



**PROPUESTAS DERIVADAS DE LAS TERTULIAS DINAMIZADAS POR
ENSANCHE XIX, EN PARALELO A LA EXPOSICIÓN DEL
ESTUDIO PARA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA Y
REGENERACIÓN URBANA DE LAS MANZANAS DEL ENSANCHE
DEL XIX EN VITORIA-GASTEIZ,
CELEBRADA DEL 1 AL 11 DE FEBRERO DE 2024 EN LA SALA AMÉRICA.**

- TERTULIA 1: RECUPERAR ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO DE LA CIUDAD
- TERTULIA 2: DINAMIZACIÓN COMERCIAL
- TERTULIA 3: ORGANIZARNOS PARA COOPERAR
- TERTULIA 4: UN URBANISMO PARA EL SIGLO XXI

Nota: Este conjunto de propuestas no pretende sustituir a las recogidas en el proceso de participación organizado por la consultora NAIDER en el marco del citado Estudio, sino de complementarlas, con el sentido más constructivo.



TERTULIA 1: RECUPERAR ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL CENTRO DE LA CIUDAD. LUNES 5 a las 19,00 h.

Dinamizada por José Manuel Farto. INTRODUCCIÓN

EN RELACIÓN AL CONTEXTO POLÍTICO

- Necesidad de alinear las propuestas con las estrategias de las administraciones supramunicipales: DFA, GV, GE, UE.
- Necesidad de un liderazgo fuerte y debidamente empoderado.
- Necesidad de consensos políticos estables en el seno de la Corporación y a largo plazo.
- Importancia de tener una única voz.
- Importancia de captar nuevas funciones urbanas y proyectos VIP de la ciudad.

EN RELACIÓN A LA ACCESIBILIDAD AL ENSANCHE.

La accesibilidad (no solo en automóvil) está íntimamente ligada a la actividad económica. Los Cines Florida han visto significativamente incrementada su venta en taquilla, tras la conexión del Tranvía con el barrio de Salburua. A su vez, llevamos décadas de incentivación del uso y de diseño de la ciudad para el automóvil y que son políticas que ahora es preciso rectificar.

- Señalizar con claridad la accesibilidad al centro desde fuera de la ciudad, los aparcamientos disuasorios y los trasbordos al sistema de transporte público.
- Conectar mediante el Tranvía con el barrio de Zabalgana.
- Organizar el liderazgo técnico y una Mesa de Seguimiento del tráfico, el sistema de transporte público y la logística de mercancías en la ciudad. (T2)
- Mejorar y corregir los defectos de urbanización de la calle General Álava, tan sometida a la servidumbre del Tranvía.
- Re urbanizar las calles Florida y Manuel Iradier, sometidas a tráficos de conexión este-oeste de la ciudad, con especial atención a la mejora de las aceras.
- La necesidad de un nuevo parking en el Campus EHU-UPV.(T2)

SOBRE LA NECESIDAD DE UN MARKETING PARA EL ENSANCHE

Existe un componente altamente subjetivo en las percepciones ciudadanas; el ejemplo del anuncio de las olimpiadas en Barcelona en el 92: siendo la misma ciudad, parecía mucho mejor tras el anuncio...

- Gestionar un Plan de Marketing para poner de moda el Ensanche.
- Resaltar las ventajas para trabajar del tradicional centro de la ciudad: accesibilidad peatonal y ciclabe, transporte público, confort urbano, cercanía administraciones, organización cívica.
- La calidad de vida en las ciudades de tamaño medio como Vitoria Gasteiz. Una ciudad segura. Atractiva para los inversores.
- Fiesta del centro y de relación con los barrios. Potenciar el papel de salón de la ciudad.
- El Ensanche caracteriza en gran medida la imagen de la ciudad (T2).
- Difundir lo que se hace y los proyectos. Los escaparates y locales vacíos como oportunidad para exponer contenidos (Programa Bitartean de Ensanche XIX).
- Voz directa a los jóvenes. Cultura creativa.



SOBRE LAS SINERGIAS CON EL CAMPUS DE EHU-UPV

- ENSANCHE Start Up Campus.
- Sector cuaternario: las que surgen de la actividad científica e intelectual, robótica, telecomunicaciones, los medios de comunicación, consultoría, I+D+i o la educación, industria cultural y creativa.
- Empresas vinculadas a la Salud y Sostenibilidad.

SOBRE LA ORIENTACIÓN DE LOS SEMILLEROS DE EMPRESAS Y ESPACIOS DE COWORKING

- Sector cultural. Sinergias: actividad del Campus EHU-UPV, Teatro Principal, Cines Florida, Casa de Cultura, Sala América, instalaciones de la Fundación Vital y Círculo Vitoriano.
- Reforzar la programación de la Sala América.
- Los sectores técnicos y científicos son los que más crecen.
- Desarrollo de Start up con origen en el Campus EHU-UPV
- Espacios de Coworking en colaboración con SPRI-Gobierno Vasco. Plan piloto de introducción de actividad económica en el centro ciudad. Creación de un label.
- Aprovechamiento de infraestructura en desuso mediante arrendamiento y subarrendamiento. Por ejemplo: Dendaraba, Pasajes Ítaca o Postas.

SOBRE FISCALIDAD Y REVITALIZACIÓN URBANA

Existe un mayor margen en la regulación de la fiscalidad local.

- Ligado a la protección del patrimonio cultural, la posibilidad de declaración como Conjunto Monumental y las exenciones en IBI e ICIO correspondientes (Riesgo de la burocracia asociada a la Ley de Patrimonio Cultural y a la triple tutela de las administraciones).
- Propuesta de desgravación directa, de 1 a 5 años, en el IRPF y en el Impuesto de Sociedades del coste completo de las obras reconocidas por el Ayuntamiento como de Rehabilitación en el Ensanche.

TERTULIA 2: DINAMIZACIÓN COMERCIAL. MARTES 6 a las 19,00 h.

Dinamizada por Patricia García de Gasteiz On. INTRODUCCIÓN.

Basada en datos del reciente Plan Estratégico Municipal de Comercio y Hostelería, <https://www.vitoria-gasteiz.org/docs/wb021/contenidosEstaticos/adjuntos/es/96/47/99647.pdf>

revisa la tendencia del comercio en el Ensanche con el conjunto de la ciudad. Se mantiene constante en las últimas dos décadas el peso relativo del Ensanche con el 15% de total del comercio de la ciudad (el centro mantiene su capacidad de atracción).

Un descenso constante de un 2 % de establecimientos, al igual que en otras muchas ciudades.

Impacto de la compra on line, sobre todo < 55 años. Pero la tienda física sigue siendo referente (un46% sigue comprando en físico y hasta un 88% en mayores de 65 años). Hay buena valoración de aspectos como los horarios comerciales.

El actual comercio en el Ensanche: alimentación / hogar / textil / presencia creciente de servicios en PB. Edad media alta y problema de relevo.



EN RELACIÓN AL SECTOR DEL COMERCIO

El papel del comercio en el Ensanche para con la ciudad, es más complejo e importante que el de un eje comercial en un barrio. La ciudad necesita una centralidad referente, potente y competitiva. Hay que reforzar la centralidad desde la proximidad y la sostenibilidad.

- Semillero comercial, a la manera del programa Industrialdeak.
- Necesidad de un entorno amable y cuidado en el Ensanche.
- El trato humano. (T1)
- Beneficios fiscales destacados para quien emprende y constituye un negocio en el Ensanche.
- Digitalización, TIC
- Proteger las actuales funciones urbanas a nivel de ciudad. Incrementar con nuevas.

EN RELACIÓN A LA ACCESIBILIDAD AL ENSANCHE Y LA LOGÍSTICA DE ÚLTIMA MILLA.

Cuestión clave para el sector, identificada como necesidad de más estacionamientos en la proximidad. Se cree que no viene más gente al Ensanche del Alto Deba o de los barrios periféricos, por la dificultad de acceso en automóvil. Se quedan en el Boulevard, entendido como competidor de referencia.

A su vez, mientras el ciudadano y el comerciante tratan de cumplir con la ordenanza de tráfico y de carga y descarga, las furgonetas de Amazon circulan a cualquier hora en cualquier calle.

- Implantar con prudencia la Zona de Bajas Emisiones, previendo y midiendo los impactos no deseados, compensándolos, evitando fronteras y discriminaciones impropias en la ciudad (comercio del Ensanche con el del CC Boulevard). (T1)
- Plan piloto de Logística de Última Milla en el Ensanche, con la colaboración del CTVi y del *Mobility Lab*. (T1)
- Oficina de gestión del tráfico, movilidad y logística.
- Analizar las posibilidades del tranvía como distribuidor de mercancías en el centro.
- Poner en valor la accesibilidad con otros modos de transporte al centro urbano.
- Aclarar y afinar la señalética para la carga y descarga. Po ejemplo la hora extra para BM en la C/Florida, por la mala imagen que ello genera para todo el Ensanche.
- Repensar horario de carga y descarga adaptado a los horarios del comercio
- Regular y controlar operadoras ventajistas tipo Amazon, en sus repartos en zonas peatonales reguladas con horarios de carga y descarga.
- Construcción de parking en las proximidades del Ensanche.
- Redefinir el concepto de "peatonal" y comunicar con empatía el uso compartido del espacio público.

SOBRE UN MERCADO INMOBILIARIO ÁGIL DE LOCALES COMERCIALES.

No hay venta de locales en el Ensanche vitoriano. Hay tres calles más comerciales. Alquileres muy elevados. Dato no es la C/ Serrano de Madrid.

Oferta inmobiliaria de locales poco transparente y por lo general, residual en la actividad de las agencias inmobiliaria de la ciudad.

La inmensa mayoría de la gente ajusta la renta. Pero hay locales que los propietarios no los ofrecen al mercado y hay locales que requieren una inversión para ser ofertados y que la propiedad no quieren afrontar.



- Necesidad de un Informe de tasación comparada del valor de los locales en arrendamiento del Ensanche, con el método más objetivo posible.
- Necesidad de organizar un Portafolio, de libre adhesión y de iniciativa pública, de propietarios de locales dispuestos a arrendar, con tasación coherente con el Informe del punto anterior, susceptible de ser utilizado en ferias o con promotores de actividad comercial.
- Necesidad de agilizar las licencias de obra.

TERTULIA 3: ORGANIZARNOS PARA COOPERAR. MIÉRCOLES 7 a las 19,00 h.

Dinamizada por Rosa Murguía. INTRODUCCIÓN.

La constatación de la inexistencia de una cultura de cooperación entre comunidades de propietarios diferentes de la ciudad. La gobernanza insuficiente en la ciudad a muchos niveles. En contraposición, la variedad de formas para organizar lo comunal en los ámbitos rurales, pueblos y concejos: juntas administrativas, parzonerías o veredas. La utilidad de esa cultura y estructura organizativa a la hora por ejemplo, de impulsar comunidades energéticas.

Se identifica un vacío en la legislación en materia de propiedad horizontal y urbanística ¿Hace falta I+D+i?

Ensanche XIX en colaboración con la Asociación de Propietarios Urbanos de Álava, elaboró un modelo para organizar Mesas de Coordinación de Iniciativas en distintas comunidades de propietarios, deseablemente a nivel de manzana, para analizar problemas y oportunidades conjuntas y realizar finalmente recomendaciones a las comunidades de propietarios, para la adopción soberana de los acuerdos vinculantes. El modelo se puede consultar en el link <https://ensanhexix.org/wp-content/uploads/2023/03/modelo-mesa-coordinacion-iniciativas.pdf>

La necesidad de crear comunidad, como paso previo a abordar acciones de mejora y rehabilitación profunda en los inmuebles.

SOBRE MESAS DE COORDINACIÓN DE INICIATIVAS EN LAS MANZANAS.

- Sobre la base del modelo disponible, tratar de constituir embriones de Mesas de Coordinación de Iniciativas en cada manzana, con acuerdos de un mínimo de dos comunidades de propietarios diferente, dejando la puerta abierta a la incorporación paulatina del resto. Echar a andar.
- Sopesar en colaboración con la EHU-UPV e Hibridalab, la creación en el Ensanche de un Instituto de Investigación sobre Gobernanza Urbana, en el que estuviesen integradas perspectivas disciplinares diversas como la antropología, la sociología, el derecho o el urbanismo. Posibilidad de integrar otros agentes. Objetivos: investigar, divulgar, sensibilizar, asesorar o realizar proyectos legislativos.
- Impulsar a modo de pilotos, las Mesas de Coordinación de Iniciativas de la manzana del Círculo y de la C/ José Erbina.

SOBRE COMUNIDADES ENERGÉTICAS.

Con la ayuda de Oier Etxeberria de GOINER y de Natxo Ortiz de Zárate de la Comunidad Energética de Ariznabarra, se repasan las iniciativas más significativas sobre la cuestión. Más de 120 CE en Álava y sin embargo, en la capital, está costando. Se presenta un vídeo sobre la experiencia ya en marcha de la Comunidad de Ariznabarra. Se prevé una segunda fase con rehabilitación energética de envolventes de los edificios y aerotermia.



Se presentan las dos asociaciones creadas a nivel de Vitoria y del Territorio Histórico.

Isabel Pineda de E21Z, comenta las iniciativas de rehabilitación energética en Zaramaga en las que adosando un SATE de 14 cm de espesor de las fachadas, aislando cubiertas y techos de los locales, así como sustitución de ventanas, esperan obtener ahorro de demanda de energía conjunta de calefacción y refrigeración entre el 70 y 80 % y el ahorro en consumo de energía primaria no renovable entre el 65 y 80%.

Surge el debate sobre la rehabilitación energética de los edificios catalogados y la instalación de energías renovables en los mismos. No es un debate sobre el que existan conclusiones claras y es preciso profundizar en el mismo. Se comenta igualmente el riesgo de obsolescencia de las tecnologías fotovoltaicas actuales.

Se repasan las iniciativas abordadas por VESA en los cines Florida, en las oficinas del Parlamento sitas en la manzana de Sta. Clara. Se comentan también las iniciativas en estudio en la manzana del Círculo y la C/ José Erbina (con sinergias de colaboración con la nueva comisaría del 092 y la vecindad de la playa de vías de ADIF).

La comunidad energética genera mucha gobernanza.

- Integrar a Ensanche XIX en la red Gasteizko Enerji Erkidegoa.
- Producir un debate y extraer conclusiones útiles para abordar la rehabilitación energética de edificios catalogados. En colaboración con el Servicio de Cultura del GV y el de Patrimonio de DFA. En colaboración con colegios profesionales. En colaboración con otras ciudades. Organización de jornadas anuales en el Ensanche.
- Impulsar las iniciativas de la manzana del Círculo y la C/ José Erbina para constituir comunidades energéticas.
- Expandir en sus respectivas manzanas las iniciativas de los cines Florida y las oficinas del Parlamento.
- Aprovechar la iniciativa de rehabilitación del Teatro Principal y de la Promoción Urteim, para reintentar una operación de rehabilitación a nivel de manzana.

SOBRE REVEGETACIÓN DE PATIOS Y COMUNIDADES DE CUSTODIA.

Ane Velasco del CEA, la paisajista Zuriñe Zelaia y Martín Linacisoro de ZinCo, ayudan a visualizar ejemplos similares, factibles y con tecnología fiable, que se están materializando en ciudades de la UE, alguna de ellas muy próximas. A destacar, Barcelona.

La oportunidad de minimizar el efecto isla de calor en nuestros patios, mediante una adecuada plantación de especies vegetales, que generen una sombra inteligente. La posibilidad de patrocinar la conservación desde la actividad económica del zócalo de cada manzana. La necesidad como cuestión previa de constituir Comunidades de Custodia.

La posibilidad de incluir otras medidas a la mejora del paisaje interior como: infiltración del agua de lluvia, huertos urbanos, mejora del saneamiento, seguridad contra incendios, etc. La posibilidad de compatibilizar con la instalación de paneles fotovoltaicos.

La importancia de la sensibilización y de la comunicación. Un huerto urbano también genera comunidad.

- Que se prevea en la Ordenanza del PGOU la obligatoriedad de las cubiertas verdes en las reformas de locales comerciales con ocupación de patio. Que se mantenga la obligatoriedad de dejar libre de edificación un 25 % de la parcela, para plantación de árboles y tratamiento ajardinado.
- La posibilidad de organizar en cubiertas verdes de los patios, en colaboración con la facultad de Farmacia de la EHU-UPV y del CEA de colecciones botánicas sobre plantas medicinales o endémicas de nuestra geografía.



- La utilización de escaparates y locales vacíos (Programa Bitartean), para comunicar los proyectos de mejora del paisaje interior de los patios; el antes y el después.
- La posibilidad de hacer visitas guiadas a algunos patios revegetados. Que la fachada del fondo de los locales, pase de ser la peor (almacenes, servicios, cocinas...), a ser la mejor.
- Iniciativa piloto junto con la obra del Teatro Principal. Manzana del Círculo.

TERTULIA 4: UN URBANISMO PARA EL SIGLO XXI. JUEVES 8 a las 19,00 h.

Dinamizada por José Luis Azkarate. INTRODUCCIÓN.

La disciplina del urbanismo, entendida como la planificación de la ciudad con el modelo derivado de la Ley del Suelo del 56, está en una crisis existencial. 20 años revisando el PGOU no son asumibles. No solo pasa en Vitoria Gasteiz. Hace tiempo que los procedimientos tramitación dejaron de ser racionales. Pero no se trata tanto de cambiar el marco legislativo, al que también se anima, cuanto de ser operativos a corto plazo; de poder obtener licencias.

Posiblemente, la mejor ayuda que un ayuntamiento puede ofrecer a la hora de incentivar la rehabilitación de un tejido urbano como el Ensanche, es una asistencia técnica que oriente sobre la mejor forma de abordar la modernización de los inmuebles e insuflar desde la ordenanza pequeños incrementos de edificabilidad que permitan redactar micro planes a escala de manzana, o parte significativa de la misma, sobre los que se puedan obtener consensos amplios.

Un urbanismo para los barrios, para los vecinos, al servicio de la regeneración de la ciudad y no solo para su crecimiento. Para ver la alegación completa, link <https://ensanchexix.org/wp-content/uploads/2023/06/alegaciones-ensanche-xix-a-la-revision-pgou-vg.pdf>

SOBRE UNA COBERTURA URBANÍSTICA ÁGIL QUE POSIBIITE LAS LICENCIAS DE OBRA.

La asociación Ensanche XIX ha participado con gran interés en las fases de exposición pública de la Revisión del PGOU, realizando primero Sugerencias la Avance y Alegaciones al documento aprobado inicialmente después.

- Recomendar al Ayuntamiento la toma en consideración, siquiera parcial, de las Alegaciones formuladas al TÍTULO 5 RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO, al TÍTULO 7 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE y a la ORDENANZA RE-CE ENSANCHE.
- Que profundizando en la idea de "Solución Común" de la Ordenanza aprobada inicialmente, o en las figuras descritas en el artículo 43 de la Ley 3/2015 vasca de Vivienda: ... programas, planes, instrumentos ordenadores...se prevea la cobertura legal que precisa el ESTUDIO PARA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA Y REGENERACIÓN URBANA DE LAS MANZANAS del Ensanche, evitando fórmulas como la Modificación Puntual de PGOU o de Planes Especiales, de tramitación demostradamente imposibles.

SOBRE LA NECESIDAD DE REVISAR LA NORMATIVA PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

El Casco Medieval de Vitoria Gasteiz, representa el auténtico ADN urbano de la ciudad. Y si hay algo que le caracteriza, como a la mayoría de conjuntos, es que en él no hay ni una sola pieza "original". Todas las piezas que observamos hoy, representan la enésima ocupación de



un solar o un lugar. El “monumento” a juicio de muchos, es esa capacidad de regeneración permanente que ha tenido el Casco Medieval. Un tejido urbano que ha cerrado muchos ciclos de vida. Visto así, las políticas de conservación deberían tener una concepción esencialmente evolutiva.

Esa concepción evolutiva se debe aplicar también a la conservación de los valores patrimoniales del tejido urbano del Ensanche. No deberíamos pretender disecar algunas piezas tal cual están.

- Que para los edificios catalogados como de Protección Básica, los programas, planes, instrumentos ordenadores redactados para las manzanas incorporen las determinaciones de protección y de rehabilitación, a la manera de las Fichas consideradas en los Artículos 8.1.4.y 8.1.11. del Título 8 “El Patrimonio Cultural” del doc. AI del PGOU. Pudiéndose considerar soluciones de incrementos de edificabilidad en altura (levantes tradicionales), o en planta (del modo en la que la torre medieval se convirtió en el palacio renacentista de la Casa del Cordón, p.e.).
- No discriminar los edificios catalogados con respecto a las soluciones de rehabilitación energética de envolventes o para integrarse en soluciones de generación de renovables.
- Profundizar en investigaciones y jornadas sobre soluciones optimizadas sobre estas cuestiones. Vitoria Gasteiz tiene que aprender lecciones de sus más de 4 décadas de gestión de políticas de conservación de patrimonio edificado.

SOBRE LAS CAPACIDADES DE GESTIÓN.

- Necesidad de una ventanilla única de gestión y rehabilitación para el Ensanche.
- Evolucionar la cultura y organización administrativa del Ayuntamiento: de la pega a la solución.
- Mayor agilidad administrativa: licencias en un mes. Participación del técnico gestor de la solución de rehabilitación en el informe para el otorgamiento de licencia de obras.
- Test de estrés: desarrollo de un proyecto de ficción para una manzana y ensayar su tramitación. Experimento I+D+i.
- Empoderamiento político de los equipos técnicos de gestión.
- Mesa de seguimiento y del “sentido común”, por lo novedoso de muchas de las situaciones que se generarán, porque es muy difícil cumplir todas las normativas a la vez.

Versión 2, febrero 2024