



**Espedientea: OT--005/16-LPS-  
JARDUERA EKONOMIKOAK  
EAE**

**Jarduera Ekonomikoak eta Saltokiak Antolatzeko EAEko Lurralde Plan Sektorialaren berrikuspena, merkataritza-ekipamenduei dagokienez.**

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIAK.

**ZIURTATZEN DUT** Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak martxoaren 16an izandako 1/2016 Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzen zuten bertaratutakoek:

**LURRALDE-PLAN SEKTORIALAREN MERKATARITZA-EKIPAMENDUEI BURUZKO INTERPRETAZIO-IRIZPIDEAK, AUZITEGI GORENAREN 2015EKO IRAILAREN 3KO EPAIAREN ONDORIOZ.**

Kontuan hartuta Auzitegi Goreneko Administrazioarekiko Auzien Salaren Bosgarren Atalak 3408/2014 zenbakidun errekursoari 2015eko irailaren 3an emandako epaia, honako interpretazio-irizpide hauek ezartzen dira:

- 1.- Epaia erabat deuseztat jotzen dituen merkataritza-ekipamenduei gehieneko azalerari mugak ezartzen dizkieten antolamendu-arauen zehaztapenak azalera handiko saltokien lurralde-mailako arautzeari buruzko 14. artikularen 2. idatzi-zatiaren c) eta d) letretan agertzen dira. Beraz, xedapen horren edukia ziurtagiri honen I. eranskinean jaso bezala ezarriko da.
- 2.- Epaia horretan jasotakoarekin bat, azalera handiko saltokien lurralde-antolamenduari buruzkoa den LPSaren 7. puntua xedapen horren edukia ziurtagiri honen II. eranskinean jaso bezala ezarriko da.

**Expediente: OT--005/16-PTS-  
ACTIVIDADES ECONÓMICAS  
CAPV**

**Revisión del Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas y Establecimientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo relativo a los equipamientos comerciales.**

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

**CERTIFICO** que en la Sesión 1/2016 del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, celebrada el día 16 de marzo, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

**CRITERIOS INTERPRETATIVOS DEL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL EN LO RELATIVO A LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES A LA VISTA DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2015.**

A la vista del fallo de la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en su sentencia de 3 de septiembre de 2015 del recurso número 3408/2014, se adoptan los siguientes criterios interpretativos:

- 1.- Las determinaciones de las Normas de Ordenación que imponen limitaciones a la superficie máxima para equipamientos comerciales que la sentencia declara nulas de pleno derecho se corresponden con las letras c) y d) del apartado 2 del artículo 14 relativo a la regulación territorial de los grandes equipamientos comerciales, quedando la redacción de la referida disposición tal y como se recoge en el Anexo I de la presente certificación.
- 2.- En correspondencia con lo señalado en dicha sentencia, el punto 7 del PTS relativo a las propuestas para la ordenación territorial de los grandes equipamientos comerciales queda redactado del modo señalado en el



Anexo II del presente documento.

- |   |  |
|---|--|
| <p>3.- Aipatutako epai horrek baliogabetutako xedapenen edukia EHAAAn argitaratuko da (LPSaren 14. artikulua 2. idatzi-zatiaren c) eta d) letrak).</p> <p>4.- Sailaren web-orrialdean, antolamendu-arauen zein azalera handiko saltokien lurralde-antolamendurako proposamenei buruzkoa den LPSaren 7. puntuaren bertsio eguneratuak argitaratuko dira.</p> <p>5.- Zerbitzuen Zuzentzara egokitze aldera zenbait lege aldatzeko den apirilaren 23ko 7/2012 Legean ezarritako betebeharrak mantentzen da. Horren arabera, azalera handiko saltoki bat ezartzeko edo handitzeko, udal-lizentzia eman aurretik, proiektatutako jarduerak LPSean ezarritako irizpideetara egokitzen dela egiaztatzeko txostena egitea eskatuko dio kasu kasuko udalak Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan merkataritzaren arloko eskumena duen organoari. Epaiak bakarrik jotzen ditu deuseztat merkataritza-ekipamenduei gehieneko azalera mugak ezartzen dizkieten antolamendu-arauen zehaztapenak; beraz, LPSak indarrean jarraitzen du, deuseztat jotako zehaztapenak ezabatu ondoren.</p> <p>6.- LPSaren berrikuspen partziala egingo da, Eusko Jaurlaritzaren erabaki arrazoitua dela eta, Antolamendu-arauen 3.1 artikulua azken paragrafoak ezarritakoarekin bat.</p> | <p>3.- Se publicará en el BOPV la concreción de las disposiciones anuladas por la precitada sentencia (letras c) y d) del apartado 2 del artículo 14 de las Normas de Ordenación del PTS).</p> <p>4.- En la página web del Departamento se publicarán las versiones actualizadas tanto de las Normas de Ordenación como del punto 7 del PTS relativo a las propuestas para la ordenación territorial de los grandes equipamientos comerciales.</p> <p>5.- Se mantiene la obligación señalada en la Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva de servicios, de que los Ayuntamientos soliciten al órgano competente en materia de comercio de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco la emisión de un informe sobre la adecuación de toda implantación o ampliación de un gran establecimiento comercial a los criterios establecidos en el PTS con carácter previo a la concesión de la licencia municipal. La Sentencia declara nulas únicamente las determinaciones que imponen limitaciones a la superficie máxima y, en consecuencia, el PTS sigue vigente en su integridad una vez eliminadas las determinaciones declaradas nulas.</p> <p>6.- Se procederá a la revisión parcial del PTS, por acuerdo motivado del Gobierno Vasco, en aplicación del último párrafo del artículo 3.1 de las Normas de Ordenación.</p> |
|---|--|

Berrikuspen partzial hori merkataritza-ekipamenduei buruzkoa izango da, eta honako elementu hauetan gauzatuko da:

a) Egoeraren diagnostikoa:

- Merkataritzako jardueraren egungo egoera eta lurralde-banaketa, zehatz-mehatz, hiri merkataritza (bizitegi-lurzoruan sortzen den hori), ohiko industrialdeetan edo berariak kalifikatutako eremuetako hiri-periferian kokatutako saltokia.

Dicha revisión parcial que se referirá a la materia de equipamientos comerciales, se realizará sobre los siguientes elementos:

a) Diagnóstico de la situación:

- Situación actual de la actividad comercial y su distribución territorial, en concreto, el comercio urbano (comercio que se da en el suelo residencial), el comercio ubicado en los polígonos industriales tradicionales, o en la periferia



- Merkataritzako jarduera eta biztanleriaren banaketa.
- b) Lurraldean merkataritzako jardueraren banaketa orekatuan eragina duten lurralde mailako alderdiak.
- c) Merkataritza-ekipamenduen arloan LPSaren berrikuspen partzialaren araudia.

### I. ERANSKINA

### III. KAPITULUA.- AZALERA HANDIKO SALTOKIAK ARAUTZEA

#### 14. artikulua.- Azalera handiko saltokien lurralde-mailako arautzea.

Euskal Autonomia Erkidegoan ezartzen diren Saltoki, Aisialdi eta Zerbitzu Zentro eta Hirugarren Sektoreko Plataforma handiak jarraian adierazitako araudiaren arabera arautuko dira:

- 1.- Eraikuntza itxiko saltoki handiak hirigintzako udal-plangintzaren arabera arautuko dira.
- 2.- Beste bi eredu tipologiko baliokideetako batean barne hartutako azalera handiko merkataritza-ekipamendurako, Plan Partzialari edo, hala badagokio, Plan Bereziari dagokion dokumentazioaren bidez justifikatu beharko da jarduera ekonomikoetarako lurzoruko, edo hirugarren sektoreko lurzoruko, edo merkataritza-lurzoruko, edo zerbitzuetarako lurzoruko sektore bakoitza azalera handiko merkataritza-ekipamendu bat barne har dezakeen esparrua dela, eta plan horretako erabilera-erregimen xehatua ondoko arauetara egokitzen dela:
  - a) Bere kokapena Lurralde-plan Partzial honen azalera handiko saltokien lurraldea arautzeari buruzko mapan (7.2 mapa) generikoki definitutako esparru estrategikoetara mugatuko da eta, hala badagokio, eskualde-egitura bakoitzerako dagokion Lurralde-plan Partzialean zehaztasun

urbana en áreas expresamente calificadas.

- La actividad comercial y la distribución de la población.
- 
- b) Factores territoriales que inciden en la distribución equilibrada de la actividad comercial en el territorio.
- c) Normativa de la revisión parcial del PTS en materia de equipamientos comerciales.

### ANEXO I

### CAPITULO III.- REGULACIÓN DE LOS GRANDES EQUIPAMIENTOS COMERCIALES.

#### Artículo 14.- Regulación Territorial de los Grandes Equipamientos Comerciales.

Los Grandes Equipamientos Comerciales, o Centros de Ocio y Servicios, o Plataformas Terciarias que se implanten en la CAPV, se regularán de acuerdo a la siguiente normativa:

- 1.- Los Grandes Equipamientos Comerciales de edificación densa se regirán por el planeamiento urbanístico municipal.
- 2.- Los Grandes Equipamientos Comerciales, adscritos a algunos de los otros dos modelos tipológicos equivalentes deberán justificar, a través de la documentación correspondiente del Plan Parcial o Plan Especial, en su caso, que cada Sector de suelo para actividades económicas, o terciario, o comercial, o de servicios, es un ámbito susceptible de albergar un Gran Equipamiento Comercial, y que el régimen de usos pormenorizados previsto en dicho Plan se ajusta a las siguientes reglas:
  - a) Su localización se circunscribirá a los ámbitos estratégicos definidos genéricamente en el mapa de Regulación Territorial de los Grandes Equipamientos Comerciales (mapa 7.2) del presente PTS y a los criterios que, en su caso, y con mayor precisión geográfica, se establezcan para



geografiko handiagoarekin ezartzen diren irizpideetara.

Lurralde-plan Partzialek berariazko zehaztapenak ezarri ahal izango dituzte saltokien kokapenari buruz. Horretarako, ekipamendu-mota horiek barne hartu ahal izateko zona egokiak mugatuko dira eta, osagarri gisa, mugak ezarri ahal izango zaizkie beste hirigintza-erabilera batzuetarako gordetako esparruei edo beren balio naturalengatik bereziki babestuta dauden eremuei.

- b) Azalera handiko saltokien kokapena eta dimentsionamendua erabakitzeko, Euskal Autonomia Erkidegoko udalerrien sailkapen bat ezartzen da hainbat alderdi kontuan hartuta: komunikabideen sareekiko kokapen estrategikoa, biztanleriaren pisua, espazio-erabilgarritasuna eta mota honetako zentroak hartzeko hirigintza-egokitasuna; honako kategoria hauen arabera
- A kategoria: Zentraltasun handieneko udalerriak.
  - B kategoria: Eskualde-zentraltasuneko udalerriak.
  - C kategoria: Euskal Autonomia Erkidegoko gainerako udalerriak
- Hiru kategorietako bakoitzari atxikitako udalerriak LPSaren 7.2. kapituluan jasotako zerrendan eta mapan definitzen dira eta, eskualde-egitura bakoitzerako zehazki, araudi zehaztuari buruzko 8.3. kapituluan.
- c) Saltoki batekin bateragarriak diren erabileren eta jardueren hiri-antolamendu zuzena egiteko, petrolio-produktuak hornitzeko instalazioak aurreko artikulua 2. puntuko b) eta c) ataletan definitutako saltokietan soilik egon daitezkeela xedatzen da.

cada Área Funcional en su correspondiente Plan Territorial Parcial.

Los Planes Territoriales Parciales podrán establecer determinaciones específicas sobre la localización de los Centros Comerciales, mediante la delimitación de zonas idóneas para la acogida de este tipo de equipamientos, y, complementariamente, mediante el establecimiento de limitaciones de carácter restrictivo a aquellos ámbitos reservados para otros usos urbanísticos o a aquellas áreas especialmente protegidas por sus valores naturales.

- b) Para determinar la localización y el dimensionamiento de los grandes equipamientos comerciales se establece una clasificación de los municipios de la CAPV en función de su posición estratégica respecto a las redes de comunicaciones, su peso poblacional, su disponibilidad espacial y su idoneidad urbanística para la acogida de este tipo de centros, según las siguientes categorías.
- Categoría A: Municipios de máxima centralidad.
  - Categoría B: Municipios de centralidad comarcal.
  - Categoría C: Resto de municipios de la CAPV.
- Los municipios adscritos a cada una de estas tres categorías se definen en el listado y en el mapa incluidos en el capítulo 7.2. del PTS, así como, de forma específica para cada Área Funcional, en el capítulo 8.3., de Normativa Particularizada.
- c) Para la correcta ordenación urbanística de los usos y actividades compatibles con la existencia de un establecimiento comercial se dispone que tan sólo se considera pertinente la presencia de instalaciones para suministro de productos petrolíferos en los equipamientos comerciales definidos en los puntos b) y c) del punto 2 del



Gainerako kasuetan, instalazio horiek, bai espazio-urritasunagatik, bai erabileren bateraezintasunagatik, bai bide-trafikoaren berezko disfuntzionaltasunengatik, ezin izango dira ezarri

- d) Azalera handiko saltokiak ezarri edo, hala badagokio, zabaldu ahal izateko, hirigintza funtzionamendu egokia ziurtatzearen, eraikitako sabaiko 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko 5 aparkaleku-plazako zuzkidura bermatu beharko da, aparkalekurako espaziora zuzendutako sabai eraikia zenbatu gabe.

- 3.- LPSaren zehaztapen lotesle gisa, honako hau xedatzen da: dagokion dokumentazioan (jarduera ekonomikoetarako lurzoru, edo hirugarren sektoreko lurzoru, edo merkataritza-lurzoru, edo zerbitzuetarako lurzoruko sektore bakoitzaren Plan Partziala (edo, hala badagokio, Plan Berezia) azalera handiko saltoki bat barne har dezakeen sektorea izatea eta Plan Partzial horretan aurreikusitako erabilera-erregimen xehatua azalera handiko merkataritza-ekipamenduetarako LPSaren araudira egokitzen dela berariaz justifikatzea.

## II. ERANSKINA

### 7.- AZALERA HANDIKO SALTOKIEN LURRALDE-ANTOLAMENDUARI BURUZKO PROPOSAMENAK

#### 7.1.- AZALERA HANDIKO SALTOKIAK, LURRALDE-ANTOLAMENDUKO ERAGIN-FAKTORE GARRANTZITSUAK

Azalera handiko saltokien eta zerbitzuzentroen ezarpena hirigintzan eragin handia duen fenomeno da inolako zalantzarik gabe; horrenbestez, ezinbestekoa da behar bezala aztertu eta lurralde-antolamenduen eskumen-esparruan berariaz arautzea

artículo anterior.

En los demás casos, estas instalaciones, bien por insuficiencia de espacio, bien por incompatibilidad de usos o bien por las disfuncionalidades propias del tráfico viario no son susceptibles ni aptas para su implantación.

- d) La implantación de grandes equipamientos comerciales, o en su caso su ampliación, deberá garantizar para su correcto funcionamiento urbanístico una dotación mínima de aparcamientos de 5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construido, sin computar, el techo construido destinado, en su caso, a espacio para aparcamiento.

- 3.- Se establece, como una determinación vinculante del PTS la obligatoriedad de justificar expresamente en la documentación del correspondiente Plan Parcial (o Plan Especial en su caso) de cada Sector de suelo para actividades económicas, o terciario, comercial, o de servicios, como Sector susceptible de albergar un Gran Equipamiento Comercial, que el régimen de usos pormenorizados previsto en dicho Plan Parcial se ajuste a la normativa del PTS. para la regulación urbanística de los grandes equipamientos comerciales.

## ANEXO II

### 7.- PROPUESTAS PARA LA ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LOS GRANDES EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

#### 7.1.- LOS GRANDES EQUIPAMIENTOS COMERCIALES COMO IMPORTANTE FACTOR DE INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

La implantación de equipamientos comerciales y centros de servicios de gran tamaño constituye un fenómeno de indudable transcendencia urbanística que debe ser objeto de estudio y regulación específica en el marco competencial de la ordenación del territorio.



Ezarpen hauek lurralde-antolamenduaren eskumen-arloan duten garrantzia eragiten duten faktore nagusiak honako hauek dira:

1. Merkataritza eta aisialdiko jardueretara zuzendutako azalera handien kokapen fokalizatuegiak eragin negatiboa du orain arte hirigune bakoitzaren barruan hirugarren sektoreko ekipamenduko eremuen banaketa orekatua bereizgarri izan duen gure herri eta hirien egitura funtzionalean.

Heredatutako hiri-asentamendu era hau, alabaina, kontserbatu egin behar da, lurraldea okupatzeko era konpentsatuagoa eskaintzen baitu, merkataritza-zentro handien logika barne hartzen duen eredu garapenzaleak baino komunikabideen sarearen hiperdimensionamenduarekiko eta automobilaren nahitaezko erabilerarekiko mendetasun txikiagoa duena.

Merkataritza-eremu berriak azalera handiko merkataritza-zentroen formatupean konfiguratzek, elikagai-unitate handi bat, merkataritza-galeria bat, gaikako denda handiak, multizinema eta aisialdiko zentroen konplexua eta beste hainbat jarduera osagarri kontzentraturik, gehiegi baldintzatzen du, bortizki eta desoreka handiak sortuz gainera, hiriguneetan eta lehendik zeuden hirietako auzoetan ezarritako hirugarren sektorearen biziraupena.

2. Merkataritza-ekarpen berrien tamainaren gaindimensionamenduak eragin erabakigarria, garrantzitsua eta negatiboa du hirigune historikoak eta hiri-zabaldurak jarduera hiritar finkatuaren erreferentzia-zentro gisa urbanistikoki birkualifikatzeko prozesuetan, eta periferiarantz desbideratzen ditu hirigune tradizionalak hirigintzaren ikuspegitik pixkanaka hobetzen lagunduko luketen eragiketa eta ekimen asko.

Inbertsio-jardueraren zati handi bat hiri-periferiako puntu jakin batzuetara edo lurraldea higiezinaren arloko kolonizazio berriko eragiketetarantz bideratzen bada, alderantziz proportzionala da gure

Los principales factores que motivan la importancia de estas implantaciones en el campo competencial de la ordenación territorial son los siguientes:

1. La localización excesivamente focalizada de las grandes superficies destinadas a actividades comerciales y de ocio incide negativamente sobre la estructura funcional de nuestros pueblos y ciudades, caracterizada, hasta la fecha, por el reparto equilibrado de las áreas de equipamiento terciario dentro de cada núcleo urbano.

Este modo heredado de asentamiento urbano debe, sin embargo, ser conservado, ya que aporta una forma más compensada de ocupación territorial, no tan supeditada al hiperdimensionamiento de la red de comunicaciones y al uso obligatorio del automóvil, aspectos implícitos en el modelo desarrollista en el que se inscribe la lógica de los grandes centros comerciales.

La configuración de las nuevas áreas comerciales bajo el formato de centros comerciales de gran superficie, con la concentración acumulada de una gran unidad alimentaria, una galería comercial, grandes tiendas temáticas, complejo de multicines y centros de ocio y otras actividades complementarias, condiciona excesivamente, de forma brusca y desequilibrante, la supervivencia del sector terciario asentado en los centros urbanos y en los diferentes barrios de las ciudades preexistentes.

2. El sobredimensionamiento del tamaño de los nuevos establecimientos comerciales repercute decisivamente, de forma intensa y negativa, sobre los procesos de recualificación urbanística de los cascos históricos y ensanches urbanos como centros referenciales de la actividad urbana consolidada, desviando hacia la periferia muchas operaciones e iniciativas que ayudarían a la progresiva mejora urbanística de los núcleos urbanos tradicionales.

Si se canaliza gran parte de la actividad inversora hacia puntos muy concretos de la periferia urbana, o hacia operaciones de nueva colonización inmobiliaria del territorio, se incide



herri eta hirien erdialdeko eremuek eskatzen duten azpiegituren saneamenduari, hirugarren sektorearen modernizazioari eta bideen berrantolamenduari sortzen zaien eragin negatiboa.

3. Hiri-periferian kokatzen diren azalera handiko saltoki eta aisialdiko zentro berriek komunikabide-lotuneen aldamenean dauden aukerako lurzoru-azalera onenak kontsumitzen dituzte. Komenigarria izango litzateke Kantauriar erlaitzean bederen hain urriak diren lurzoru hauetako asko instalazio estrategikoak eta logistikoak ezartzeko erreserbatzea, behar-beharrezkoak baitira ekonomia-jarduera orokorra antolatuta bultzatzeko (garraioaren zerbitzurako plataformak, salgaiak banatzeko zentroak, azken produktua muntatzeko instalazioak eta biltegi-eremuak).

Merkataritza-zentro handiek gure geografian erabilgarri dauden aukerako lurzoru urriak lehentasunez edo masiboki okupatzen badituzte, blokeatuta geratzen da interes estrategiko orokorreko poligono logistikoen garapen alternatiboa

4. Merkataritza-zentro berriak errepide-sare orokorrari komunikabide-lotune nagusietan lotzen zaizkien plataforma handien gainean ezarri gero, eskari handiak proiektatzen zaizkie bide-lotuneei eta hauen funtzionaltasuna murriztu egiten da gehiegizko konplexutasunaren ondorioz, sare orokorraren puntu urrakorrenetan trafikoa inolako beharrik gabe gehiegi asetzen den aldi berean.
5. Hautabidez, merkataritza-zentroen dimentsionamendu txikiagoak eta, ondorioz, ezarri beharreko saltoki handien sakabanatze handiagoak espazioan hirugarren sektoreko zuzkidura berri horien banaketa konplexuagoa eta orekatuagoa egiteko aukera emango lukete, aurretik dagoen hiriaren testuinguru orokorrean. Gainera, eskaintza erabiltzaileari gehiago hurbiltzeko hirigintza-helburua erraztuko

negativamente de modo inversamente proporcional en la capacidad de intervención en el saneamiento infraestructural, la modernización terciaria y la reordenación viaria que reclaman el conjunto de las áreas centrales de nuestros pueblos y ciudades.

3. Los nuevos equipamientos comerciales y centros de ocio de gran tamaño que se emplazan en la periferia urbana consumen las mejores superficies de suelo de oportunidad enclavadas junto a los nudos de comunicaciones. Convendría reservar buena parte de estos suelos, muy escasos sobre todo en la cornisa cantábrica, para la implantación de instalaciones de carácter estratégico y logístico necesarias para el impulso ordenado de la actividad económica general (plataformas de servicio de transporte, centros de distribución de mercancías, plantas de montaje de producto final y áreas de almacenamiento).

La ocupación prioritaria o masiva de los escasos suelos de oportunidad disponibles en nuestra geografía por grandes centros comerciales bloquea, de hecho, el desarrollo alternativo de polígonos logísticos de interés estratégico general.

4. La implantación de los nuevos centros comerciales sobre grandes plataformas directamente conectadas con la red viaria general en los principales nudos de comunicaciones proyectan sobre los enlaces viarios unas solicitudes que provocan la merma de su funcionalidad, por su excesiva complejización, y la sobresaturación innecesaria del tráfico en puntos muy sensibles de la red general.
5. Alternativamente, el menor dimensionamiento de los centros comerciales y, en su consecuencia, la mayor fragmentación espacial de los equipamientos comerciales a implantar en una determinada área funcional, posibilitaría una mejor distribución, más compleja y equilibrada, de estas nuevas dotaciones terciarias en el contexto general de la ciudad preexistente, favoreciendo, además, el objetivo



litzateke horrela.

Gertakari horren garrantzia nabarmentzeko, jarraian azalera handiko EAeko saltoki nagusien fitxa-bilduma aurkezten da. Fitxa horietan, okupazio-esparru orokorra eta eraikuntzara, aparkaleku-plataformetara eta zerbitzu osagarrietara zuzendutako gainazalak mugatzen dira. Era berean, saltoki horiek inguruko errepide-sare orokorrarekin duten lotura-sistema adierazten da.

Laburpen gisa, EAEn gaur egun ezarrita dauden azalera handiko saltokien zerrenda (hiriguneetan kokatutakoak salbuetsita) eta horien gainazal-ezaugarri nagusiak biltzen dituen taula jasotzen da. Gainera, 7.1 mapan, saltoki handiek EAEn duten kokapen geografikoa azaltzen da.

(...)

## 7.2.- HIRIGINTZA-ARLOKO ARAUTZE-PROPOSAMENA

Lurralde-arloko arautze honen ondorioetarako, Azalera Handiko Merkataritza-ekipamendutzat edo Aisialdiko eta Zerbitzuetako Zentrotzat hartzen da hirigintza-jarduneko eremu beraren barruan merkataritzako, aisialdiko eta ostalaritzako zerbitzuen hainbat ekipamendu (elikagai-unitate handia, merkataritza-galeria, gaikako denda handiak, multizinema-konplexua, aisialdiko zentroak, hotelak, jatetxeak eta kafetegiak, gasolina-zerbitzugunea, eta abar) kontzentratuta metatzen dituen hirugarren sektoreko eraikuntzako hirigintza-ezarpen oro, baldin eta orokorrean, enpresa, establezimendu edo jarduera desberdinetan zatikatzen dela ere, jarraian adierazitako hirigintza-magnitute orokorretara iristen bada:

- Plataforma zelaitu, libre eta eraikiaren azalera garbia: 15.000 m<sup>2</sup>
- Eraiki daitekeen sabai-azalera: 5.000 m<sup>2</sup>.

Azalera handiko merkataritza-ekipamenduak hiru multzo tipologiko handitan banatzen dira, kasuan kasuko eraikuntza ezaugarriak eta kokalekua kontuan izanda: hiriguneetako erdialdean kokatutako eraikuntza itxiko

urbanístico de ofrecer una mayor aproximación de la oferta al usuario.

Para ilustrar la importancia del fenómeno se presenta a continuación una colección de fichas de las principales Grandes Superficies Comerciales de la CAPV, en las que se delimita el ámbito general de ocupación, así como las superficies netas destinadas a edificación y a plataformas de aparcamiento y servicios complementarios. Se señala, también, su sistema de conexión con la red general de carreteras del entorno. Como síntesis se incluyen un cuadro resumen con la relación de las Grandes Superficies Comerciales implantadas actualmente en la CAPV, salvo las enclavadas en el interior de los núcleos urbanos, y sus principales características superficiales. Se presenta, también, el mapa 7.1 con su localización geográfica en la CAPV

(...)

## 7.2.- PROPUESTA DE REGULACIÓN URBANÍSTICA.

Se define como Gran Equipamiento Comercial, o Centro de Ocio y Servicios, o Plataforma Terciaria, a efectos de la presente regulación territorial, toda aquella implantación urbanística de edificación terciaria que acumule de forma concentrada dentro de una misma área de actuación urbanística, una serie de equipamientos de servicios comerciales, de ocio y de hostelería (gran unidad alimentaria, galería comercial, grandes tiendas temáticas, complejo de multicines, centros de ocio, hoteles, restaurantes y cafeterías, estación de servicio, etc.), que, en su conjunto, y al margen de su posible compartimentación en empresas, establecimientos o actividades diferentes, alcance alguna de las siguientes magnitudes urbanísticas globales:

- Superficie neta de plataforma explanada, libre más edificada: 15.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie de techo edificable: 5.000 m<sup>2</sup>.

Se adscriben los Grandes Equipamientos Comerciales a tres grandes grupos tipológicos, según las características edificatorias y la localización espacial concurrente en cada caso : Establecimientos





saltokiak; eraikuntza irekiko saltokiak, hiri-zabalguneetan kokatutakoak, eremu zaharkituak birmoldatzearen edota espazio huts interstizialak edo zuzkidurarako lursailak okupatzearen ondorioz; eta, biztanleguneen kanpoaldean kokatutako saltoki zabalak.

Euskal Autonomia Erkidegoan ezartzen diren Azalera Handiko merkataritza-ekipamendu, Aisialdi eta Zerbitzu Zentro eta Hirugarren Sektoreko Plataforma handiak, halakotzat definitzen direnak, jarraian adierazitako lurralde-araudiaren arabera arautuko dira:

- Hiriguneen erdialdean kokatuta dauden eraikuntza itxiko azalera handiko merkataritza-ekipamenduak hirigintza arloan udal-plangintzaren arabera arautzen dira.
- Azalera Handiko merkataritza-ekipamenduen edota beste bi eredu tipologikoetako batean barne hartutako hirugarren sektoreko enpresa anitzeko elkarketa baliokideen arautzea:
  - Eraikuntza irekiko azalera handiko saltokiak, hiri-zabalguneetan kokatutakoak, eremu zaharkituak birmoldatzearen edota industria-espazio hutsak edo zuzkidurarako lursailak okupatzearen ondorioz.
  - Herriguneen kanpoaldean kokatutako azalera handiko saltokiak edo eredu tipologiko baliokideak jarraian adierazten den araudira egokituko dira. Aipatutako ereduarentzako, dagokion dokumentazioan (jarduera ekonomikoetarako lurzoru, edo hirugarren sektoreko lurzoru, edo merkataritza-lurzoru, edo zerbitzuetarako lurzoruko sektore bakoitzaren Plan Partziala), saltoki handi bat edo hirugarren sektoreko enpresa anitzeko elkarketa baliokide bat barne har dezakeen sektorea izatea eta Plan Partzial horretan aurreikusitako erabilera-erregimen xehatua honako araudi honetara egokitzen dela berariaz justifikatu beharko da:
  - Bere kokapena lurralde-plan sektorial

Comerciales de edificación densa enclavados en áreas centrales de los núcleos urbanos, Establecimientos Comerciales de edificación abierta situados en ensanches urbanos mediante la reconversión de áreas obsoletas o la ocupación de espacios vacíos intersticiales o parcelas dotacionales, y Establecimientos Comerciales extensivos localizados en la periferia exterior de los núcleos de población.

Los Grandes Equipamientos Comerciales, o Centros de Ocio y Servicios, o Plataformas Terciarias, así definidos que se implanten en la CAPV, se regularán de acuerdo a la siguiente normativa territorial:

- La regulación urbanística de los Grandes Equipamientos Comerciales de edificación densa situados en las áreas centrales de núcleos urbanos se remite al planeamiento municipal.
- La regulación territorial de los Grandes Equipamientos Comerciales, o agregaciones multiempresariales terciarias equivalentes, adscritos a alguno de los otros dos modelos tipológicos:
  - Gran Establecimiento Comercial de edificación abierta en ensanches urbanos por reconversión de áreas obsoletas u ocupación de espacios vacíos industriales o parcelas dotacionales.
  - Gran Establecimiento Comercial de carácter extensivo en la periferia urbana exterior, o modelos tipológicos equivalentes, se ajustará a la normativa que se expone a continuación, mediante la obligación de justificar expresamente en la documentación del correspondiente Plan Parcial de cada Sector de suelo para actividades económicas, o terciario, o comercial, o de servicios, como Sector susceptible de albergar un Gran Centro Comercial o una agregación multiempresarial terciaria equivalente, que el régimen de usos pormenorizados previsto en dicho Plan Parcial se ajusta a la siguiente normativa:
    - Su localización se circunscribirá a los



honen azalera handiko merkataritza-ekipamenduen lurraldea arautzeari buruzko mapan (7.2 mapa) generikoki definitutako esparru estrategikoetara mugatuko da eta, hala badagokio, eremu funtzionala bakoitzerako dagokion Lurralde-plan Partzialean zehaztasun geografiko handiagoarekin ezartzen diren irizpideetara.

Esparru estrategiko horiek biztanleguneen eta komunikabideen oinarritzko sarearen konfigurazioaren arabera definitu dira lurralde-plan sektorialean.

Lurralde-plan Partzialean, merkataritza-zentroen kokapena izaera positiboko xedapenen bitartez arautu ahal izango da, horrelako ekipamenduak hartzeko zona aproposak berriaz proposatuz. Halaber, osagarri gisa, mugak ezarri ahal izango zaizkie, beste hirigintza-erabilera batzuetarako erreserbatutako esparruak edo beren ezaugarri naturalengatik bereziki babestuta dauden eremuak har ez ditzaten.

Azalera handiko merkataritza-ekipamenduen kokapena eta dimentsionamendua arautzeko, Euskal Autonomia Erkidegoko udalerrien sailkapen bat ezartzen da honako alderdi hauek kontuan hartuta: komunikabideen sareekiko kokapen estrategikoa, biztanleriaren pisua, espazio-erabilgarritasuna eta mota honetako zentroak hartzeko hirigintza-egokitasuna.

A kategoria : Zentraltasun handieneko udalerriak.

- Araba Erdialdeko eremu funtzionala: Iruña Oka, Vitoria-Gasteiz eta Zigoitia.
- Arabako Errioxako eremu funtzionala Oion.
- Bilbo Metropolitarrako eremu funtzionala: Abanto-Zierbena, Barakaldo, Basauri, Berango, Bilbao, Derio, Erandio, Etxebarri, Galdakao, Getxo, Larrabetzu, Leioa, Lezama, Loiu, Ortuella, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Sondika, Sopela, Trapaga, Urduliz, eta Zamudio.
- Donostialdea-Bidasoa Beherako eremu funtzionala: Andoain, Astigarraga, Donostia, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Errearteria, Urnieta eta Usurbil.

B kategoria : Eskualde-zentraltasuneko udalerriak

- Araba Erdialdeko eremu funtzionala:

ámbitos estratégicos definidos genéricamente en el mapa de Regulación Territorial de los Grandes Equipamientos Comerciales (mapa 7.2) del presente PTS y a los criterios que, en su caso, y con mayor precisión geográfica, se establezcan para cada Área Funcional en su correspondiente Plan Territorial Parcial.

Estos ámbitos estratégicos se han definido en el PTS en función de los asentamientos poblacionales y de la configuración de la red básica de comunicaciones.

En los Planes Territoriales Parciales la localización de los Centros Comerciales podrá regularse con disposiciones de carácter positivo, mediante propuestas específicas de zonas idóneas para la acogida de este tipo de equipamientos, y, complementariamente, con limitaciones de carácter restrictivo respecto a los ámbitos reservados para otros usos urbanísticos o a las áreas especialmente protegidas por sus condiciones naturales.

Para regular la localización y el dimensionamiento de los grandes equipamientos comerciales se establece una clasificación de los municipios de la CAPV en función de su posición estratégica respecto a las redes de comunicaciones, su peso poblacional, su disponibilidad espacial y su idoneidad urbanística para la acogida de este tipo de centros.

. Categoría A: Municipios de máxima centralidad.

- A.F. de Álava Central: Iruña de Oca, Vitoria-Gasteiz y Zigoitia.
- A.F. de Rioja Alavesa: Oion.
- A.F. de Bilbao Metropolitano: Abanto, Barakaldo, Basauri, Berango, Bilbao, Derio, Erandio, Etxebarri, Galdakao, Getxo, Larrabetzu, Leioa, Lezama, Loiu, Ortuella, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Sondika, Sopelana, Trapagaran, Urduliz y Zamudio.
- A.F. de Donostialdea - Bajo Bidasoa: Andoain, Astigarraga, San Sebastián, Hernani, Hondarribia, Irún, Lasarte - Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Errearteria, Urnieta y Usurbil.

. Categoría B: Municipios de centralidad comarcal

- A.F. de Álava Central:



- Armiñon, Beranturi, Erribera Beitia eta Agurain.
- Laudioko eremu funtzionala: Amurrio, Aiala eta Laudio.
  - Arabako Errioxako eremu funtzionala: Laguardia.
  - Durangaldeko eremu funtzionala: Abadiño, Amorebieta-Etxano, Durango eta Iurreta.
  - Enkartzioetako eremu funtzionala: Balmaseda, Güeñes eta Zalla.
  - Gernika-Markinako eremu funtzionala: Ajangiz eta Gernika-Lumo.
  - Mungia eremu funtzionala: Mungia
  - Debagoieneko eremu funtzionala: Aretxabaleta, Arrasate eta Bergara.
  - Debabarreneko eremu funtzionala: Eibar eta Elgoibar.
  - Goierriko eremu funtzionala: Arama, Beasain, Ezkio-Itsaso, Gabiria, Lazkao, Legazpi, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Urretxu eta Zumarraga.
  - Tolosaldeko eremu funtzionala: Aduna, Anoeta, Ibarra, Irura, Tolosa eta Villabona.
  - Urola Kostako eremu funtzionala: Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Zarautz, Zestoa eta Zumaia.
- . C kategoria: Euskal Autonomia Erkidegoko gainerako udalerriak
- Udalerri hauetan, ez da aurreikusten azalera handiko merkataritza-ekipamendurik ezartzea.

- Saltoki batekin bateragarriak diren erabilerean eta jardueren hiri-antolamendu zuzena egiteko, petrolio-produktuak hornitzeko instalazioak arautze honen arabera "lurralde-mailan handizat" hartzen diren saltokietan soilik egon daitezkeela xedatzen da. Saltoki-mota horren "ezarpen-tipologiak" honako formatu hauetako batean barne hartuta egon beharko du: eraikuntza irekiko eta inguruko hiri-ingurunearekiko kokaleku zabaleko saltokia, edota hiriaren kanpoaldean kokatutako saltoki zabala.

Gainerako saltokietan, hau da, arautze honen arabera "lurralde-mailan handizat" hartzen ez direnetan eta hiriguneetan kokatutako eraikuntza itxiko tipologiako azalera handiko merkataritza-

- Armiñon, Berantevilla, Ribera Baja y Salvatierra.
- A.F. de Llodio: Amurrio, Ayala y Llodio.
  - A.F. de Rioja Alavesa: Laguardia.
  - A.F. del Duranguesado: Abadiño, Amorebieta-Etxano, Durango e Iurreta.
  - A.F. de las Encartaciones: Balmaseda, Güeñes y Zalla.
  - A.F. de Gernika - Markina: Ajangiz y Gernika-Lumo.
  - A.F. de Mungia: Mungia
  - A.F. del Alto Deba: Aretxabaleta, Mondragón y Bergara.
  - A.F. del Bajo Deba: Eibar y Elgoibar.
  - A.F. del Goierri: Arama, Beasain, Ezkio- tsaso, Gabiria, Lazkao, Legazpi, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Urretxu y Zumárraga.
  - A.F. de Tolosaldea: Aduna, Anoeta, Ibarra, Irura, Tolosa y Villabona.
  - A.F. de Urola Kosta: Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Zarautz, Zestoa y Zumaia.
- . Categoría C: Resto de municipios de la CAPV
- Municipios en los que no se prevé la implantación de un gran equipamiento comercial.

- Para la correcta ordenación urbanística de los usos y actividades compatibles con la existencia de un establecimiento comercial se dispone que tan sólo se considera pertinente la presencia de instalaciones para suministro de productos petrolíferos en los establecimientos comerciales que resulten conceptuales como "territorialmente grandes" con arreglo a la presente regulación y cuya "tipología de implantación" sea adscribible a alguno de los siguientes formatos: centro comercial en edificación abierta con emplazamiento exento respecto al entorno urbano circundante, o centro comercial extensivo situado en la periferia urbana exterior.

En los demás casos de establecimientos comerciales, o sea, en todos los no conceptuales como "territorialmente grandes" con arreglo a la presente regulación, más los grandes equipamientos



ekipamenduetan, hirigintzaren ikuspegitik bidegabetzat hartzen da ibilgailuentzako petrolio-produktuak hornitzeko instalazioak ezartzea, espazio urritasunagatik, erabileren bateraezintasunagatik eta sor litezkeen bide-trafikoaren disfuncionaltasunengatik.

– Azalera handiko merkataritza-ekipamenduak ezarri edo, hala badagokio, zabaldu ahal izateko, hirigintza-funtzionamendu egokia ziurtatzearen, eraikitako sabaiko 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko 5 aparkaleku-plazako zuzkidura bermatu beharko da, aparkalekurako espaziora zuzendutako sabai eraikia salbuetsita, noski.

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen, 2016ko martxoaren 16an.

comerciales con tipología de edificación densa en el interior de los núcleos urbanos, se considera urbanísticamente improcedente, por insuficiente espacio, por incompatibilidad de usos y por las disfuncionalidades de tráfico viario que puedan generarse, la incorporación a los establecimientos comerciales de instalaciones para el suministro de productos petrolíferos a vehículos.

– La implantación de grandes equipamientos comerciales, o en su caso su ampliación, deberá garantizar para su correcto funcionamiento urbanístico una dotación mínima de aparcamientos de 5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construido, salvo, lógicamente, el techo construido destinado, en su caso, a espacio para aparcamiento.

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz, a 16 de marzo de 2016.

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN  
IDAZKARIA

SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

Izpta./Fdo.: Tomás Orallo Quiroga