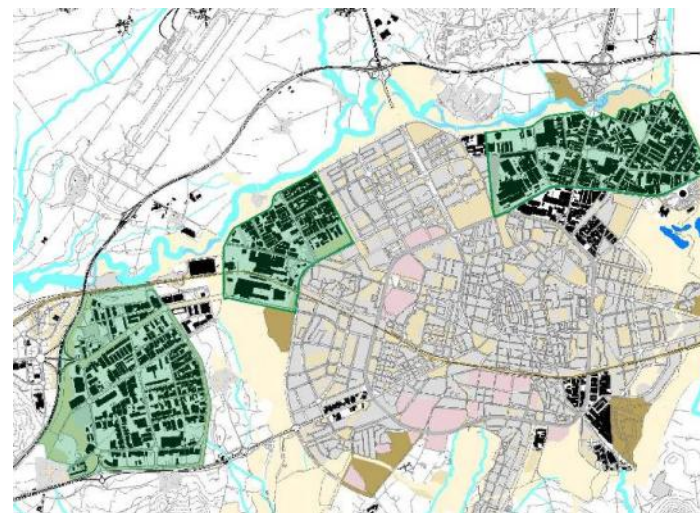
MANTENIMIENTO – Polígonos Consolidados

CON PREDOMINIO DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL PRODUCTIVA

GAMARRA

ALI-GOBEO

JUNDIZ – Sector 6



TRANSFORMACIÓN – Polígonos Consolidados

CON INCORPORACION DE NUEVAS ACTIVIDADES (IMPLICA TRANSFORMACION DEL ESPACIO Y DE LOS EDIFICIOS)

GAMARRA OESTE

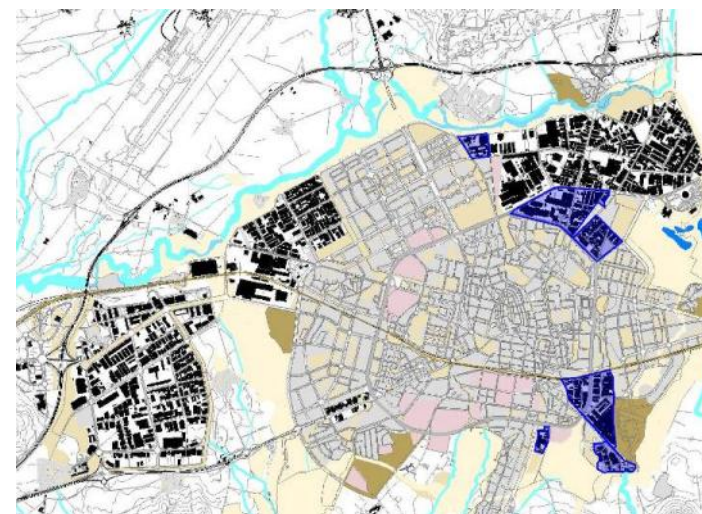
GAMARRA SUR

BETOÑO

OREITIASOLO

PUENTE ALTO

CAMPOS DE LOS PALACIOS





1.8. Análisis general: ESCENARIOS POSIBLES (II)

Actuaciones posibles desde el punto de vista urbanístico para facilitar esos escenarios

1. ACTUACIONES URBANÍSTICAS

- NECESIDAD DE UNA GESTIÓN ESTRATÉGICA CON UN PLANTEAMIENTO GLOBAL
- NECESIDAD DE UN ÚNICO ÓRGANO QUE GESTIONE Y EJECUTE

2. ACTUACIONES NORMATIVAS

- PARA POSIBILITAR LA TRANSFORMACIÓN

3. ACTUACIONES SOBRE EL SUELO Y EL ESPACIO

- NECESIDAD DE UNA HERRAMIENTA MUNICIPAL PARA PROPICIAR LÍNEAS DE ACTUACION Y APOYO

4. ACTUACIONES DE MEJORA SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS

5. CATÁLOGO DE ACTIVIDADES SEGÚN CADA ESCENARIO (MANTENIMIENTO – TRANSFORMACIÓN – EXPANSIÓN)



2.1. DIAGNÓSTICO DE LOS POLÍGONOS CONSOLIDADOS

DÉFICITS:

- ACCESIBILIDAD INTERNA
- ESTADO Y DISEÑO DE LOS VIALES
- LIMPIEZA DEL ENTORNO Y MANTENIMIENTO DE LAS ZONAS VERDES
- SEÑALIZACIÓN EXTERNA E INTERNA
- ACCESO PEATONAL
- TRANSPORTE PÚBLICO
- SEGURIDAD PÚBLICA Y FALTA DE SERVICIOS MÉDICOS DE URGENCIA



Fuente: "Los polígonos industriales de Vitoria-Gasteiz. Problemas y recomendaciones de actuación." GILSA. 2003.



2.2. DIAGNÓSTICO DE LOS POLÍGONOS CONSOLIDADOS. POSIBLES ACTUACIONES (I)

1. MEJORA DE LA CALIDAD Y FUNCIONALIDAD

▪ REURBANIZACION

GAMARRA

BETOÑO

ALI-GOBEO

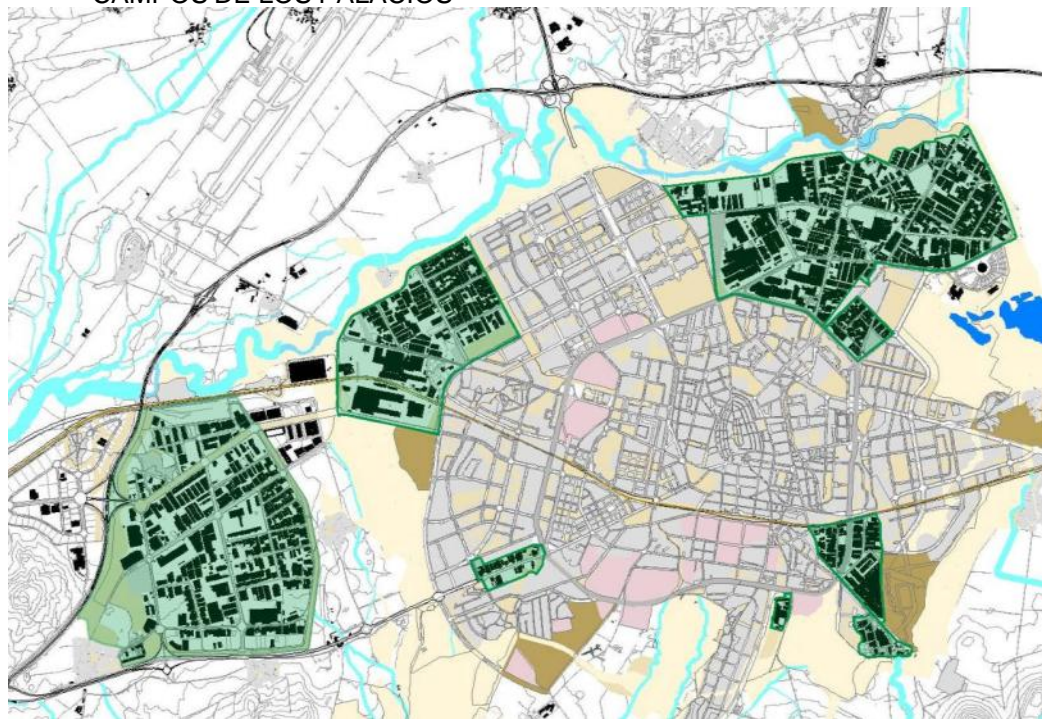
JUNDIZ – Sector 6

ALTO DE ARMENTIA

OREITIASOLO

PUESTE ALTO

CAMPOS DE LOS PALACIOS



▪ OPTIMIZACIÓN DE RECURSOS

Modificación de parámetros: ocupación de parcela, alturas y edificabilidad:

GAMARRA

BETOÑO

ALI-GOBEO

OREITIASOLO

Modificación del modelo de ocupación: cambio de ordenanza y posibilitar usos mixtos:

GAMARRA

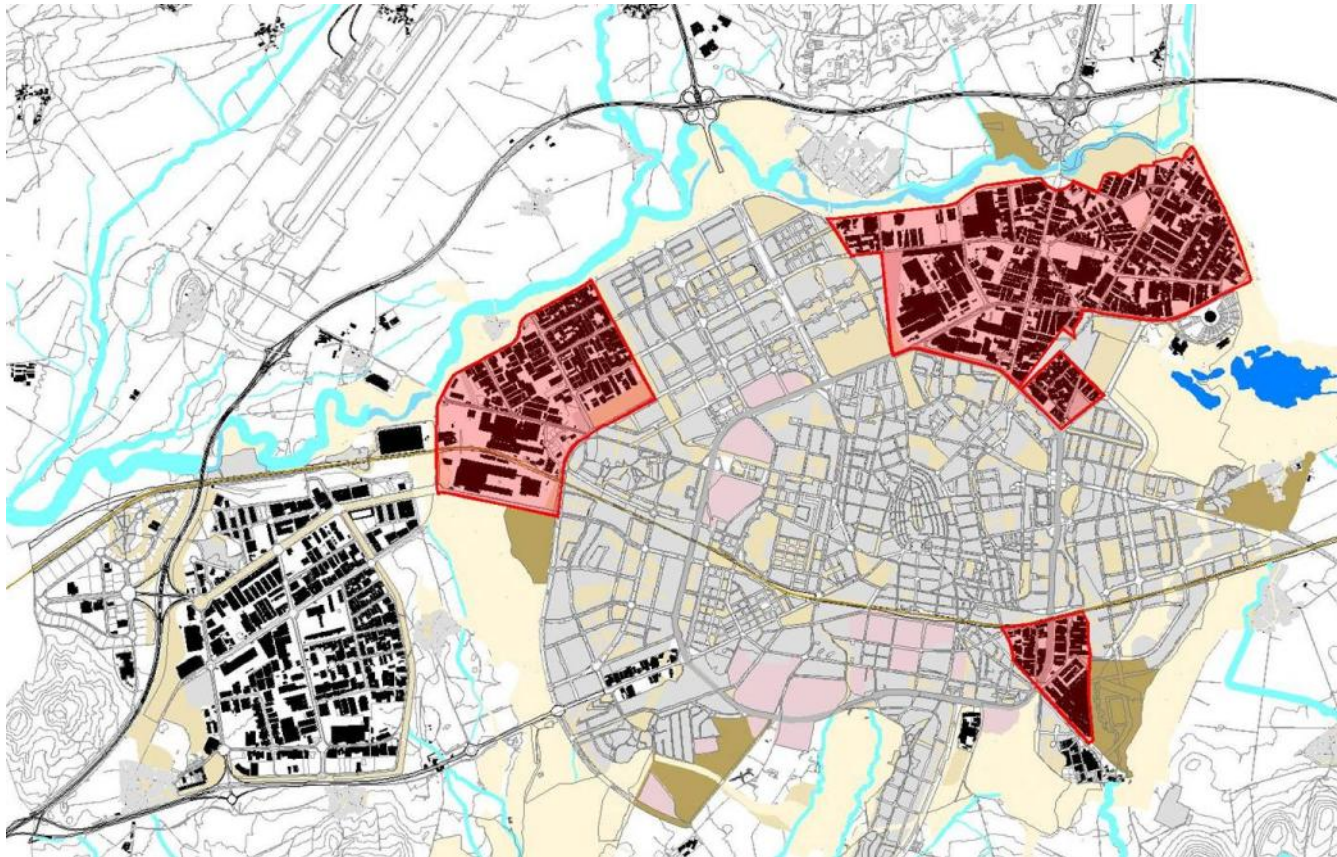
BETOÑO

Fuente: "Posibles nuevas reservas de suelo y propuestas para la renovación de espacios consolidados." 2009



REMODELACION DE LOS TEJIDOS URBANOS

- REMODELACIÓN PUNTUAL: CAMBIO DE USO, ORDENANZA Y PARAMETROS DE EDIFICACIÓN
- REMODELACIÓN INTEGRAL: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



REMODELACION PUNTUAL

GAMARRA

BETOÑO

ALI-GOBEO

OREITIASOLO

REMODELACION INTEGRAL

BETOÑO

Fuente: "Posibles nuevas reservas de suelo y propuestas para la renovación de espacios consolidados." 2009

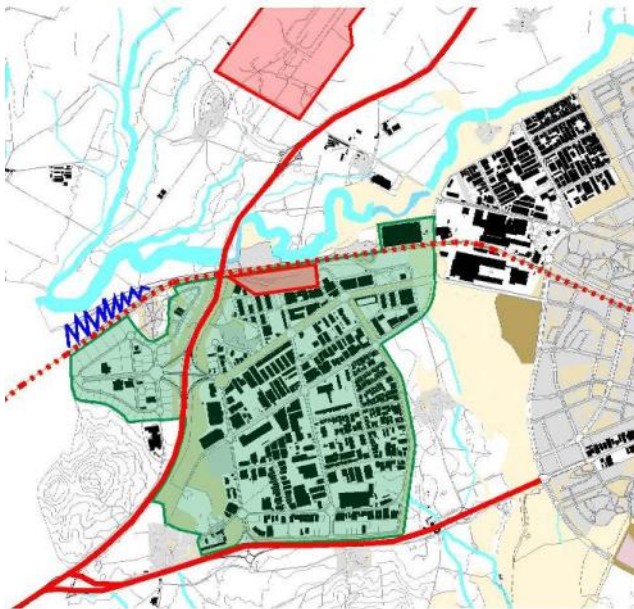


3. ANÁLISIS DE JUNDIZ (I)

POTENCIALIDAD DE JUNDIZ

- **ACCESIBILIDAD:**
 - JUNTO AL AEROPUERTO
 - ACCESO DIRECTO A LAS AUTOVÍAS MADRID-IRUN Y LOGROÑO-BARCELONA-ZARAGOZA
 - JUNTO A LA TERMINAL DE CARGA DE RENFE, EJE MADRID-IRUN
 - JUNTO A LA POSIBLE UBICACIÓN DE LA FUTURA TERMINAL DE MERCANCIAS DEL TAV

- **MEZCLA DE USO**
 - INDUSTRIAL (CON PARCELAS PEQUEÑAS, MEDIANAS Y GRANDES)
 - COMERCIAL
 - SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS



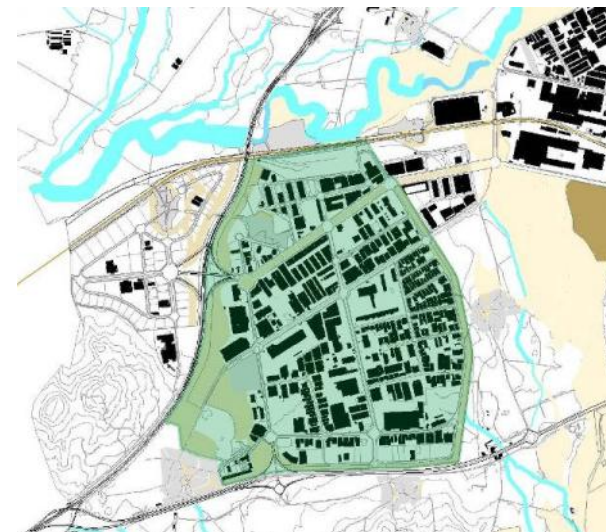
Fuente: GILSA. 2012.



3. ANÁLISIS DE JUNDIZ (II): SECTOR 6-Polígono consolidado

PARCELAS VACANTES

GILSA	139.325 m2
EMPRESAS PRIVADAS	20.000 m2
TOTAL	159.325 m2



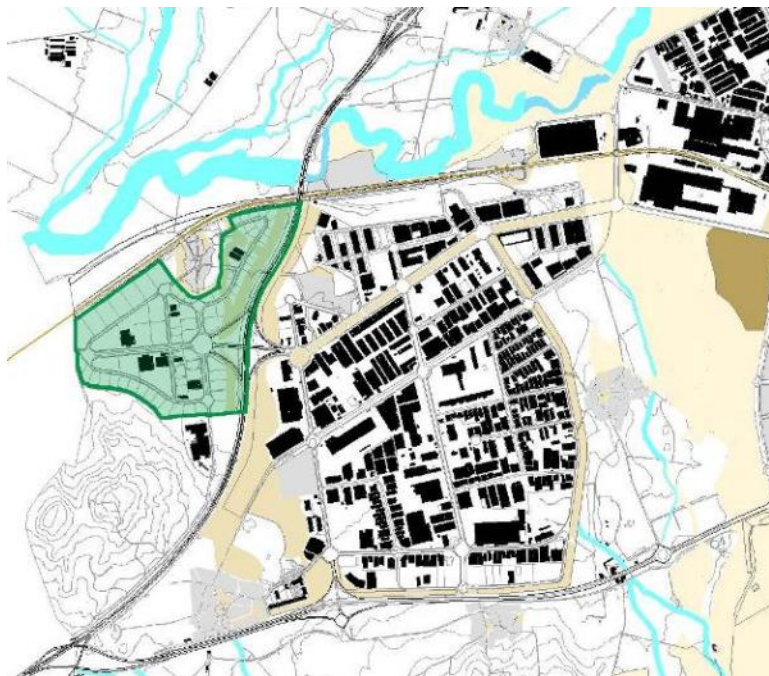
EDIFICIOS EN DESUSO

GILSA	10.791 m2	(2 parcelas)
EMPRESAS PRIVADAS	252.355 m2 *	(27 parcelas)
TOTAL	263.146 m2	

* Incluida la parcela de Daewo



3. ANÁLISIS DE JUNDIZ (III): SECTOR 21



VENTA DE SUELO INDUSTRIAL

1992-1996	43.412 m2/año
1997-2001	140.912 m2/año
2002-2006	92.274 m2/año
2007-2011	36.833 m2/año
2010 Y 2011	0 m2/año

RESERVA DE SUELO EN JUNDIZ

	651.360 m2
▪según tendencia de últimos 20 años	8 años
▪según tendencia de últimos 10 años	10 años
▪según tendencia de últimos 5 años	17 años

PARCELAS VACANTES

GILSA	501.243 m2
EMPRESAS PRIVADAS	8.699 m2
TOTAL	509.942 m2

EDIFICIOS EN DESUSO

CAJA	1 edificio nuevo
EMPRESAS PRIVADAS	1 edificio nuevo
TOTAL	18.356 m2

CAMBIO DEL PATRÓN DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Parece que no es necesario clasificar más suelo para actividades económicas, sino replantearse cómo gestionar y potenciar el que ya tenemos consolidado o en reserva.

Fuente: GILSA. 2012.