

DOCUMENTO B.
AVANCE DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN

NOTA.

Este Avance propone tres posibles alternativas de regulación de las condiciones de ordenación territorial para la implantación de los grandes centros comerciales en la CAPV.

En este documento se exponen, de manera diferenciada, los criterios normativos básicos de regulación de las condiciones de ordenación territorial que se proponen para la implantación de los grandes centros comerciales en la CAPV para cada una de las tres alternativas que se formulan, en los términos y con el alcance propios de un Avance.

- * Avance de las Normas de Ordenación asociadas a la alternativa 1 de intervención.
- * Avance de las Normas de Ordenación asociadas a la alternativa 2 de intervención, incluidas las oportunas disposiciones generales.
- * Avance de las Normas de Ordenación asociadas a la alternativa 3 de intervención, incluidas las oportunas disposiciones generales.

En Donostia / San Sebastián, mayo de 2017



Firmado: Santiago Peñalba Garmendia, Mikel Iriondo Iturrioz y Eloy Pastrana Martín.

**AVANCE DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN ASOCIADAS
A LA ALTERNATIVA 1 DE INTERVENCIÓN.**



No se establece propuesta alguna de carácter territorial reguladora de la implantación de grandes centros comerciales.

Debido a ello, no se incluye propuesta normativa alguna asociada a esta alternativa 1.

Su proyección e implantación se adecuará a lo establecido en el planeamiento urbanístico.

Cabría sin embargo incluir el articulado correspondiente a la concreción del objeto del Plan y de sus principios generales.

Artículo 1.- Objeto de la Revisión del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

El objeto del presente documento es el Avance de la revisión parcial del vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, aprobado mediante el Decreto 262/2004, de 21 de diciembre, en lo que afecta a la ordenación de los grandes centros comerciales.

El carácter de la revisión es parcial, debido a que no afecta al resto de determinaciones establecidas en el referido Plan Territorial Sectorial.

Artículo 2.- Principios generales.

La ordenación e implantación de los grandes centros comerciales se efectuará en condiciones que permitan la consecución de los objetivos propios del desarrollo territorial y urbano sostenible, incluidos los siguientes:

- * Favorecer y fomentar la regeneración y recualificación de las áreas centrales de nuestros barrios, pueblos y ciudades.
- * Favorecer y fomentar la dinamización social y económica de las áreas centrales de nuestros barrios, pueblos y ciudades.
- * Incentivar la movilidad sostenible.
- * Generar entornos urbanos funcionalmente mixtos y/o con mezcla de usos distintos compatibles entre sí.
- * Diversificar la implantación de los grandes centros y actividades comerciales.
- * Contribuir a la consecución de los objetivos de lucha contra el cambio climático.
- * Fomentar la ordenación y disposición de un medio urbano inclusivo al tiempo que policéntrico.

**AVANCE DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN ASOCIADAS
A LA ALTERNATIVA 2 DE INTERVENCIÓN.**



Artículo 1.- Objeto de la Revisión del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

El objeto del presente documento es el Avance de la revisión parcial del vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, aprobado mediante el Decreto 262/2004, de 21 de diciembre, en lo que afecta a la ordenación de los grandes centros comerciales.

El carácter de la revisión es parcial, debido a que no afecta al resto de determinaciones establecidas en el referido Plan Territorial Sectorial.

Artículo 2.- Definiciones

A los efectos de lo establecido en este Plan, los conceptos que se exponen a continuación serán interpretados y aplicados con el significado y alcance siguientes:

1.- Usos comerciales.

Usos identificados como comerciales en el marco de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

2.- Grandes centros comerciales.

Centros o edificaciones que responden, entre otras, al conjunto de las condiciones siguientes:

*** Referentes a los usos.**

Estar destinados en mayor o menor medida (exclusiva, preferente, parcial...) a usos comerciales (bien de una sola modalidad, bien mediante la acumulación de dos o más modalidades), complementados, en su caso, bien con usos auxiliares de los anteriores (aparcamientos...), bien con otros usos como los siguientes: servicios de alojamiento (hoteles, hostales, alojamientos turísticos, campings...); hostelería (restaurantes, bares...); actividades e instalaciones deportivas, culturas y de ocio – cines, golf...-, etc.); cualesquiera otros complementarios de los anteriores.

*** Referentes al tamaño.**

Contar con una edificabilidad urbanística (tanto sobre como bajo rasante) igual o superior a 2.000 m²(t), destinada a los citados usos, con la sola excepción de los aparcamientos.

*** Referentes a su configuración jurídica y/o de propiedad.**

Podrán responder a cualquier configuración jurídica y/o de propiedad (propietario único; comunidad de propietarios; cualquier modalidad de persona jurídica; etc.).

3.- Trama urbana.

Conjunto territorial conformado por los suelos urbano y urbanizable delimitados en cada municipio por el planeamiento general vigente.

Artículo 3.- Principios generales.

La ordenación e implantación de los grandes centros comerciales se efectuará en condiciones que permitan la consecución de los objetivos propios del desarrollo territorial y urbano sostenible, incluidos los siguientes:

- * Favorecer y fomentar la regeneración y recualificación de las áreas centrales de nuestros barrios, pueblos y ciudades.
Eso justifica la implantación de los grandes centros comerciales en condiciones que permitan incentivar la proyección y ejecución de los procesos de regeneración urbana del medio urbano, incentivando con su implantación los procesos de recualificación urbana (saneamiento infraestructural, modernización terciaria, reordenación viaria...) de los cascos históricos, ensanches urbanos, etc., como centros referenciales de la actividad y de la vida urbana.
- * Favorecer y fomentar la dinamización social y económica de las áreas centrales de nuestros barrios, pueblos y ciudades.
La presencia de los grandes centros comerciales en el interior de nuestros barrios, pueblos y ciudades, complementada con la preservación e incentivación del comercio urbano, constituyen medidas necesarias tanto para su dinamización social y económica, como para la incentivación de la vida urbana en ellos. De ahí la necesidad de su implantación dentro de los citados barrios, pueblos y ciudades y no en su periferia.
- * Incentivar la movilidad sostenible.
Su incentivación está asociada, entre otras, a las dos premisas de intervención siguientes. Por un lado y básicamente, a la determinación de un modelo de desarrollo urbano que elimine y/o minimice la necesidad de moverse, incluso para comprar (actividad directamente asociada a los usos comerciales). Por otro, a la ordenación de esos desarrollos urbanos en condiciones que permitan dar respuesta a las necesidades de movilidad mediante, preferentemente, el transporte público y los modos de movilidad peatonales y ciclistas.
La consecución de ese objeto requiere, entre otros extremos, la ordenación e implantación de los distintos servicios, incluidos los usos comerciales, en las debidas condiciones de proximidad de, en particular, los lugares de residencia.
- * Generar entornos urbanos funcionalmente mixtos y/o con mezcla de usos distintos compatibles entre sí.
La ordenación de ese tipo de entornos urbanos constituye una de las claves más relevantes de la ordenación de desarrollos urbanos sostenibles. Es, en concreto, una de las premisas necesarias para la ordenación de entornos urbanos social y económicamente dinámicos, planteados en condiciones que permitan que sus necesidades de movilidad puedan ser respondidas de manera sostenible.
La mezcla y/o mixtura de usos residenciales y de actividades económicas compatibles, incluidas las comerciales, en la propia trama urbana tiene particular relevancia a ese respecto.

- * Diversificar la implantación de los grandes centros y actividades comerciales.
La consecución de un medio urbano acorde con los criterios anteriores requiere, entre otros extremos, la coherente y equilibrada diversificación de, entre otros, los usos y los grandes centros comerciales en las distintas partes del medio urbano de la C.A.P.V. Su desequilibrada implantación en el territorio generaría desequilibrios que, a su vez, impedirían dar respuesta a los objetivos asociados a la mezcla de usos, la proximidad de los servicios, la movilidad sostenible, etc.

- * Contribuir a la consecución de los objetivos de lucha contra el cambio climático.
La lucha contra el cambio climático está asociada, entre otros extremos, a la incentivación de un modelo de desarrollo urbano acorde con muchos de los restantes principios expuestos en este mismo artículo. Así, la potenciación de la movilidad sostenible, la incentivación de entornos urbanos con mezcla de usos distintos y que cuenten con servicios de proximidad, etc. constituyen medidas de gran relevancia a ese respecto. Debido a ello, la implantación de los usos y los grandes centros comerciales en condiciones acordes con esos criterios es también una medida de singular relevancia para dar respuesta a ese reto.

- * Fomentar la ordenación y disposición de un medio urbano inclusivo al tiempo que policéntrico.
Nuestro medio urbano (presente y futuro) ha de estar al servicio de las personas, cualquiera que sea su raza, sexo, edad, condición sexual, física y psíquica, etc., dando respuesta a sus demandas y necesidades.
Eso requiere la ordenación e incentivación de entornos y desarrollos urbanos que cuenten con los necesarios servicios de proximidad (incluidos los comerciales), que estén servidos por medios de movilidad sostenible, que sean dinámicos y activos social y económicamente (clave de singular relevancia para la seguridad del medio urbano), que no cuenten con barreras urbanísticas, arquitectónicas, etc.

Artículo 4.- Condiciones de implantación de los grandes centros comerciales.

La ordenación e implantación de los grandes centros comerciales se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

- 1.- Se implantarán en la trama urbana ordenada y delimitada en el planeamiento urbanístico y, dentro de ella:
 - * Preferentemente en la trama urbana residencial, conformada por los ámbitos, áreas, sectores, zonas globales, etc. calificados como residenciales.

 - * Complementariamente en ámbitos y/o zonas globales destinados a actividades económicas (industriales y terciarias de otras modalidades), con un dimensionamiento máximo, en todos estos casos, equivalente al 30% de la edificabilidad urbanística prevista en la unidad territorial donde se integren.

- 2.- Su implantación dentro de la citada trama urbana se adecuará a los requisitos (emplazamiento, dimensionamiento, etc.) que determine el planeamiento urbanístico.
- 3.- Se prohíbe:
 - * La ordenación de nuevos ámbitos, áreas, sectores, zonas globales, etc. preferentemente destinados a la implantación de grandes centros comerciales.
 - * La ampliación de los actuales grandes centros comerciales, salvo que se justifique su necesidad por razones de rehabilitación y/o recualificación urbana del entorno afectado. En este supuesto se autoriza su ampliación, como máximo, en un 10%, tomándose como referencia a ese respecto la edificabilidad urbanística existente.
- 4.- Los nuevos grandes centros comerciales que, en su caso, se ordenen en la trama urbana se implantarán en condiciones que no requieran la proyección y ejecución de nuevas redes viarias generales (integradas en la red general de carreteras de la CAPV y foral), ni su mejora o complementación, ni conlleven su saturación.

Artículo 5.- Disposición derogatoria de este Plan.

La presente regulación deroga la contenida en los siguientes artículos de las Normas de Ordenación del Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para Actividades económicas y de Equipamientos Comerciales, aprobado mediante el Decreto 262/2004, de 21 de diciembre:

- Artículos 13 y 14.
- Artículos 15 a 29. Apartados referentes a la “Regulación de los grandes equipamientos comerciales”.



**AVANCE DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN ASOCIADAS
A LA ALTERNATIVA 3 DE INTERVENCIÓN.**



Artículo 1.- Objeto de la Revisión del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

El objeto del presente documento es el Avance de la revisión parcial del vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, aprobado mediante el Decreto 262/2004, de 21 de diciembre, en lo que afecta a la ordenación de los grandes centros comerciales.

El carácter de la revisión es parcial, debido a que no afecta al resto de determinaciones establecidas en el referido Plan Territorial Sectorial.

Artículo 2.- Definiciones

A los efectos de lo establecido en este Plan, los conceptos que se exponen a continuación serán interpretados y aplicados con el significado y alcance siguientes:

1.- Usos comerciales.

Usos identificados como comerciales en el marco de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

2.- Grandes centros comerciales.

Centros o edificaciones que responden, entre otras, al conjunto de las condiciones siguientes:

*** Referentes a los usos.**

Estar destinados en mayor o menor medida (exclusiva, preferente, parcial...) a usos comerciales (bien de una sola modalidad, bien mediante la acumulación de dos o más modalidades), complementados, en su caso, bien con usos auxiliares de los anteriores (aparcamientos...), bien con otros usos como los siguientes: servicios de alojamiento (hoteles, hostales, alojamientos turísticos, campings...); hostelería (restaurantes, bares...); actividades e instalaciones deportivas, culturas y de ocio – cines, golf...-, etc.); cualesquiera otros complementarios de los anteriores.

*** Referentes al tamaño.**

Contar con una edificabilidad urbanística (tanto sobre como bajo rasante) igual o superior a 2.000 m²(t), destinada a los citados usos, con la sola excepción de los aparcamientos.

*** Referentes a su configuración jurídica y/o de propiedad.**

Podrán responder a cualquier configuración jurídica y/o de propiedad (propietario único; comunidad de propietarios; cualquier modalidad de persona jurídica; etc.).

3.- Trama urbana.

Conjunto territorial conformado por los suelos urbano y urbanizable delimitados en cada municipio por el planeamiento general vigente.

4.- Unidad territorial.

Ámbito territorial que en atención a su configuración territorial y urbanística, su continuidad física (sin perjuicio de discontinuidades o interrupciones puntuales), su vinculación a una misma red de comunicaciones, etc. ha de ser considerada como una única unidad territorial a los efectos de la implantación de grandes centros comerciales.

Dicha unidad podrá estar conformada por una, dos o más áreas, sectores, zonas globales, etc. delimitados en el planeamiento urbanístico.

Corresponderá al planeamiento urbanístico general la justificada delimitación, en cada caso, de la citada unidad territorial.

5.- Categorías de municipios.

A los efectos de la ordenación e implantación de grandes centros comerciales se diferencian las tres categorías de municipios siguientes:

Categoría A : Municipios de máxima centralidad:

- A.F. de Álava Central:

* Vitoria-Gasteiz

- A.F. de Bilbao Metropolitano:

* Barakaldo
* Basauri
* Bilbao
* Derio
* Erandio
* Etxebarri
* Galdakao
* Getxo
* Leioa
* Loiu
* Portugalete
* Santurtzi
* Sestao
* Sondika
* Valle de Trápaga-Trapagaran

- A.F. de Donostia / San Sebastián:

* Astigarraga
* Donostia / San Sebastián
* Hernani
* Irun
* Oiartzun
* Errenteria

Categoría B: Municipios de centralidad comarcal

- A.F. de Álava Central:

- * Iruña Oka / Iruña de Oca
- * Ribera Baja / Erribera Beitia
- * Agurain / Salvatierra

- A.F. de Llodio:

- * Amurrio
- * Llodio / Llodio

- A.F. de Rioja Alavesa:

- * Laguardia
- * Oyón - Oion

- A.F. de Bilbao Metropolitano:

- * Abanto y Ciérvana - Abanto Zierbena
- * Berango
- * Larrabetzu
- * Lezama
- * Ortuella
- * Sopela
- * Urduliz
- * Zamudio

- A.F. del Duranguesado:

- * Abadiño
- * Amorebieta-Etxano
- * Durango
- * Iurreta

- A.F. de las Encartaciones:

- * Balmaseda
- * Güeñes
- * Zalla

- A.F. de Gernika - Markina:

- * Ajangiz
- * Gernika-Lumo

- A.F. de Mungia:

* Mungia

- A.F. del Alto Deba:

* Arrasate / Mondragón
* Bergara

- A.F. del Bajo Deba:

* Eibar
* Elgoibar

- A.F. de Donostia / San Sebastián:

* Andoain
* Hondarribia
* Lasarte - Oria
* Lezo
* Pasaia
* Urnieta
* Usurbil

- A.F. del Goierri:

* Arama
* Beasain
* Lazkao
* Legazpi
* Olaberria
* Ordizia
* Ormaiztegi
* Urretxu
* Zumarraga

- A.F. de Tolosaldea:

* Aduna
* Anoeta
* Ibarra
* Irura
* Tolosa
* Villabona

- A.F. de Urola - Costa:

- * Azkoitia
- * Azpeitia
- * Zarautz
- * Zestoa
- * Zumaia

* Categoría "C. Resto de municipios de la CAPV".

6.- Ámbitos estratégicos para la localización de los grandes centros comerciales.

A los efectos de la ordenación e implantación de grandes centros comerciales se identifican además ámbitos estratégicos para su eventual localización fuera de las tramas urbanas residenciales.

Artículo 3.- Principios generales.

1.- La ordenación e implantación de los grandes centros comerciales se efectuará en condiciones que permitan la consecución de los objetivos propios del desarrollo territorial y urbano sostenible, incluidos los siguientes:

- * Favorecer y fomentar la regeneración y recualificación de las tramas urbanas de nuestros barrios, pueblos y ciudades.
Eso justifica la implantación de los grandes centros comerciales en condiciones que permitan incentivar la proyección y ejecución de los procesos de regeneración urbana del medio urbano, incentivando con su implantación los procesos de recualificación urbana (saneamiento infraestructural, modernización terciaria, reordenación viaria...) de los cascos históricos, ensanches urbanos, etc., como centros referenciales de la actividad y de la vida urbana.
- * Favorecer y fomentar la dinamización social y económica de las áreas centrales de nuestros barrios, pueblos y ciudades.
La presencia de los grandes centros comerciales en el interior de nuestros barrios, pueblos y ciudades, complementada con la preservación e incentivación del comercio urbano, constituyen medidas necesarias tanto para su dinamización social y económica, como para la incentivación de la vida urbana en ellos. De ahí la necesidad de su implantación dentro de los citados barrios, pueblos y ciudades y no en su periferia.
- * Incentivar la movilidad sostenible.
Su incentivación está asociada, entre otras, a las dos premisas de intervención siguientes. Por un lado y básicamente, a la determinación de un modelo de desarrollo urbano que elimine y/o minimice la necesidad de moverse, incluso para comprar (actividad directamente asociada a los usos comerciales). Por otro, a la ordenación de esos desarrollos urbanos en condiciones que permitan dar respuesta a las necesidades de movilidad mediante, preferentemente, el transporte público y los modos de movilidad peatonales y ciclistas.

La consecución de ese objeto requiere, entre otros extremos, la ordenación e implantación de los distintos servicios, incluidos los usos comerciales, en las debidas condiciones de proximidad de, en particular, los lugares de residencia.

- * Generar entornos urbanos funcionalmente mixtos y/o con mezcla de usos distintos compatibles entre sí.

La ordenación de ese tipo de entornos urbanos constituye una de las claves más relevantes de la ordenación de desarrollos urbanos sostenibles. Es, en concreto, una de las premisas necesarias para la ordenación de entornos urbanos social y económicamente dinámicos, planteados en condiciones que permitan que sus necesidades de movilidad puedan ser respondidas de manera sostenible.

La mezcla y/o mixtura de usos residenciales y de actividades económicas compatibles, incluidas las comerciales, en la propia trama urbana tiene particular relevancia a ese respecto.

- * Diversificar la implantación de los grandes centros y actividades comerciales.

La consecución de un medio urbano acorde con los criterios anteriores requiere, entre otros extremos, la coherente y equilibrada diversificación de, entre otros, los usos y los grandes centros comerciales en las distintas partes del medio urbano de la C.A.P.V. Su desequilibrada implantación en el territorio generaría desequilibrios que, a su vez, impedirían dar respuesta a los objetivos asociados a la mezcla de usos, la proximidad de los servicios, la movilidad sostenible, etc.

- * Contribuir a la consecución de los objetivos de lucha contra el cambio climático.

La lucha contra el cambio climático está asociada, entre otros extremos, a la incentivación de un modelo de desarrollo urbano acorde con muchos de los restantes principios expuestos en este mismo artículo. Así, la potenciación de la movilidad sostenible, la incentivación de entornos urbanos con mezcla de usos distintos y que cuenten con servicios de proximidad, etc. constituyen medidas de gran relevancia a ese respecto.

Debido a ello, la implantación de los usos y los grandes centros comerciales en condiciones acordes con esos criterios es también una medida de singular relevancia para dar respuesta a ese reto.

- * Fomentar la ordenación y disposición de un medio urbano inclusivo al tiempo que policéntrico.

Nuestro medio urbano (presente y futuro) ha de estar al servicio de las personas, cualquiera que sea su raza, sexo, edad, condición sexual, física y psíquica, etc., dando respuesta a sus demandas y necesidades.

Eso requiere la ordenación e incentivación de entornos y desarrollos urbanos que cuenten con los necesarios servicios de proximidad (incluidos los comerciales), que estén servidos por medios de movilidad sostenible, que sean dinámicos y activos social y económicamente (clave de singular relevancia para la seguridad del medio urbano), que no cuenten con barreras urbanísticas, arquitectónicas, etc.

- 2.- Complementariamente, previa justificación de su conveniencia y necesidad, se autoriza la implantación de nuevos grandes centros comerciales fuera de la trama urbana actual ordenada en el planeamiento urbanístico vigente en el momento de aprobación de la presente Revisión del Plan Territorial Sectorial y/o en su periferia, en las condiciones determinadas en este Plan.

Artículo 4.- Condiciones de implantación de los grandes centros comerciales.

La ordenación e implantación de los usos comerciales, así como de los grandes centros comerciales, se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

- 1.- Con carácter preferente:

A.- Se implantarán en la trama urbana ordenada y delimitada en el planeamiento urbanístico vigente en el momento de aprobación de la presente Revisión del Plan Territorial Sectorial y, dentro de ella:

- * Preferentemente en la trama urbana residencial, conformada por los ámbitos, áreas, sectores, zonas globales, etc. calificados como residenciales.
- * Complementariamente en ámbitos y/o zonas globales destinados a actividades económicas (industriales y terciarias de otras modalidades), con un dimensionamiento máximo, en todos estos casos, equivalente al 30% de la edificabilidad urbanística prevista en la unidad territorial donde se integren y en ningún caso superior a la que resulte del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad máxima que según la categoría del municipio se establecen en el apartado 2.B de este artículo.

B.- Su implantación dentro de la citada trama urbana se adecuará a los requisitos (emplazamiento, dimensionamiento, etc.) que determine el planeamiento urbanístico.

C.- Se prohíbe:

- * Su ordenación e implantación en ámbitos, áreas, sectores, zonas globales, etc. de la trama urbana distintos de los mencionados en el anterior apartado A.
- * La ampliación de los actuales grandes centros comerciales, salvo que se justifique su necesidad por razones de rehabilitación y/o recualificación urbana del entorno afectado. En este supuesto se autoriza su ampliación, como máximo, en un 10%, tomándose como referencia a ese respecto la edificabilidad urbanística existente.

D.- Los nuevos grandes centros comerciales que, en su caso, se ordenen en la trama urbana se implantarán en condiciones que no requieran la proyección y ejecución de nuevas redes viarias generales (integradas en la red general de carreteras de la CAPV y foral), ni su mejora o complementación, ni conlleven su saturación.

- 2.- Complementaria y/o excepcionalmente, se autoriza la implantación de nuevos grandes centros comerciales fuera de la citada trama urbana y/o en su periferia, en nuevas unidades territoriales delimitadas con ese fin, en las condiciones siguientes:
- A.- Se han de localizar, exclusivamente, en los ámbitos estratégicos delimitados en el plano II.1.
- B.- El dimensionamiento máximo de los nuevos grandes centros comerciales en cada una de las categorías de municipios reguladas es el siguiente:
- * Categoría A: Municipios de máxima centralidad.
 - Edificabilidad urbanística máxima: 30.000 m²(t).
 - * Categoría B: Municipios de centralidad comarcal:
 - Edificabilidad urbanística máxima: 15.000 m²(t).
 - * En los municipios de categoría C se autoriza la implantación de centros comerciales de, como máximo, 2.000 m²(t).
- C.- El cómputo de la citada edificabilidad urbanística se adecuará a los siguientes criterios:
- * Como superficie de techo edificable computarán todas las superficies construidas en planta sótano, planta baja y altas plantas, al margen de su adscripción específica, ya sea a superficie de ventas, ya sea a cualquier otro tipo de uso complementario, salvo las superficies destinadas a aparcamiento, que no computan.
 - * A los efectos del cumplimiento de la edificabilidad urbanística máxima establecida para cada categoría de municipio se computará la edificabilidad urbanística asociada al conjunto de los establecimientos y centros comerciales existentes en una misma unidad territorial.
- D.- Se implantarán en condiciones que no requieran la proyección y ejecución de nuevas redes viarias generales (red general de la CAPV y foral), ni su mejora o complementación, ni su saturación.

Artículo 5.- Disposición derogatoria de este Plan.

La presente regulación deroga la contenida en los siguientes artículos de las Normas de Ordenación del Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para Actividades económicas y de Equipamientos Comerciales, aprobado mediante el Decreto 262/2004, de 21 de diciembre:

- Artículos 13 y 14.
- Artículos 15 a 29. Apartados referentes a la “Regulación de los grandes equipamientos comerciales”.

