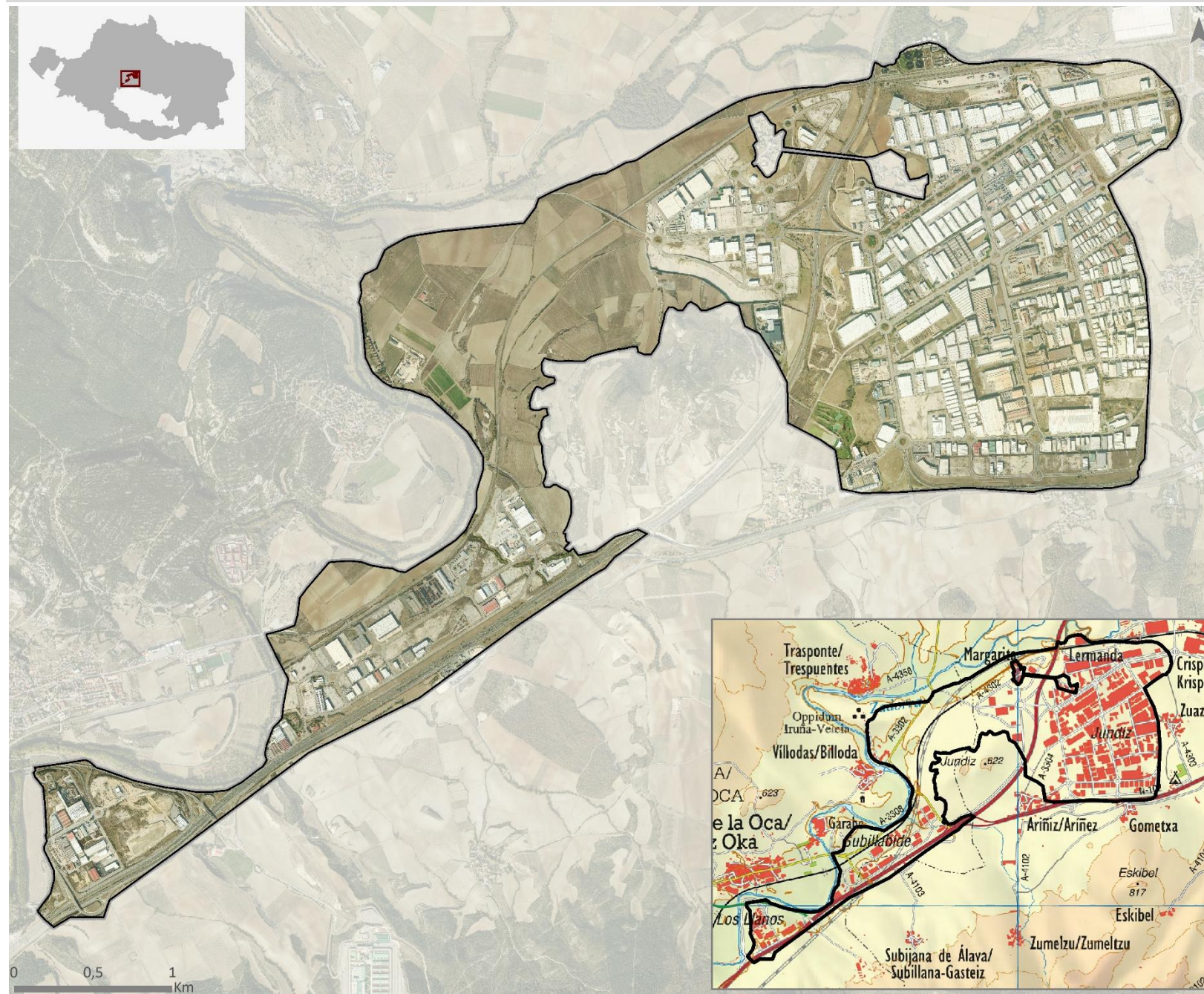


## ACCESO SUR LLANADA DE VITORIA-GASTEIZ (CORREDOR DEL ZADORRA)

## LOCALIZACIÓN



Paisaje industrial y periurbano, articulado por el corredor de comunicaciones (A-1, ferrocarril Madrid-Hendaya y futuro TAV), colindante con Vitoria-Gasteiz e Iruña de Oca.

Espacio con alto potencial de crecimiento cuyo desarrollo puede conducir a situaciones territoriales degradantes en un entorno paisajísticamente muy frágil, por su alta visibilidad desde las infraestructuras viarias y por ser 'puerta de entrada' de la Llanada Alavesa.

Integra el corredor de comunicaciones, los polígonos industriales de Subillabide, San José de Los Llanos y Jundiz y la futura Terminal intermodal de Jundiz-Villodas.

Presenta, además, impactos negativos susceptibles de mejora.

Por todo ello, requiere un plan de acción conjunta dirigida a la reordenación, con una propuesta integrada de estética común, que suponga un atractivo y mejora del paisaje visual en una de las entradas más importantes a Vitoria-Gasteiz, Álava o el conjunto del CAPV.



## ACCESO SUR LLANADA DE VITORIA-GASTEIZ (CORREDOR DEL ZADORRA)

## DEFINICIÓN Y CARÁCTER

**Justificación de límites:** AEIP identificada dentro de la UP Llanada de Vitoria-Gasteiz, dirigida a la **Reordenación y mejora visual de asentamientos industriales** porque presenta en la actualidad impactos negativos susceptibles de mejora y, especialmente, porque es una zona dinámica con potencial de crecimiento cuyo desarrollo puede conducir a situaciones territoriales degradantes en un entorno paisajísticamente muy frágil.

Integra los polígonos industriales de Subillabide, San José de Los Llanos y Jundiz, las infraestructuras viarias (A-1, ferrocarril Madrid-Hendaya y futuro TAV). Se ha ampliado hasta contactar con el espacio relacionado con la llanura de inundación del Zadorra, identificado como AEIP para su mejora visual (*Zadorra medio-Santa Catalina*), incluyendo la futura Terminal intermodal de Jundiz-Villodas. En cambio, no integra el cerro de Jundiz, identificado también como AEIP para su protección visual y que no requiere acciones de ordenación y gestión.

Son polígonos convencionales, de naves de materiales y aspecto habitual en este tipo de edificaciones, donde en su diseño primó las necesidades frente a la estética, y donde hay naves sin calidad visual, sin un criterio común donde no priman las zonas verdes. Esta circunstancia esta propiciando el abandono y falta de reutilización de ciertos pabellones en Jundiz. La no adecuación a las necesidades tecnológicas actuales, la decadencia de instalaciones disminuye la capacidad de atraer nuevas empresas. Por otra parte, tanto Subillabide como San José de Los Llanos, presentan suelo libre aun no definidos, con un importante impacto negativo de carácter temporal.

La reordenación persigue, por un lado, la búsqueda de alternativas para el desarrollo de las industrias y la mejora de su capacidad competitiva en el mercado global y, por otro su mejora paisajística e integración visual, en el que se respeten unas mínimas reglas de convivencia con el resto del paisaje, con especial atención al sistema de asentamientos de población y el paisaje natural con el que limita: llanura de inundación del Zadorra y cerro de Jundiz.

El primer objetivo es mejorar y, en su caso, reutilizar el actual suelo industrial, reordenando espacios para incorporar el mayor número de zonas verdes en sus perímetros, donde además de pantalla visual, se integren en la infraestructura verde. El segundo será ordenar las tipologías constructivas de los nuevos desarrollos. Si bien las normativas contemplan en muchos casos, especialmente aquellas de reciente aprobación, disposiciones en cuanto a materiales, así como a la composición y disposición de los volúmenes, el reto se encuentra en como condicionar diseños conjuntos, que ofrezcan un suelo industrial con calidad visual, atractivo y que se integre en al paisaje de la Llanada.

Finalmente, la existencia de números espacios libres permitirá integrar los corredores del nuevo trazado ferroviario de alta velocidad y del tren ligero, asegurando la permeabilidad.

## DINÁMICAS

El polígono industrial de Jundiz se comenzó a gestar en la década de 1970 y actualmente cuenta con una superficie de unas 675 ha, siendo el más grande del País Vasco. Se han llevado acciones de mejora en el entorno de la A1 (Proyecto Mendebalde) y ha sido objeto del desarrollo de un Plan de Acción del Paisaje promovido en el 2017 por entonces Departamento de Medio Ambiente y Espacio Público del Gobierno Vasco (*Plan de Acción del Paisaje del entorno del polígono industrial de Jundiz (municipio de Vitoria-Gasteiz)*).

El polígono de Subillabide, inaugurado en 2004, tiene una superficie de casi 100 ha, 61 ha de superficie industrial para unir las estratégicas zonas industriales de Jundiz y Nanclares, gestionado por la Diputación de Álava en suelo de los municipios de Iruña de Oca, principalmente, y Vitoria-Gasteiz. Presenta parcelas libres

El polígono San José de Los Llanos se localiza en Iruña de Oca, gestionado por la Diputación de Álava. Presenta parcelas libres.



Polígonos San Jose de los Llanos en primer término, Subillabide y al fondo, Jundiz (<http://www.aad.eus/>).

## ACCESO SUR LLANADA DE VITORIA-GASTEIZ (CORREDOR DEL ZADORRA)

01

## EVALUACIÓN:

## Debilidades

- Espacio industrial muy visible, en el corredor de entrada a la Llanada de Vitoria-Gasteiz, tras pasar el congosto del Zadorra, con un alto contraste con el paisaje natural del río y las montañas y el agrícola del entorno, generando un gran impacto visual. Afecta a las vistas cotidianas de un número importante de personas, así como contemplativas, de los viajeros y visitantes que cruzan el desfiladero de las Conchas de Arganzón para adentrarse en territorio alavés. El impacto está generado, además de por el acusado contraste, por la presencia desordenada de pabellones, sin identidad clara respecto a volúmenes y tipologías, así como una especial concentración de tendidos eléctricos.
- Paisaje vinculado a las dinámicas socioeconómicas.

## Amenazas

- Degradación y obsolescencia. Falta de inversión en la mejora visual por no considerarse prioritaria.

## Fortalezas

- Presentan potencialidad de reordenación al contar con superficie aprovechable para revertir su impacto, tanto por el suelo dentro de los polígonos (calles, zonas verdes y regeneración de los arroyos que cruzan el polígono de Subillabide), como en su exterior, en el espacio entre las vías de comunicación y los polígonos, entre estas y el entorno de los pueblos y el Zadorra, así como una reordenación de las parcelas vacantes.
- Criterios urbanísticos sostenibles e integradores asentados, tanto desde la administración como por las y los alaveses, que demandan y exigen acciones dirigidas a mejorar la calidad de vida.
- Actuaciones de mejora iniciadas desde el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, como mejora de la Infraestructura verde y la conectividad ecológica en Jundiz, trasladables al conjunto de polígonos.
- Integrado en corredor de comunicación, puerta de entrada a la Llanada y escaparate de la mismas.

## Oportunidades:

- Presencia de suelo vacante en los polígonos, y de SNU en toda el área.
- La ejecución de proyectos como Mendebalde, proyecto de restauración ambiental que está llevando a cabo el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz para regenerar una franja de terreno situada entre la A-1 y el borde del polígono industrial de Jundiz, Lermenda y Ariñez, pueden sentar las bases para acometer nuevas mejoras en Subillabide y San José de Los Llanos.
- La revisión del PTP de Álava Central, puede facilitar la revisión de PGOU vigentes de cara a la reordenación del suelo, ampliando o permutando con la finalidad de mejorar visualmente los bordes de los polígonos.
- Los proyectos relacionados con la Infraestructura Verde pueden impulsar la mejora de las zonas verdes para su integración en la misma.
- Crear un Manual de Buenas prácticas que facilite la reordenación del suelo vacante y afronte el diseño de futuros pabellones para que ofrezcan un suelo industrial con calidad visual, atractivo y que se integre en el paisaje de La Llanada.

## OBJETIVOS DE CALIDAD DEL PAISAJE. PROPUESTA DE PLANIFICACIÓN, GESTIÓN Y SEGUIMIENTO

**OCP director:** Reordenar el espacio para integrar paisajísticamente el suelo industrial, mejorando su aspecto y percepción. Incorporar criterios paisajísticos para futuros desarrollos tanto para su integración en el paisaje como para generar una estética común en el AEIP.

**Acciones principales:**

Las acciones dirigidas a mejorar el polígono de Jundiz se concretan en el *Plan de Acción del Paisaje del entorno del polígono industrial de Jundiz (municipio de Vitoria-Gasteiz)*. Que, con carácter general, y en particular para los polígonos de Subillabide y San José de Los Llanos, se concretan las siguientes acciones:

- Naturalización de las zonas de borde del suelo industrial, las vías de comunicación y los asentamientos. Esta actuación se ha ejecutado en otras zonas, como el bulevar de Lermendabidea o la planta de 'biocompost'. Sin embargo, es necesario incidir que la naturalización no se limita a un cordón de árboles, sino una banda irregular, de especies autóctonas y mixtas, donde se incorpore el estrato arbustivo.
- Integrar y adecuar los elementos naturales, como el arroyo Mendizorrotz, como parte del diseño de reordenación de los polígonos.
- Revegetar con formaciones arbóreas mixtas, y zonas arbustivas, el espacio entre los polígonos Subillabide y San José de Los Llanos y las infraestructuras de transporte. Potenciar la colaboración entre ADIF y el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Álava, para llevar a cabo un Proyecto de integración paisajística y acústica que contemple pantallas sonoras y vegetales. Además, resulta necesario desarrollar un Plan en el conjunto del AEIP que contemple el diseño de nuevas áreas estanciales, la conexión ecológica y la integración paisajística del conjunto. El diseño de plantaciones debe considerar su bajo mantenimiento y la posibilidad de generar caballones o zonas deprimidas, para facilitar la integración y a captación de agua.
- Potenciar ayudas para la vegetación de cubiertas e integración de paneles solares, con el fin de crear un espacio sostenible, integrado y adaptado al cambio climático.
- Conservar la corona de suelo agrícola alrededor de los pueblos calificadas como 'equipoamiento' en el PGOU, como barrera paisajística.
- En los bordes donde no es posible la mejora, estudiar el suelo periférico de cara a su posible reordenación con el objetivo de clasificarlas como dotacionales, para proponer zonas de revegetación o como suelo industrial. Esta última opción puede atender a futuras demandas de suelo industrial, a la vez de mejorar la envolvente de los polígonos, siempre que en su futuro desarrollo se cumplan los requisitos de integración paisajística y que estos sean uno de los aspectos importantes en su diseño.
- Desarrollar unas Bases técnicas para el diseño exterior de pabellones localizados en el borde. El objetivo es facilitar al promotor un diseño a seguir que genere una imagen homogénea e integrada de los pabellones aun no ejecutados o en su defecto, que proponga uno que mantenga un carácter común y armónico, de líneas sencillas y colores claros. El PGOU resuelve los materiales de las construcciones en diferentes entornos mediante la regulación de las condiciones a la edificación. Es necesario regular nuevas condiciones para volúmenes y materiales de esta tipología de edificaciones mediante una modificación puntual de los PGOU.
- Desarrollar unas Bases técnicas para el diseño de cualquier actuación dentro del AEIP, que determine una estética global del AEIP integrada en el paisaje, que mejore su calidad visual.
- Condicionar el diseño de la Terminal intermodal de Jundiz-Villodas a su integración en el paisaje o que resulte un atractivo que aumente la calidad visual de la entrada a Vitoria-Gasteiz.