



10 SITUACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

10.1 ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

El período transcurrido entre la ejecución de los trabajos previos del PGOU (2009) y la actualidad ha visto cómo mutaba en situaciones diferentes a las que podían preverse. Los datos utilizados (años 2005-2009) aún no reflejaban lo que ha ocurrido con posterioridad (la crisis que comenzó en 2007, aproximadamente, y que aún hoy se mantiene en algunos sectores ha propiciado que el panorama haya cambiado radicalmente en estos 10 años transcurridos).

Es fundamental conocer qué ha acaecido en Álava en este tiempo, y concretamente en Vitoria-Gasteiz (el reflejo de lo ocurrido en Álava se materializaba de forma palpable en Vitoria-Gasteiz debido a la importancia que tiene la capital respecto del total territorial).

Una década quizá no es un período lo suficientemente amplio como para observar cambios profundos, pero sí, al menos, para percibir si el espíritu de lo propuesto hace diez años se está cumpliendo. Por tanto, nos “ejercitaremos” en hacer un análisis comparativo de datos y poder extraer consideraciones que nos permitan evaluar en qué aspectos se han producido cambios significativos.

En definitiva, tal y como se ponía de manifiesto en el informe de los Estudios Previos del 2008-2009, los elementos más destacables en el futuro desarrollo de Vitoria-Gasteiz en el ámbito económico municipal se centraban en:

- El suelo para actividades productivas (básicamente desarrollado en los Polígonos Industriales).
- El comercio de proximidad, ligado a la actividad económica más cercana al ámbito doméstico.

Lo que realmente ha ocurrido y lo que tenemos diez años después es el resultado de una transformación obligada por las circunstancias económicas reinantes.

El hecho de que se argumente a favor de una recuperación económica no es del todo cierto ya que no incide por igual en todos los sectores. Evidentemente en algunos sí (en empresas grandes, exportadoras, tecnológicamente avanzadas, con un nivel elevado de cualificación en su persona...). Este supuesto general aplicable al territorio alavés es extrapolable, en su mayor parte, al ámbito económico de Vitoria-Gasteiz.

Las previsiones “expansivas” que podían haberse hecho hace 10 años evidentemente no se han cumplido: cierres de empresas, traslados, cambios en los hábitos de consumo, modificaciones en la estructura familiar, “son elementos que demuestran un intento de adaptación al medio en el que se ha desarrollado su actividad en este tiempo”.

Igualmente, se planteaban circunstancias como:



- La necesidad de generar actividades interrelacionadas ante la posible demanda de nuevos modos de actuación.
- El planeamiento debe estar preparado para “prever” y “satisfacer” aquellas necesidades que se pudieran generar en su marco de vigencia.

El suelo, por tanto, se convierte en el elemento vital en la ordenación urbanística productiva.

10.2 SITUACIÓN SOCIO-ECONÓMICA GENERAL DE EUSKADI

Los datos macroeconómicos de los últimos años en Euskadi, sobre todo a partir de 2014, presentan una leve mejoría, materializada en la evolución de PIB. Es desde ese año cuando, regularmente, se han producido movimientos positivos en esta macromagnitud, con crecimientos interanuales.

EVOLUCIÓN DEL PIB. C.A. EUSKADI (2014-2016)	
AÑOS	%
2014	+ 1,6
2015	+ 2,9
2016	+ 3,1

Fuente: Elaboración propia en base a los datos del EUSTAT.

Desde este punto de vista, la crisis económica, que se prolongaba desde 2008, parece que se ha superado, aunque no haya llegado de forma igualitaria a todos los sectores y a todos los índices macroeconómicos. Para el presente 2017 se mantiene la misma tendencia creciente en niveles porcentuales semejantes a los del último año.

El comportamiento de los sectores económicos para este mismo período, sin embargo, no ha seguido el mismo comportamiento que la macromagnitud anterior. Así, en 2014, el único sector que no registró un comportamiento positivo fue el de la Construcción (-3%), con el Sector Primario a la cabeza del crecimiento (5,5%), seguido del Sector Servicios, (1,5%) y el Industrial (1%). En el cuadro siguiente se presenta cómo ha sido la evolución de los sectores económicos en estos años.

EVOLUCIÓN DE LOS SECTORES ECONÓMICOS. C.A. EUSKADI 2014-2016)				
(% CRECIMIENTO-DECRECIMIENTO)				
AÑOS	SECTORES			
	PRIMARIO	INDUSTRIAL	CONSTRUCCIÓN	SERVICIOS
2014	+ 5,5	+ 1,-	- 3,-	+ 1,5
2015	+ 7,4	+ 2,7	0,0	+ 3,-
2016	+ 1,6	+ 3,3	+ 1,6	+ 3,2

Fuente: Elaboración propia en base a los datos del EUSTAT.



El empleo comienza a repuntar levemente en 2014 (desde 2008 no se registraban tasas positivas), mediante crecimientos en los Sectores Primario y Servicios y negativos en Industria y Construcción.

A continuación, se presenta la evolución del empleo en el período considerado:

EVOLUCIÓN DEL EMPLEO. C.A. EUSKADI (2014-2016) (% CRECIMIENTO-DECRECIMIENTO)	
AÑOS	%
2014	+ 0,3
2015	+ 1,7
2016	+ 1,9

Fuente: Elaboración propia en base a los datos del EUSTAT.

Por sectores, el mejor comportamiento durante los 3 años ha sido el de Servicios, con diferencias evolutivas en el resto.

EVOLUCIÓN DEL EMPLEO POR SECTORES ECONÓMICOS. C.A. EUSKADI (2014-2016) (% CRECIMIENTO-DECRECIMIENTO)				
AÑOS	EMPLEO POR SECTORES			
	PRIMARIO	INDUSTRIAL	CONSTRUCCIÓN	SERVICIOS
2014	+ 0,2	- 1,8	- 2,4	+ 1,1
2015	+ 1,1	- 0,4	- 0,3	+ 2,5
2016	+ 1,-	+ 1,6	0,0	+ 2,1

Fuente: Elaboración propia en base a los datos del EUSTAT.

Se puede concluir, en este sentido, que **ha sido fundamentalmente el Sector Servicios quien ha tirado del empleo, con una evolución positiva general en los últimos 3 años**, el mismo comportamiento, pero más modesto cuantitativamente, ha sido el primario. Parece que es a partir de 2016 donde la evolución se homogeniza hacia el tramo positivo.

Como último aspecto cabe mencionar que por Territorios Históricos el proceso ha sido positivo en los tres años considerados en relación al PIB.



EVOLUCIÓN DEL PIB POR TT.HH (2014-2016)			
AÑOS	% CRECIMIENTO-DECRECIMIENTO		
	ÁLAVA/ARABA	BIZKAIA	GIPUZKOA
2014	+ 1,1	+ 1,1	+ 1,4
2015	+ 2,8	+ 2,8	+ 2,7
2016	+ 3,3	+ 3,3	+ 3,0

Fuente: Elaboración propia en base a los datos del EUSTAT.

Parece que en 2017 la tendencia evolutiva general sigue siendo positiva en todos los ámbitos macroeconómicos y en todos los territorios históricos.

10.3 DATOS ESTADÍSTICOS

Para poder asentar las bases o fomentar las propuestas y objetivos del PGOU, se debe tener en cuenta el factor demográfico, siendo un factor de gran inercia, ya que cualquier cambio que se opere en su estructura mantendrá sus efectos durante muchos años.

El análisis de la dinámica demográfico de Vitoria-Gasteiz es fundamental para la estructura urbana y sus consiguientes propuestas. La dinámica poblacional configura la base económica y social de cualquier territorio y ha de ser valorado como referencia a efectos de las oportunas estimaciones de las necesidades de equipamientos, de la generación de demanda de vivienda, de la capacidad de fuerza productiva, y, en definitiva, como elemento básico de la trama social y de la estructura urbana.

10.3.1 ESTRUCTURA ECONÓMICA

A nivel general, tanto la situación económica como la estructura productiva de Vitoria-Gasteiz se asemejan a la que puede tener el territorio alavés (hay que tener en cuenta que el 76,9% de los habitantes de Álava/Araba están viviendo en Vitoria-Gasteiz) cuando en 2006 era el 75,1%. Por tanto, **cualquier aspecto relativo al territorio de Álava tiene su repercusión casi idéntica en la capital.**

Los datos demuestran una convergencia más o menos amplia entre éstos ámbitos territoriales, aspecto que se demuestra en los siguientes resultados:

Con los datos de 2015, el VAB de la Industria en Álava/Araba era el 31,6% (en 2005 significaba el 37,3%). Para Vitoria-Gasteiz este porcentaje era del 25,1% en 2012. Una gran parte de la actividad industrial tanto en Álava/Araba como en Vitoria-Gasteiz se desarrolla en Polígonos Industriales.

Para el Sector Servicios, en 2015 en Álava/Araba el VAB venía a suponer el 61,6%, del total de la actividad económica, mientras que en Vitoria-Gasteiz era del 67,7%.



Un comportamiento errático, y más irregular, se da en los dos ámbitos territoriales cuando se habla de la evolución del Sector de la Construcción.

A pesar del comportamiento más dinámico de la actividad económica en los últimos años, los datos relativos al número de establecimientos en dicho período aún no se han recuperado del todo, con un decrecimiento entre 2006 y 2015 de un 14% (sin contar los del primario). Acorde con lo comentado anteriormente, **el Sector Servicios es el que ha mostrado un mejor desarrollo ya que en el período anterior (de crisis) ha sido el que menor desgaste ha sufrido** ya que la disminución de establecimientos fue del 9,5%, inferior a la media del resto de sectores.

ESTABLECIMIENTOS EN VITORIA-GASTEIZ. CRECIMIENTO/DECRECIMIENTO			
SECTORES	2006	2015	%
Agricultura	(*)	206	---
Industria	1.240	1.045	-15,6
Construcción	2.941	1.889	-35,2
Servicios	15.723	14.223	-9,5
Total	19.904	17.363	-12,8

Fuente: Elaboración propia en base a los datos del EUSTAT.

En cuanto a la actividad industrial, el tirón de los últimos años no ha sido del todo suficiente como para recuperar el pulso anterior a la crisis. La mayor parte de la actividad industrial de Vitoria-Gasteiz se desarrolla en Polígonos Industriales, generando, como se verá más adelante, problemas de desocupación, desertización, necesidades de rehabilitación, etc; es decir, una necesaria adecuación a las situaciones actual y futura. Vitoria-Gasteiz agrupa al 55% del volumen de suelo industrial y más del 72% del empleo generado en los polígonos industriales.

Otros datos de interés relativos a la estructura económica de Vitoria-Gasteiz son los siguientes:

10.3.1.1 Empleo

El empleo generado por las microempresas (de 0 a 9 empleados) supone el 31,44% del total (es el dato más bajo desde 2003). El más alto en este período se produjo en 2007, donde fue el 33,55%.

Otro dato que confirma lo comentado previamente es la importancia porcentual del número de ocupados que ha crecido en el último decenio y ha correspondido a los Sectores Primario (que ha pasado de suponer el 0,55% a ser el 0,60%) y, sobre todo, por la importancia cuantitativa que ello supone, el Sector Servicios que ha pasado de significar el 65,15% en 2006 a ser el 74,04% en 2016. Tanto los Sectores Industrial y de Construcción han visto disminuido



su protagonismo en este ámbito (en el primero, ha pasado de suponer el 25,6% de la población ocupada en 2006 al 20,76% en 2016%, con un decrecimiento continuado en este período; lo mismo ha ocurrido con el Sector de la Construcción, que ha pasado de un 8,70% a significar un 4,61%).

La variación interanual de la cifra de empleo registra a partir de 2010 valores negativos (decrecimiento) notables hasta 2014 (-3,46% en 2010 a -2,99% en 2013). En 2014 repunta con un +1,4%, vuelve a la senda negativa en 2015 (-0,20%) y se recupera en 2016, aumentando un 1,47%.

10.3.1.2 Establecimientos

Por su importancia, cabe mencionar cómo el número de empleados medio por establecimiento industrial ha pasado de ser el 22,19 en 2006 a 20,62 en 2016 y cómo el saldo neto de establecimientos (‰ habitantes) ha decrecido de forma continuada desde 2009 hasta 2016, con un leve repunte, positivo, del 0,49 ‰ en 2015.

Evidentemente, el dinamismo empresarial ha seguido su curso a pesar de los comentarios anteriores ya que la tasa de creación de nuevos establecimientos ha sido interesante en todo el período, lo cual nos informa del alto grado de rotación (nacimiento y mortandad) de los establecimientos.

% DE ESTABLECIMIENTOS EN VITORIA-GASTEIZ. POR SECTORES				
AÑOS	SECTORES			
	PRIMARIO	INDUSTRIAL	CONSTRUCCIÓN	SERVICIOS
2006	---	6,75	13,84	79,41
2010	---	6,33	14,74	78,93
2016	1,40	5,88	10,57	82,15

Fuente: Elaboración propia en base a los datos del EUSTAT.

Mención especial merece la actividad del Sector Servicios, y en especial de la actividad comercial y la relacionada con el turismo y la hostelería.

Al igual que todos los sectores, al comercio le ha tocado también adoptar medidas más acordes con la realidad; así en el período 2006-2016 se ha producido un decrecimiento de la densidad comercial, habiendo pasado de 12,37 establecimientos por mil habitantes en 2006 a 10,52 en 2016. En ese mismo período la superficie comercial minorista por habitante (m²) ha crecido, pasando de 1,55 m²/habitante a 1,74 m² en 2016.

En cuanto a hostelería y restauración, actividad en expansión, el número de plazas por alojamiento turístico ha crecido entre 2006 y 2016, pasando de 13,31 plazas por mil habitantes a 16,15 en 2016.



Igualmente ocurre con los establecimientos de hostelería y restauración que han pasado de 5,82 establecimientos por 1.000 habitantes en 2006 a 5,92 en 2016, habiendo llegado a ser de 6,59 en 2009.

10.3.2 SUELO PRODUCTIVO INDUSTRIAL

La mayor parte de la actividad industrial se desarrolla en los polígonos industriales, tanto en los urbanos como en los localizados en las zonas periféricas de la ciudad.

Durante el período de crisis, la actividad industrial en Vitoria-Gasteiz –de indudable importancia y tradición en el municipio- se ha visto salpicada de forma importante: han desaparecido muchos establecimientos empresariales (un 15,6% en el período 2006-2015), el VAB del sector ha bajado hasta el 25,1%, en el conjunto de la economía ha perdido presencia efectiva, la población ocupada ha pasado de significar un 25,6% a ser ahora un 20,76%, ...

Estos aspectos han derivado en situaciones que, hasta cierto punto, son preocupantes y cuyo reflejo más evidente se visualiza en los polígonos industriales. Ello puede llevar a que el pretendido desarrollo territorial equilibrado llevado a la gestión del suelo para actividades económicas pueda verse comprometido, donde el efecto medioambiental podría ser determinante en un potencial deterioro de la calidad de vida.

El reflejo fundamental es que **los propios Polígonos han sufrido un “empobrecimiento”** y, por otro, sus expectativas de expansión, etc. se han visto coartadas. **Empobrecimiento en el sentido de que ha disminuido el número de empresas instaladas** y no se ha generado una renovación para ocupar su lugar. A la vez, el paisaje industrial de los mismos se ha visto afectado negativamente y aquellos que tuviesen expectativas de crecimiento (poner en el mercado parcelas en desuso, calificar nuevas áreas de reserva, etc.) se han visto limitadas en este tiempo.

Se pueden articular formas de “minimizar” los efectos de un posible mayor consumo de suelo, como es la reutilización de ese suelo vacante ya urbanizado y que puede carecer de funcionalidad inmediata debido a su estado. También se puede utilizar el término “reciclaje” para ocupar baldíos industriales, ferroviarios, etc. También habrá que tener en cuenta que, salvo excepciones, necesidades intensivas en superficie y mano de obra se están relocalizando en diferentes países (asiáticos, del este de Europa, ...).

En definitiva, tiene que ir calando la necesidad de una gestión de los polígonos de un modo más sostenible, con herramientas, sobre todo de carácter medioambiental, que permitan abordar la escala multiempresarial de un polígono industrial.

Con estas apreciaciones cabe mencionar **la importancia que los entes públicos desempeñan en la gestión del suelo** (hay que recordar que casi el 60% de la superficie industrial total de Álava/Araba está gestionada por ellos) y su capacidad de influir de modo real en el mercado del suelo para actividades económicas.

En el caso de Vitoria-Gasteiz, GILSA (Gasteizko Industria Lurra, S.A.) y CEIA (Centro de Empresas e Innovación de Álava) (esta última en unión a SPRI y a la Diputación Foral de Álava), gestionan casi 600 Has. de parcelas urbanizadas y pabellones en alquiler.



- GILSA gestiona el polígono industrial y de servicios de Jundiz, una de las grandes zonas empresariales de la capital y es clave al contar con infraestructuras vinculadas a la actividad industrial: el CTV (Centro de Transportes de Vitoria) y la Estación de Mercancías de Renfe, configurándose de esta forma en un área logística de gran trascendencia.
- CEIA, gestiona las instalaciones del PTA (Parque Tecnológico de Álava), también fundamental en el desarrollo de empresas caracterizadas por un alto nivel tecnológico (I+D+i) y como vivero de proyectos empresariales innovadores.

Todo ello no sólo es importante cuantitativamente, sino que desde un punto de vista relativo los datos demuestran la trascendencia de la capital:

- Vitoria-Gasteiz agrupa a casi el 55% del volumen de suelo de todo el territorio alavés.
- Concentra a más del 70% del empleo desarrollado en este tipo de áreas.

El decrecimiento del número de establecimientos en los polígonos industriales (15,6% en 10 años) es un dato muy relevante teniendo en cuenta lo señalado sobre la importancia cuantitativa y cualitativa de estos espacios, y que en el caso de Vitoria-Gasteiz resultan vitales.

Por todo ello, es esencial que tanto los espacios sin ocuparen los polígonos, como aquéllos liberados por cierre de empresas, etc, puedan reciclarse o reutilizarse, ya que en las actuales circunstancias económicas y a medio plazo, las necesidades de suelo bien pueden ser cubiertas por los espacios vacantes como por las reservas de suelo. De todas formas, esa oferta que calificamos en estos momentos como suficiente, debe ser adecuadamente puesta en el mercado a través de actuaciones de reciclaje. La valoración en Has de los suelos productivos incluidas las reservas aparecen en el cuadro siguiente:

SUPERFICIE POLGS. INDUSTRIALES DE VITORIA-GASTEIZ (has)	
POLÍGONOS	HAS.
GAMARRA	400,3
BETOÑO	23,4
ALI-GOBEO	213,5
SUBILLABIDE	17,69
JUNDIZ	675,3
ALTO DE ARMENTIA	18,7
OREITIASOLO	47,2
PUENTE ALTO	15,15
CAMPOS DE LOS PALACIOS	5,95
AEROPUERTO	435,90
PARQUE TECNOLÓGICO DE MIÑANO	428,63
TOTAL	2.281,72



Fuente: elaboración propia a partir de datos proporcionados por el Ayuntamiento

A nivel general, la situación actual de los Polígonos es diferente en cuanto a su desarrollo: Gamarra, Betoño, Ali-Gobeo y Oreitiasolo están ya consolidados. En Jundiz aún existen parcelas vacantes y en Foronda y Miñano aún existen reservas de suelo.

Todos los polígonos industriales de Vitoria-Gasteiz ocupan aproximadamente 2.280 Has, de las que hay una reserva de suelo de casi 730 Has. (concretamente 728,93 Has.). Más del 85% está ocupado por empresas del sector industrial y el resto de servicios.

De todas ellas, las del Aeropuerto y parte del Parque Tecnológico de Miñano son suelo Urbanizable sin Determinaciones (728,93 Has), de las cuales una pequeña parte se destina al proyecto del VIAP parque industrial ligado al sector aeronáutico (34,12 Has Zona Norte del Aeropuerto) y 293,03 Has en los sectores S1-PR1 y S2-PR2 en (Miñano).

Al margen de la situación específica de los diferentes polígonos industriales, estos aspectos relativos a las reservas de suelo son los elementos centrales de discusión en este marco de análisis, en los que se plantea su posible desclasificación como suelo urbanizable al no haber iniciado su sectorización.

10.3.3 LA ACTIVIDAD COMERCIAL

El Sector Servicios, en el que se encuadra la actividad comercial, ha sido quien mejor parado ha salido o está saliendo de la crisis económica que está durando ya una década.

La peculiaridad del **comercio minorista**, donde existe un elevado grado de mortandad, a la par que de nacimientos, y sujeto de forma importante a los hábitos de consumo y compra de la población, también **plantea elementos de análisis contrapuestos ya que su desarrollo a través de los diversos barrios de Vitoria-Gasteiz no es uniforme** y donde una población en crecimiento y, en muchas ocasiones, sin raíces establecidas, determina gran incertidumbre en el comercio (aquí incluimos el cambio tan acusado que se da en la composición familiar) aspecto central en lo comentado anteriormente sobre hábitos de consumo y de compra de la población.

En el cuadro siguiente aparecen el número de comercios en 2 épocas bien distintas (al comienzo de la crisis y en la actualidad).

Nº ESTABLECIMIENTOS. COMERCIO MINORISTA		
RAMA	2008	2016
Alimentación bebida y tabaco	751	774
Equipamiento de las personas	590	536
Droguería, farmacias	182	179
Equipamiento del hogar	554	536
Vehículo y accesorios, carburantes	165	209



Otro Comercio	579	626
Comercio Mixto	78	110
TOTAL	2.899	2.970

Fuente: datos proporcionados por el EUSTAT

- Aunque muy leve, se observa que los **“mayores repuntes” en cuanto al número de establecimientos son en las actividades menos tradicionales** y que, a la vez, es donde mayor nivel de mortandad y nacimientos se producen (Otro Comercio y Comercio Mixto).
- **Este exiguo crecimiento en el número de establecimientos se debe**, en buena parte, a las nuevas áreas de expansión, favoreciendo ese repunte, aunque ello no signifique la eliminación de un desequilibrio comercial por zonas que aún persiste.

La carencia de comercio de proximidad se ha visto agudizada por el excesivo número de grandes superficies y, **en muchas ocasiones por la falta de masa crítica.**

- Un aspecto relevante de lo que se ha producido en el período analizado (2008-2016) y que viene, en cierto modo a reflejar los cambios en la sociedad y en sus hábitos de consumo y compra es la densidad media (m²/habitante) de los comercios. Así los de alimentación, bebidas y tabaco han aumentado su superficie en un intento de ofrecer mayor variedad de productos frente a la competencia de los centros comerciales, al igual que el Comercio mixto. En el primer caso se ha pasado de 0,11 m²/hab. en 2008 a 0,19 m²/hab. en 2016, mientras que en el Comercio Mixto se ha pasado de 0,41 m²/hab. a 0,46 m²/hab. Ambos son quizá el paradigma de establecimientos que tiene un destacado desarrollo por zonas.

DENSIDAD MEDIA (M² HABITANTE)		
RAMA	2008	2016
Alimentación bebida y tabaco	0,11	0,19
Equipamiento de las personas	0,25	0,22
Droguería, farmacias	0,06	0,07
Equipamiento del hogar	0,36	0,23
Vehículo y accesorios, Carburantes	0,08	0,17
Otro Comercio	0,22	0,03
Comercio Mixto	0,41	0,46
Total Comercio Minorista	1,56	1,69

Fuente: datos proporcionados por el EUSTAT

- Acorde con lo comentado anteriormente, y en el mismo sentido, se comprueba que la superficie ocupada por los establecimientos minoristas en 2016 es de 416.647 m² un



14,10% superior a la que ocupaban los establecimientos en 2008, que era de 365.154 m².

Los establecimientos, en general, son mayores en superficie en la actualidad con respecto a 2008. La idea de ofrecer más producto y en un mayor espacio es la tendencia que ha venido marcada.

También se ha observado que **la superficie media de los establecimientos, en general, ha subido** de 1,56 a 1,69 en 2016 (se mide en m²/habitantes), siendo más notorio este crecimiento en las actividades más heterogéneas, incluidas en los epígrafes de Otro Comercio y Comercio Mixto, sin olvidar también la de Vehículos y accesorios, Carburantes. En el lado contrario, la superficie de los establecimientos de Equipamiento del hogar es quien más ha perdido.

- A pesar de este aumento limitado de la actividad comercial, tanto en número como en superficie ocupada, no puede enmascarse **la existencia de un elevado número de locales comerciales, en muchos casos ligados a actividades financieras y profesionales que han cesado en sus actividades**. El efecto del cierre de comercios también ha tenido su parte de culpa, pero en este caso es sabido que muchos de los locales que se cierran son reabiertos con otro tipo de negocio (este aspecto es quizá más grave en los barrios nuevos y no céntricos donde el cierre de un comercio lleva aparejado un menor interés en volver a reabrirlo en un corto espacio de tiempo).

10.4 DIAGNÓSTICO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL

En este ámbito se pueden **destacar aquellos aspectos que de alguna forma deberán tenerse en cuenta a la hora de la toma de decisiones en el nuevo PGOU de Vitoria-Gasteiz**, y que varios de ellos tienen un carácter endémico:

- La crisis económica también ha dejado su rastro en la actividad comercial. A su vez, han influido otra serie de aspectos que han “modificado” y en algunos casos “precarizado” el paisaje de la función comercial en Vitoria-Gasteiz.
- **El número de locales comerciales y lonjas vacías es importante, siendo su incidencia más relevante en aquellas áreas de la ciudad donde la masa crítica es más escasa y está más dispersa** En las áreas de mayor dinamismo comercial el nivel de rotación en los locales es mayor.

Es en las zonas de dispersión comercial (del Anillo Exterior) y también en barrios más periféricos del Este y Oeste donde los locales se distribuyen de forma más irregular y el peligro de que el local se quede vacío es bastante mayor.

- El **efecto negativo de las grandes superficies** respecto del comercio local es un hecho, mermando sus efectivos. En este sentido, **se considera que Vitoria-Gasteiz dispone de excesivas grandes superficies**, y con expectativas de seguir construyendo.



- **Los hábitos de consumo y el modelo de comercio** que se está imponiendo procura **mayores desplazamientos en vehículo privado**, generándose un cierto grado de “abandono” del centro.
- Habrá que tener en cuenta, también, que **el cambio de la estructura familiar**, a favor de unidades con un solo miembro, puede generar también un espacio de oportunidad.
- **Los “itinerarios comerciales” y la adecuación urbana** (espacios verdes, urbanización, etc.) que se plantea desde el Ayuntamiento (ej: itinerario de Zaramaga hasta El Boulevard) pueden ser buenas medidas que se podrían extender al resto de barrios tratando de forma igualitaria a todas las calles.
- **El centro urbano de Vitoria-Gasteiz se ha empobrecido** comercialmente desde el punto de vista de la heterogeneidad (sobreviven fundamentalmente tiendas pertenecientes a grandes cadenas).
- Se argumenta que Vitoria-Gasteiz **carece de ejes estrictamente comerciales**. Más que recorridos que cuenten con una oferta comercial ubicada en una calle o tramo concreto, se observa la existencia de grandes aglomeraciones de calles muy comerciales que forman lo que podría denominarse “manchas o zonas comerciales”, conectadas entre ellas sin patrones de implantación bien definidos. De esta forma podría hablarse de:
 - Zonas Comerciales aisladas (Centro Comercial Boulevard).
 - Zonas de dispersión comercial Barrios periféricos (del Anillo Exterior, pero también en el Este y Oeste) donde los locales se distribuyen de manera irregular.
 - Zonas de concentración comercial (gran número de establecimientos en las áreas más céntricas de la ciudad).
- **Respecto de las ELM, se aboga por la flexibilización de condiciones para explotaciones agroganaderas y fomentar actividades comerciales** o industria del bajo impacto (artesanía, cosmética, etc.) para evitar que desaparezcan.
- También se tiene presente la posibilidad de **no poner limitaciones a la implantación de actividad comercial en la zona industrial**.
- No se deberían olvidar otros aspectos que vendrían a “paliar” y “mejorar” la actividad comercial minorista:
 - Prever situaciones de negación de solicitud para ejercer actividad en bajos comerciales.
 - Estudiar la ubicación comercial en Polígonos Industriales sólo si se requiere una gran superficie, como tiendas de muebles, lámparas, etc.
 - Estrechar la relación entre cultura y comercio a través de la rehabilitación de edificios de interés cultural.
 - Las supermanzanas podrían favorecer al pequeño comercio al fomentar el trato personal.
- También se hacen llamamientos a una **mayor implicación institucional** a la hora de poder corregir los desequilibrios comerciales, como las siguientes:



- Favorecer que el Ayuntamiento pueda hacer de intermediario entre propietarios y arrendatarios para facilitar la puesta en uso de locales vacíos.
- Flexibilizar los espacios de carga y descarga para la actividad comercial.
- Que la ciudad sea más accesible a las tecnologías (con mobiliario urbano más adaptado a ellas: wifi, enchufes, etc.).
- Revisión de compatibilidades de uso de edificios.

10.5 ESTADO ACTUAL DE LOS POLÍGONOS INDUSTRIALES

10.5.1 GAMARRA-BETOÑO-ARRIAGA

Este polígono es el más antiguo y se caracteriza por su entramado desordenado, con baja ocupación de locales y naves, anticuado y poco cuidado en algunos puntos. La actividad se ejerce principalmente en pabellones adosados, y predomina la pequeña empresa, aunque también ejercen su actividad grandes empresas como Michelin. En las inmediaciones de esta empresa existen varios solares privados sin edificar.

La entidad local de Betoño se ha visto absorbida por este polígono industrial, quedando como una isla residencial de viviendas de baja densidad. La UE-6 “Betoño Residencial Sur” realizó la ordenación del borde Sureste del núcleo rural de Betoño, resolviendo el frente a las instalaciones deportivas, así como la continuación de la calle Escoriaza hasta el parque lineal del borde del río Santo Tomás.

Junto a esta localidad se ubican los equipamientos deportivos y genéricos (campo de fútbol, iglesia y el edificio de la fundación Sancho el Sabio). Más hacia el norte, en el portal de Bergara existe un pequeño conjunto residencial de 2.383 m² de suelo que se encuentra marginal y desconectado de la ciudad y se localizan unas viviendas en convivencia con almacenes en la entrada del “Portal de Betoño”.

Al sur del polígono con uso terciario residencial se ubica un gran centro comercial objeto de del PERI-9 “Área de Centralidad Zaramaga”.

Hay tres subzonas con infraestructuras: dos subestaciones eléctricas de Iberdrola y una franja vertical al oeste donde se ubican la policía local, la estación de bomberos y la empresa municipal TUVISA. Junto a esta franja se ubica un equipamiento escolar, próximo a la zona residencial de Arriaga.

Casi la totalidad del suelo Productivo se encuentra inventariado como suelos contaminados, a excepción de unas pequeñas parcelas, y al norte, la parcela que ocupa el tanatorio-crematorio ALBIA.

El Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrológica del Ebro, señala como Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación el ARPSIS ES091_ARPS_ZAD-01 del río Zadorra a su paso por Vitoria-Gasteiz, al norte del polígono. Dentro de este Plan de Gestión del Riesgo de Inundación se contemplan una serie de actuaciones que consisten en la ejecución de obras de defensa estructurales que permitan incrementar el caudal máximo circulante sin afecciones y la ordenación de márgenes para preservar las zonas naturales y compatibilizar los



usos urbanísticos con el medio fluvial. Para el entorno del polígono están previstas estas actuaciones:

- En las inmediaciones del puente de Gamarra, eliminación de depósitos y vegetación leñosa, y modificación de la geometría de transición al puente. Aguas arriba, el río Zadorra desborda inundando el parque, las piscinas de Gamarra y el centro urbano.
- Se ejecuta una mota y se modifica la rasante del vial de entrada de manera que se contenga la avenida sin inundar el centro urbano.
- Cauce auxiliar aguas abajo del puente de Gamarra paralelo a la avenida Zadorra. Canal doble en derivación, que se unen en un único cauce. Creación de espacios verdes en zonas de llanura de inundación, como islas entre canales y cauce, y plantación de especies autóctonas.
- Modificación de las llanuras bajo el vano ampliado de la pasarela de Abetxuko que sirve como cauce auxiliar durante avenidas.
- Rehabilitación del antiguo puente de Abetxuko y apertura de los terraplenes de acceso al puente para permitir el flujo a través de las márgenes del río. En las vegas, se plantea la creación de dos cauces laterales a cota intermedia entre el cauce y las márgenes.

10.5.2 ALI-GOBEO

El polígono Ali-Gobeo es junto con Gamarra y Betoño, uno de los polígonos más antiguos y con marcado carácter industrial. Es también el polígono que presenta mayor porcentaje de actividad: principalmente se ubican fábricas, talleres y empresas de maquinaria destacando Mercedes y otros talleres de gran actividad entre Alibarra y Vitorialanda. También existen algunos comercios hosteleros que dan servicio a la zona.

Hay muy pocas parcelas sin edificar, pero algunas edificaciones se encuentran obsoletas o sin actividad. Abundan los edificios de los años 70-80, pero también se observa una regeneración de la zona, y edificios de nueva construcción. La mayor parte del suelo se encuentra inventariado como suelo contaminado.

Al noroeste existe una pequeña franja de uso residencial de viviendas unifamiliares, y junto a ella una subzona de uso terciario -comercio y mercado. Al Este hay dos parcelas, una de infraestructura básica (subestación eléctrica de Iberdrola) y la otra un equipamiento comunitario genérico (el Garbigune “Los Huetos”)

En cuanto al Anillo Verde que pasa al Oeste del polígono, señalar que el parque Zabalgana sirve de conexión entre el río Zadorra y el bosque de Armentia, para continuar éste por el norte, pero no se consigue una adecuada conexión a la altura de la empresa FAGOR.

El PGOU vigente delimitó tres ámbitos de gestión:

- UE-1: Este suelo está en el límite del polígono con la localidad de Ali-Ehari y se diseñó para introducir en el mercado de suelo industrial parcelas destinadas a albergar establecimientos industriales limpios, talleres, locales de exposición, venta de material móvil y edificios de oficinas descentralizados, ligadas o no a procesos industriales fabriles.



Esta unidad es un suelo no inventariado, donde se han instalado supermercados de gran superficie: Mercadona, Eroski, Aldi y Dia y al otro lado de la calle Düsseldorf se han instalado Carrefour y un pabellón con talleres.

- UE-8 AMPLIACION FAGOR: esta unidad se creó para completar la superficie existente entre la instalación de la empresa Fagor y los suelos situados al este de la Entidad Local Menor de Crispijana, así como ejecutar la urbanización de los viarios locales perimetrales al existente y al nuevo suelo industrial.
- ST 4 SECTOR TRANSITORIO: SECTOR INDUSTRIAL MERCEDES: Se trata de un suelo delimitado por la vía del ferrocarril al norte y el parque de Zabalzana al sur, ocupado por la fábrica de Mercedes-Benz.

10.5.3 OREITIASOLO

Es un polígono relativamente joven y alberga locales y firmas pequeñas empresas. La zona norte se encuentra separada en dos por la avenida Jacinto Benavente, que forma parte del anillo interior de conexión de Vitoria-Gasteiz.

La zona sur, Ansoleta, es de más reciente construcción, y es precisamente en estas parcelas donde se encuentra el suelo sin inventariar por contaminación.

También es la zona donde menor índice de actividad se registra, aun siendo el número de solares bajo, gran parte de los pabellones construidos se encuentran actualmente sin uso.

Los pabellones más antiguos (en torno a 1959) se localizan en la zona media del polígono, al este. Es por este límite del polígono por donde transcurre el arroyo Errekaleor. Se contempla reforzar el Anillo Verde en un futuro conectando los humedales y el parque Olarizu a través de este arroyo, y esta conexión se ve dificultada por una serie de pabellones en desuso en torno al arroyo en el extremo Sur del polígono.

En todo el polígono únicamente existen tres pequeñas parcelas destinadas a equipamientos genéricos, que en la actualidad están sin edificar.

10.5.4 CAMPO DE LOS PALACIOS

Este pequeño polígono tiene una superficie de 5,17 Ha y se encuentra relativamente próximo al polígono de Oreitiasolo y Ansoleta. La principal actividad la sostiene una empresa constructora. Al norte se encuentran algunos pabellones y un solar de gran tamaño. El parque de edificios y pabellones se encuentra algo obsoleto, correspondientes a los años 60-70.

10.5.5 JUNDIZ

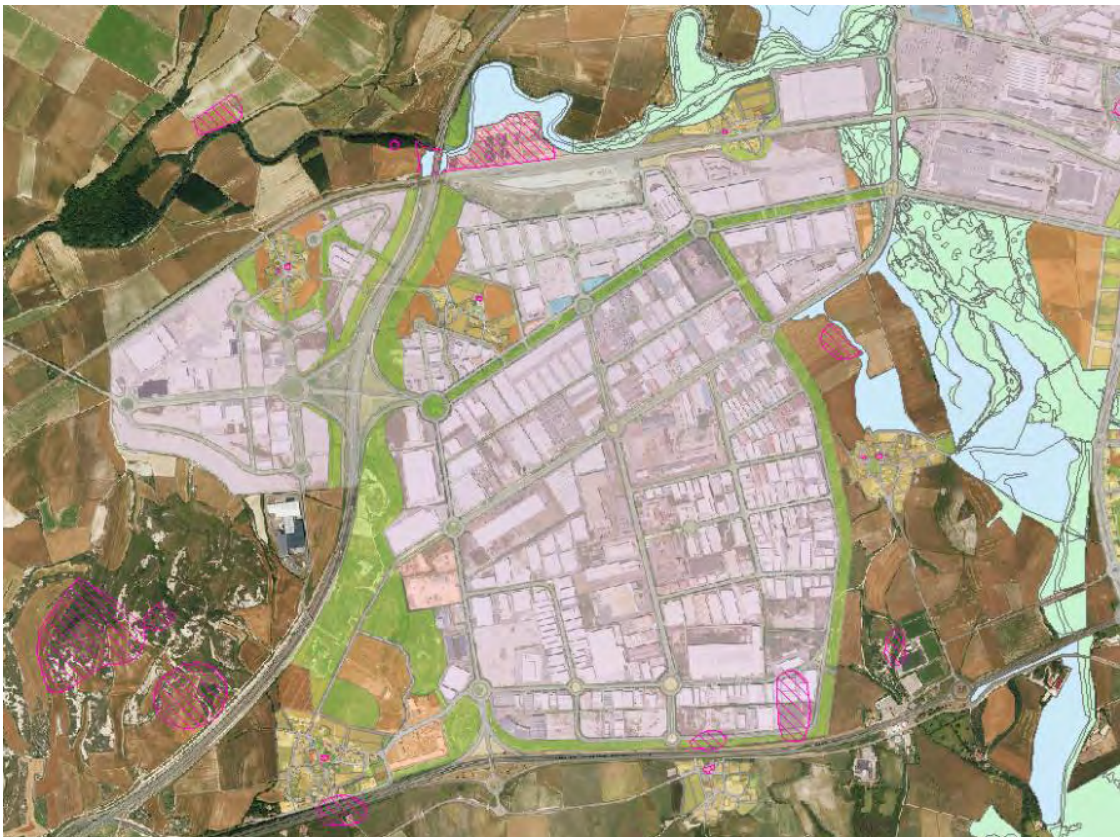
Este polígono resulta ser la mayor superficie industrial del municipio, y cuenta con empresas de diferentes sectores además de concentrar las principales infraestructuras relacionadas con el sector industrial, tanto de tipo logístico como de comunicaciones. En él se ubica el CTV (Centro Intermodal de transporte y logística).

Es uno de los que más potencialidad de desarrollo tiene debido a su reserva de suelo, y el que más solares posee en venta. Conforma, según establece el actual PTP de Álava Central, la

llamada Puerta de Álava del Arco de la Innovación Sur. Es un polígono industrial de vital importancia y soporta grandes expectativas de desarrollo, sobre todo en relación con la llegada de la red ferroviaria de alta velocidad y con las infraestructuras relacionadas con el intercambio de mercancías y la logística.

El PTP también determina que se pongan en valor los yacimientos arqueológicos existentes, generando un área de actividades productivas y a la vez resolver las intersecciones de las diferentes infraestructuras viarias y ferroviarias que concurren en ese espacio (carreteras N-I y N-102, ferrocarril, TAV).

La Entidad Local de Lermenda queda enclavada en el polígono, y se ordenan cinco parcelas de equipamientos, que en la actualidad se encuentran vacantes y actúan como suelo agrícola.



Las cesiones de zonas verdes se han concentrado a lo largo de la A-1, desde el límite con la Entidad Local de Ariñez hacia el norte conectando con el futuro Anillo Verde. Al sur se encuentran también los equipamientos generales de uso comercial, donde se han construido edificios de servicios como hoteles, escuelas, cafeterías, gimnasios, tiendas, etc. y hacia al norte encontramos una subestación eléctrica.

Al norte, entre las vías ferroviarias, el río Zadorra y la A-1 se encuentra la depuradora EDAR de Crispijana, que presenta Afecciones Arqueológicas, al igual que una pequeña zona al sureste del polígono de uso productivo (fábrica de muebles, mayoristas de frutas y una parcela vacía en venta).



Más de la mitad de estos suelos de “Jundiz central” se encuentran inventariados, y existen algunas parcelas de grandes dimensiones sin construir además de existir edificios sin actividad. A pesar de ello es el polígono donde mayor actividad se observa. Los pabellones y edificaciones son en su mayoría de reciente construcción (en torno al año 2000) y la urbanización se encuentra en buen estado. Al sur se observa la mayor bolsa de parcelas en venta dentro de la zona central del polígono.

Se han realizado dos ampliaciones, mediante los sectores ST-21 y ST-20:

- **SECTOR-21 AMPLIACIÓN OESTE DE JUNDIZ:** El objeto era ordenar y desarrollar una zona industrial al Oeste del polígono de Jundiz y limitada al Norte por el Ferrocarril. También completa la conexión de Jundiz con la N-1 resolviendo el enlace para que permita los accesos y salidas en todas las direcciones, así como la comunicación entre ambos lados del polígono (el existente y el nuevo).

En la actualidad la urbanización está ejecutada y cuenta con un gran número de parcelas vacías en venta, aunque hay algunas empresas que se han instalado: fábricas, laboratorios químicos, calderería industrial, instalaciones de almacenamiento en frío, etc.

La Entidad Local de Margarita ha quedado absorbida por este sector industrial, y cuenta con un anillo de espacios libres y cuatro parcelas de equipamiento general, todavía sin edificar, que actúan como bandas de protección frente al desarrollo industrial.

- **SECTOR-20 “AMPLIACIÓN ESTE DE JUNDIZ”:** el objeto era ordenar y desarrollar una zona industrial contigua al polígono de Jundiz, entre el ferrocarril y el vial de Zurrupitietia. Se prolongó el vial estructurante del conjunto del área que arranca en la rotonda de la calle Lermendabide en Jundiz, y conecta con la ciudad a través de esta zona de expansión Oeste, bordeando el parque de Zabalzana.

La zona forestal de Zabalzana condiciona la cesión de las cuñas de zonas verdes, ya que se pretende comunicar el parque Zabalzana con el sistema del Zadorra, hacia del Norte mediante estas cuñas de cesión de espacios libres. Al Sur del núcleo de Crispijana se situaron unas pequeñas bandas verdes de protección.

10.5.6 ALTO DE ARMENTIA

Se trata de un polígono con bastante actividad, integrado en la trama urbana, entre Armentia y Zabalzana, que ha conseguido adaptarse a las nuevas necesidades de la zona, mediante la creación de la calle de “industria escaparate” que la cruza, con pabellones aislados de calidad, gran parte de ellos vinculados al mundo del automóvil, donde abundan los concesionarios de coches. También se encuentran usos terciarios como supermercados y restaurantes, perfectamente compatibles todos ellos con el uso residencial.

10.5.7 NANCLARES INDUSTRIAL-SUBILLABIDE

Se trata de un suelo de 17,69 Has que está incluido en el PGOU en el Sector S-Nanclares Industrial y que pertenece a un polígono compartido con el municipio de Iruña de Oca.



Ha sido desarrollado mediante un Plan de Compatibilización y un Plan Parcial promovido por Álava Agencia de Desarrollo, considerándose a día de hoy suelo urbano consolidado con más de la mitad de las parcelas edificadas y en uso.

10.5.8 PARQUE TECNOLÓGICO MIÑANO

El Parque Tecnológico de Álava (PTA), situado al norte del municipio, forma parte del llamado Arco de la Innovación Norte que el PTP de Álava central define como operación estratégica OE-2, junto con el complejo logístico-productivo del aeropuerto, para generar en su entorno un espacio productivo estrechamente vinculado a las actividades logísticas y a la actividad industrial. Esta Operación Estratégica tiene la consideración de determinación vinculante.

Una oferta de suelo planteada como instrumento para fomentar la innovación es la gestionada por el PTA, que reúne en Álava la mayor concentración de empresas tecnológicas e innovadoras y unidades de I+D.

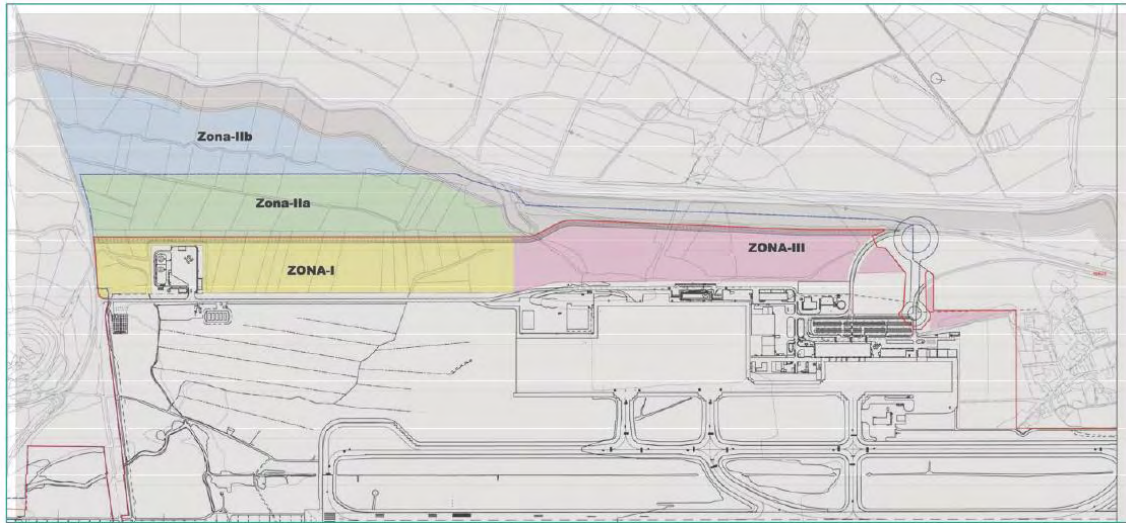
Las actividades del PTA se desarrollan en pabellones modernos, de los cuales el 80% pertenece al sector terciario, un 17% a la industria y únicamente un 3,4% a la construcción. Con una superficie total de 135,60 Has, se observa que dispone de abundantes zonas verdes y parcelas vacantes de gran tamaño.

Presenta Afecciones Arqueológicas al norte y algunas parcelas potencialmente contaminadas.

En torno al parque tecnológico se sitúa una gran reserva de suelo Urbanizable No Sectorizado de 293,03 Has.

10.5.9 AEROPUERTO DE FORONDA

Las DOT atribuyen a Foronda una Potencialidad muy alta como “aeropuerto industrial” o aeropuerto de carga de transporte de mercancías, proponiendo en su entorno la creación de un área sofisticada de actividades económicas. Por ello el PGOU vigente propuso en torno al aeropuerto una gran reserva de suelo Urbanizable No Sectorizado de 435,90 Has.



Fuente: Proyecto VIAP. Vitoria Industrial Air Park. Gobierno Vasco

Se prevé el desarrollo del PROYECTO VIAP, cuyo objetivo es el desarrollo de un parque tecnológico ligado al sector aeronáutico, que le permita ser un emplazamiento atractivo para empresas de actividad económica dedicadas a la exportación con la necesidad de un aeropuerto de mercancías cercano.

El proyecto permite el mantenimiento de la funcionalidad de las instalaciones actuales del aeropuerto (Plan Director del Aeropuerto y Plan Especial del Aeropuerto) y posibilita desarrollar una zona logística estratégica a través de la configuración de dos nodos de transporte aeroportuario y ferroviario junto con la Intermodal de Jundiz. Para ello, realiza un viario estructurante paralelo a la plataforma cruzando la zona de actividades aeroportuarias, que facilita las comunicaciones en el aeropuerto.

Se busca una ordenación del Parque de Actividades respetuosa con los valores medio ambientales del entorno, ya que este espacio está afectado por la inundabilidad y el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación en el entorno del aeropuerto de Vitoria-Gasteiz contempla unas obras que mejorarán las condiciones de uso del mismo. La actuación consiste en la ejecución de una mota por la margen izquierda del río Zaña, así como la sustitución del puente de la A-3302 sobre el mismo para la protección del Aeropuerto de Foronda.

10.6 DIAGNÓSTICO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL

Los **aspectos relativos a la actividad industrial** se pueden resumir en:

- El paso de la crisis económica ha dejado una profunda huella en la actividad económica de Vitoria-Gasteiz. En lo referente al apartado de la actividad industrial los elementos claves han sido:
 - Pérdida de establecimientos y empleo (15,6% entre 2008-2016 en el primer caso y de un 4,84% en el segundo caso).



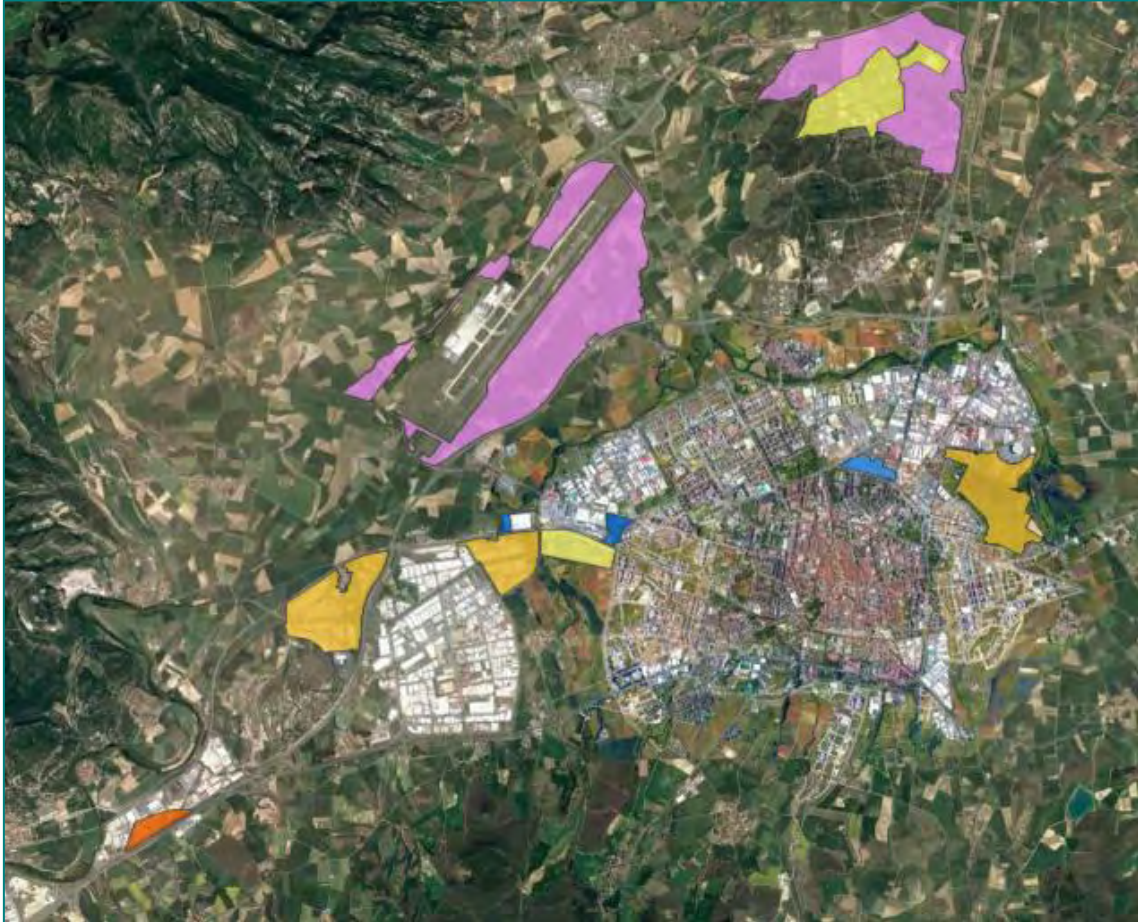
- o **Teniendo en cuenta que el 58% de los establecimientos industriales se encuentran en los polígonos industriales, el perjuicio causado en éstos por la desaparición de empresas ha sido evidente (espacios vacíos, ruinas industriales, etc), generando situaciones e imágenes poco edificantes en el contexto urbano municipal.**
- o Las actividades del sector servicios desarrolladas en ellos también se han visto perjudicadas en porcentajes que pueden oscilar entre un 10 y un 15%.
- o Los polígonos como tales han visto cómo sus expectativas de expansión se han visto coartadas, viéndose abocados, por tanto, a acciones de “reciclaje”, que vengán a paliar los efectos de la crisis y mantener en espera las reservas de suelo existentes.
- Con este marco referencial general se puede elaborar el siguiente diagnóstico:
 - o **No se considera necesario clasificar nuevo suelo industrial**, ya que hay casi 700 Has de reservas de suelo.
 - o **Optimizar el uso del suelo de los polígonos industriales existentes y poner en uso pabellones y parcelas vacías (han aumentado las ruinas industriales).**

En este sentido, las acciones a realizar en aquellos polígonos afectados podrían materializarse en aspectos de remodelación (rehabilitación, renovación o mejora) e incluso en la introducción de mezcla de usos, además de una mejor integración con la trama urbana.

Así como en Ali Gobeo, Betoño, Gamarra y Oreitiasolo la consolidación es un hecho, en Jundiz existen parcelas vacantes y en Foronda y Miñano hay reservas de suelo.

- o Otros aspectos a considerar en éste ámbito serían, en algunos polígonos:
 - Revertir la clasificación del suelo urbanizable sin determinaciones a suelo no urbanizable (Foronda, Miñano en S1-PR1 y S2-PR2),
 - Permitir más edificabilidad (edificaciones con más ocupación o más altura).
- o **Intentar compatibilizar usos de ciudad y polígonos industriales** y potenciar la habitabilidad de los polígonos mediante la posibilidad de introducir más actividades, como usos terciarios o incluso cambiar la calificación.
- o Como aspecto general cabe comentar que a pesar de la excelente posición geográfica en el territorio, de una oferta de suelo industrial urbanizada, de su accesibilidad (carreteras, aeropuerto y ferrocarril) y tener un elevado nivel de recursos humanos especializados, con la crisis, se ha llegado a una falta de ocupación de suelo en contra de lo que preveía el PGOU vigente. Se habla de flexibilizar sus usos como alternativa de regeneración. Se evalúa en **un 34% el suelo de los polígonos industriales que está abandonado o sin uso y que incluso los polígonos consolidados están degradados y requieren rehabilitación para su puesta en uso y su potenciación sin necesidad de crear nueva expansión.**

A pesar de la terciarización cada vez mayor de la economía de **Vitoria-Gasteiz**, se mantiene un **nivel industrial potente que se desarrolla, fundamentalmente, en Polígonos Industriales.**



No se deben perder de vista, de cara al nuevo PGOU, aspectos como los siguientes:

- En el marco territorial y de las comunicaciones:
 - **Identificar actuaciones conjuntas con municipios limítrofes** en los ámbitos de suelo urbano continuo y potenciar el eje comarcal de comunicación apoyado en la N-1 y el ferrocarril Madrid-Hendaya.
 - En algún polígono específico **dejar parcelas vacantes para posible ampliación de empresas emblemáticas** allí ubicadas.
 - Hacer **reserva de suelo** en polígonos a regenerar para usos más tecnológicos y que no les vaya bien ubicarse en Miñano.
- En general, **intentar mejorar el acceso a los polígonos industriales** (transporte público más eficaz y eficiente, tranvía, etc.).
- **Facilitar que en polígonos consolidados puedan darse usos que den servicio al propio polígono** (ej.: guarderías, fomentar semilleros de empresa, etc.).
- Los proyectos de rehabilitación y regeneración de los polígonos industriales no guardan unanimidad en cuanto a las propuestas planteadas; se debate sobre la intención de



“especializar” cada polígono, planteando usos principales que en algunos casos pueden ser de actividades agroganaderas, de usos tecnológicos en otros, o incluso terciarios en algún caso, en el que podrían facilitarse actividades comerciales de gran superficie. En este último punto podría correrse el riesgo de desertizar comercialmente la ciudad, aspecto que habrá de valorarse.

10.7 GRADO DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE LOS ÁMBITOS INDUSTRIALES

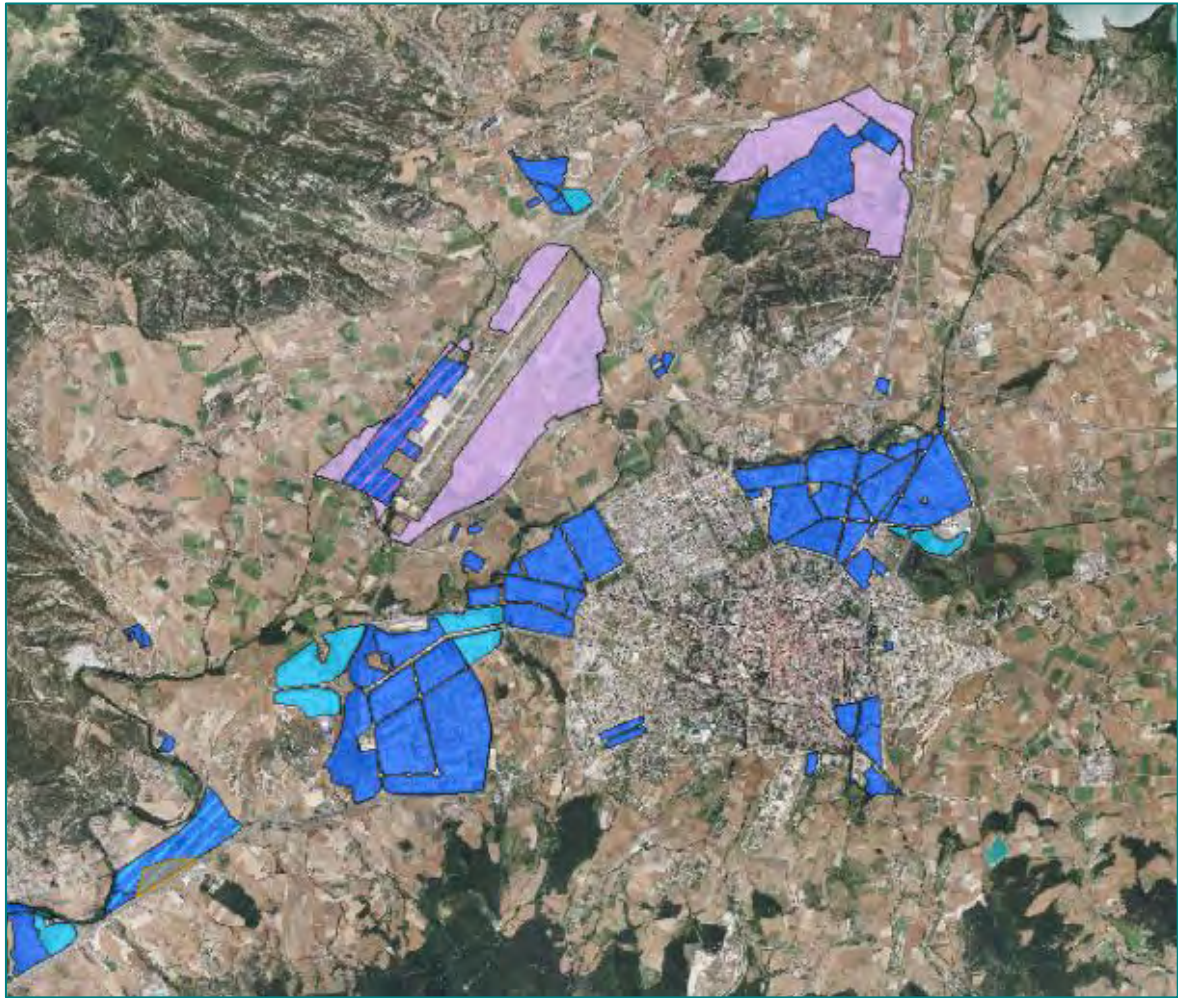
Respecto a la gestión urbanística del suelo para actividades económicas, se debe señalar que a pesar de que el PGOU vigente señala varios ámbitos de desarrollo (Sectores, Sectores Transitorios o Unidades de ejecución) actualmente todo el suelo industrial se encuentra en suelo urbano, ya que se han ejecutado los correspondientes Planes de Desarrollo en todos ellos, a excepción del suelo urbanizable sin determinaciones en el entorno del Aeropuerto y del Parque Tecnológico de Miñano.

A continuación, **se listan los ámbitos señalados en el PGOU vigente** y se describen los planeamientos de desarrollo que han ordenado dichos ámbitos, y la fecha de publicación de los mismos:

- **Jundiz** tiene definidos dos Sectores:
 - Sector 20-“Ampliación Este de Jundiz” S=56,43Ha
Ordenado por Plan Parcial 07/2001
 - Sector 21-“Ampliación Oeste de Jundiz” S=102,80Ha
Ordenado inicialmente por Plan Parcial 06/2003
Última modificación: 5ª modificación. 01/2015
- **Nanclares – Subillabide** es un polígono industrial al Suroeste del municipio en suelo urbanizable que comparte el ámbito con Iruña de Oka.
 - Sector Nanclares industrial S=16,44Ha
PGOU: Plan de Ordenación del suelo urbanizable sin determinaciones para el ámbito “Nanclares industrial” 03/2003
Ordenado por Plan Parcial 11/2002
Última modificación: 1ª modificación 07/2004
- **Ali-Gobeo**, tiene definido un sector Transitorio y dos Unidades de Ejecución:
 - Sector S.T-4 S. Industrial Mercedes (antiguo Sector 10) S=37,34Ha
Ordenado por Plan Parcial 09/1994
Última modificación: 2ª modificación (edificio de oficinas) 10/2001
 - UE-8-Ampliación Fagor S=4,13 Has



- UE-1-Mercedes-Ali S=10,04Ha
 - Ordenado por Estudio de Detalle 12/1999
 - Modificación puntual del estudio de detalle 10/2000
- El **Parque tecnológico Miñano** cuenta con un ámbito central en suelo urbanizable en régimen transitorio; Este ámbito está rodeado de dos sectores de suelo urbanizable sin determinaciones.
 - Suelo Urbanizable en régimen transitorio:
 - S.T-5- Sector Industrial (antiguo sector S-11) S=117,18Ha
 - Ordenado inicialmente por Plan Parcial 10/1995
 - 1ª modificación 12/1996
 - Última modificación: 7ª modificación 05/2009
 - S.T-6- Sector Industrial (antiguo sector S-12) S=18,46Ha
 - Ordenado por Plan Parcial del Sector 12 11/1998
 - Suelo Urbanizable sin determinaciones: “S-parque temático” S=293,18Ha
- El **aeropuerto de Foronda** recogido como Sistema General aeroportuario, cuenta con un suelo urbano consolidado adyacente y el PGOU vigente contempla una gran reserva de suelo urbanizable no sectorizado para una posible ampliación aeropuerto que responde a las necesidades de previsión de espacio y posibles expansiones que contempla el Plan Director del aeropuerto conforme al Real Decreto 2591/1998 del 4 de diciembre sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.
 - Suelo Urbanizable sin determinaciones: “entorno del aeropuerto” S=435,90Ha
 - Mediante modificación puntual del PGOU de Vitoria-Gasteiz correspondiente a la eliminación de áreas de reserva de suelo para la constitución de patrimonio municipal de suelo, se eliminan las zonas del entorno del aeropuerto y del P.T. Miñano y pasan a constituir suelo para actividades económicas. **Con esta medida se evita la obligatoriedad de su adquisición transcurrido el plazo máximo de ocho años desde su delimitación** (art.119 LVSU/2006).
Aprobación definitiva 03/2011.
- Junto al polígono Gamarra y Arriaga se encuentra el Centro Comercial “boulevard”, que es un ámbito objeto del PERI 9-Área de Centralidad Zaramaga.



Fuente: Udalplan 2017