



Bilbon, 2018.eko Martxoaren 13(e)an.
Bilbao, a 13 de Marzo de 2018

Bidaltzailea/Remitente:

LURRALDEAREN KOHESIOA SUSTATZ.
ZUZ.NAG. / DIRECCIÓN GENERAL DE COHES.
TERRITORIO

NT480000030BNR000000049 02062002 (A) 18 0092-0628



Dpto Medio Ambiente y Política Territorial
SAN SEBASTIAN 001

01010 VITORIA-GASTEIZ
ARABA/ÁLAVA

Jakinarazpenaren identifikazio datuak / Datos identificativos de la Notificación

Espedientea		Foru Aginduaren zk.	Data
Codigo Expediente	000012/2018	N. Orden Foral	Fecha
Eskatzailea			
Solicitante	Dpto Medio Ambiente y Política Territorial		
Gaia			
<i>EAE-ko jarduera ekonomikoetarako lurzoru sortzeko eta merkataritza-ekipamenduak antolatzeko LAP-aren berrikuspen partzialari dagokion aldaketa, merkataritza-gune handiei dagokienez</i>			
Asunto			
Modificación del PTS de creación de suelo para AAEE y equipamientos comerciales de la CAPV, en lo relativo a los grandes centros comerciales			
Dokumentu Mota			
Txostena			
Tipo Documento			
Informe			



LEKUA JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA ZUKA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

2018 MAR. 20

SARRERA	IRTEERA
zk. 239192	zk.



2018 MAR. 20

SARRERA	IRTEERA
zk. 239192	zk.

Espedientearen Datuak / Datos Expediente

Espedientea
Expediente 12/2018 - OT-002-2018

Gaia
Asunto EAE-KO JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUA SORTZEKO ETA MERKATARITZA-EKIPAMENDUAK ANTOLATZEKO LAP-AREN BERRIKUSPEN PARTZIALARI DAGOKION ALDAKETA, MERKATARITZA-GUNE HANDIEI DAGOKIENEZ MODIFICACIÓN DEL PTS DE CREACIÓN DE SUELO PARA AAEE Y EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE LA CAPV, EN LO RELATIVO A LOS GRANDES CENTROS COMERCIALES

Txostena / Informe

INFORME: APORTACIONES DE LA SECCIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA AL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO, EN LO RELATIVO A LOS GRANDES CENTROS COMERCIALES.

I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL INFORME.

Según Acuerdo del Consejo del Gobierno Vasco, de 22 de marzo de 2016, su Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda promueve la Revisión del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (en adelante PTS de AAEE y EECC) en lo relativo a grandes centros comerciales.

Elaborado el documento de Avance, según lo previsto en la Ley 4/90 de Ordenación del Territorio, se abre un periodo de audiencia a las administraciones públicas hasta el 31 de marzo para formular observaciones, sugerencias, alternativas y propuestas. En este sentido, el informe pretende aportar el punto de vista de la Sección de Ordenación del Territorio (SOT) de la Diputación Foral de Bizkaia (DFB) al documento de Avance presentado.

II.- CONTENIDO DE LA MEMORIA DE SEGUIMIENTO DEL PTS DE AAEE.

El documento de Avance propone tres alternativas de ordenación para los grandes

equipamientos comerciales en la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV), sin pronunciarse a priori sobre ninguna de ellas.

Previamente, en la Memoria se describen los antecedentes, objeto y circunstancias de esta Revisión parcial del PTS de AAEE y EECC, que trata de resolver los efectos anulatorios de la Sentencia del Tribunal Supremo 3866/2015 sobre la parte normativa referente a la limitación de superficie para equipamientos comerciales.

En el fundamento de la citada Sentencia se consideraba que las auténticas razones para imponer las limitaciones al emplazamiento y tamaño de equipamientos comerciales en el PTS eran exclusivamente económicas y mercantiles, proscritas por la Directiva 2006/123/CE, que solo autoriza limitaciones por razones justificadas e imperiosas de interés general, entre las que se encuentran las relativas a la protección del medio ambiente y a la ordenación del territorio.

También se describe en la Memoria el marco normativo de la Revisión y se efectúan un análisis informativo y un diagnóstico de la situación, precisando la distribución de los grandes centros comerciales en los distintos territorios de la CAPV y proporcionando datos sobre la evolución y efectos de su implantación, así como la capacidad y pautas de compra de la población, para concluir con unos criterios y objetivos generales de la Revisión.

III.- DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PROPUESTAS.

La alternativa 1 no incluye propuesta normativa, ya que remite la implantación de los centros comerciales al planeamiento urbanístico.

Las alternativas 2 y 3 proponen la regulación del establecimiento de los centros comerciales en el propio PTS, con la inclusión de algunos artículos que establecen las condiciones para su implantación. La diferencia entre ambas es que la nº 2 limita su implantación a la trama urbana definida por el planeamiento, mientras que la nº 3 autoriza la implantación excepcional de nuevos grandes centros comerciales fuera de la trama urbana, definiendo tres categorías de municipios (de máxima centralidad, de centralidad comarcal y el resto) a efectos de establecer sus límites de edificabilidad.

IV.- OBSERVACIONES DE LA SECCIÓN DE OT SOBRE EL AVANCE PRESENTADO.

a) Sobre los objetivos y criterios de la ordenación.

El razonamiento de la Sentencia 3866/2015 puede resultar difícil de asimilar para cualquier observador ajeno a una interpretación jurídica tan restrictiva, ya que el contenido del PTS parece sustentarse más bien en criterios de ordenación territorial que no mercantiles. En todo caso, resulta perentorio que esta Revisión del PTS aclare y argumente mejor los criterios medioambientales y de ordenación del territorio para que resulten evidentes e incontestables, eliminando la posibilidad de nuevos recursos.

En este sentido, el capítulo II de la Memoria (Marco general del Avance de la Revisión del PTS), apartado II.1 (Criterios generales) alude a la conferencia de las Naciones Unidas Hábitat III, a la 8ª Conferencia Europea de Sostenibilidad Local, al Acuerdo de París sobre Cambio Climático, a la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estatal, a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la CAPV y al Avance de la Revisión de las DOT.

Más adelante, para cada una de las tres alternativas, en los respectivos artículos sobre "Principios generales", se repiten siete objetivos: 1) favorecer la regeneración y recualificación de las áreas centrales de barrios, pueblos y ciudades; 2) fomentar la dinamización social y económica de esas áreas centrales; 3) incentivar la movilidad sostenible; 4) generar entornos urbanos mixtos, con mezcla de usos compatibles, 5) diversificar la implantación de los grandes centros y actividades comerciales; 6) contribuir a la lucha contra el cambio climático; 7) fomentar un medio urbano inclusivo y policéntrico.

A pesar de que estos objetivos parecen fundadas razones de ordenación territorial, dados los antecedentes, podría ocurrir que aún no fueran motivos lo suficientemente claros e inequívocos para estimarse como "*razones justificadas e imperiosas de interés general*" a la luz de una interpretación tan estricta de la Directiva 2006/123/CE como la efectuada por los redactores de la Sentencia.

Por esta razón, creemos que deberían completarse estos objetivos generales, criterios de sostenibilidad y/o fundamentos de la ordenación, argumentando expresamente que constituyen justificadas razones medioambientales y de ordenación territorial de interés general, derivadas de otras directivas europeas.

En este sentido, habría que poner de manifiesto que la ordenación territorial, en su objetivo de lograr un territorio equilibrado y sostenible en los aspectos económico, social y medioambiental,

no solo debe atender la Directiva 2006/123/CE sobre libre competencia, sino también muchas otras directivas enmarcadas en la Estrategia Territorial Europea, Estrategia Europea de Desarrollo Sostenible, Estrategia Temática Europea de Medio Ambiente Urbano, Agenda Territorial Europea, Marco Estratégico de la UE en materia de Clima y Energía 2020-2030, normativa sobre disminución de emisiones, Convenio Europeo del Paisaje, Estrategia Europea sobre Biodiversidad, que incluye las directivas sobre Hábitats y Aves silvestres, Estrategia sobre Infraestructura Verde, normas de calidad para los entornos de espacios naturales, Directiva 85/337/CEE, que establece la Evaluación de Impacto Ambiental de grandes proyectos, etc.

Se echa en falta entre los siete objetivos generales citados, y convendría que se incluyera, la necesidad de limitar la artificialización del suelo natural y rural. Este indicador de sostenibilidad resulta especialmente crítico en los territorios de Bizkaia y Gipuzkoa, densos, muy urbanizados y de topografía abrupta. Establecer dicha limitación constituye un criterio de desarrollo sostenible de raíz medioambiental, que justifica en buena medida las medidas restrictivas a la libre implantación de nuevos centros comerciales y al crecimiento de los existentes.

En relación con lo anterior, debe significarse que apenas quedan terrenos libres de urbanización en los fondos de valle de la vertiente cantábrica, junto a los corredores viarios, donde los suelos aluviales de las vegas de los ríos están calificados como de alto valor estratégico por el PTS Agroforestal y su preservación resulta crucial para el mantenimiento del sector primario y la conservación de los recursos naturales.

En sintonía con lo expuesto, deben optimizarse los suelos calificados existentes, en particular los suelos vacantes de actividades económicas, dada su limitación y escasez, reservándose para los usos industriales y logísticos incompatibles con los residenciales. De ahí que los usos comerciales y terciarios compatibles deban implantarse preferentemente en los suelos residenciales o mixtos.

La perspectiva de género, con el requerimiento de un urbanismo inclusivo, también sirve de fundamento para justificar la limitación de los centros comerciales en la periferia urbana, por excluir de su oferta a quienes no disponen de vehículo, a las personas mayores y a las que cuidan de otros, sobre todo mujeres.

Asimismo, habría que señalar en la Memoria que los objetivos generales que sustentan la ordenación de los centros comerciales tienen relación directa con los criterios contenidos en la Guía de Salud y Desarrollo Urbano Sostenible, elaborada por el Gobierno Vasco para el

fomento y mejora de la salud pública. Esta iniciativa surge ligada al desarrollo de las Agendas Locales 21 en el marco de referencia de los Compromisos de Aalborg+10; en concreto, del compromiso nº 7: "Acción local para la Salud". Así, el acceso de la población a la naturaleza, la movilidad peatonal y ciclista, la disminución del ruido ambiental y de los picos de estrés, la calidad del ciclo del agua y del aire que respiramos, la reducción de las afecciones respiratorias y alergias producidas por la contaminación atmosférica, la mitigación de los efectos de los cada vez más numerosos episodios de "ola de calor", etc., son aspectos relacionados con los objetivos de ordenación mencionados que tienen influencia directa sobre la esperanza de vida de las personas.

Por otra parte, si se da la vuelta a los objetivos anteriores y se reformulan en sentido negativo los argumentos parecen adquirir mayor peso. Así, en lugar de justificar la limitación para el asentamiento de centros comerciales mediante loables propósitos positivos (favorecer, fomentar, incentivar, generar, diversificar, contribuir...) resulta más persuasivo, imperativo y perentorio reseñar las consecuencias negativas de la ausencia de dicha limitación.

De acuerdo con este nuevo enfoque, la Memoria del PTS de AAEE y EECC debería significar que la limitación de los grandes centros comerciales se fundamenta en una imperiosa necesidad de interés público, ya que no hacerlo supondría: 1) la ocupación de más suelo natural y rural en un territorio amenazado por la presión urbana; 2) la desaparición de comercios y salas cinematográficas de los centros urbanos, empobreciendo la vida ciudadana, reduciendo la seguridad de las calles solitarias, y usurpando la oferta comercial y de ocio a quienes no poseen vehículo propio, a las personas de más edad y a las que cuidan de otros, mayoritariamente mujeres; 3) la generación de un tráfico indeseable de vehículos particulares, que provoca el colapso de las infraestructuras viarias y la emisión de gases nocivos a la atmósfera; 4) el requerimiento de más infraestructuras grises (redes de comunicación, abastecimiento, saneamiento, energía, etc.), que suponen barreras urbanísticas y obstáculos para la implementación de la infraestructura verde, dificultan el acceso de la población a la naturaleza, perjudican la biodiversidad, la calidad del aire y los servicios ecosistémicos, agravan los efectos de isla de calor y los perjuicios derivados del cambio climático; y (6), como consecuencia de todo ello, el deterioro de la salud pública de los habitantes.

Naturalmente, todas estas observaciones se realizan sin perjuicio de estimar favorablemente el contenido general del Avance, con el exclusivo ánimo de aportar algunas ideas-fuerza, en la

creencia de que, con la inclusión en el PTS de un párrafo como el anterior, los redactores de la Sentencia se lo habrían pensado mejor y, quizá, el resultado habría sido diferente.

Es verdad que algunas de las observaciones que aquí se hacen están sugeridas en la Memoria. Así, se menciona la "artificialización" en las páginas 20 y 93, el "género" en la página 18, y el modelo "saludable" en la página 20, pero son referencias colaterales dispersas en el contenido del documento, sin el tratamiento argumental que merecen, y que no se incorporan a los principios generales de la ordenación.

b) Sobre las alternativas propuestas.

1. Se contempla desfavorablemente la alternativa 1, que remite la implantación de los centros comerciales al planeamiento urbanístico, por considerar que su disposición debería obedecer a criterios territoriales y medioambientales establecidos por el PTS, o por los PTP en cada una de las áreas funcionales, pero siempre con un punto de vista supramunicipal, de interés general, que no tiene por qué coincidir con el interés particular de todos los ayuntamientos.
2. Se estima favorablemente la alternativa 2 por las mencionadas razones de interés general, ya que se considera necesario regular la implantación de los centros comerciales mediante el planeamiento territorial, prohibiendo el asentamiento de nuevos centros comerciales fuera de las tramas urbanas, al menos en Bizkaia.
3. En cambio, se estima desfavorablemente la alternativa 3, por contemplar la autorización, aunque sea excepcional, de la implantación de nuevos centros comerciales fuera de las tramas urbanas. Este juicio negativo podría reconsiderarse si la normativa del PTS fuera más estricta para el caso del territorio de Bizkaia (quizá también Gipuzkoa) o bien dejara explícita la posibilidad de que los PTP de las distintas áreas funcionales pudieran acotar las posibilidades de ubicación, restringiéndolas al interior de las tramas urbanas definidas en los planeamientos urbanísticos municipales o, excepcionalmente, en continuidad con los bordes de estas dentro del perímetro de crecimiento urbano.

En el Anexo de este informe se describen los condicionantes del territorio de Bizkaia y en especial del Área Funcional del Bilbao Metropolitano, que incluye los 15 municipios de máxima centralidad, así como las disposiciones sobre centros comerciales contenidas en los PTP de Bizkaia, con objeto de avalar los argumentos aportados o, incluso, en caso de merecer interés,

para ser utilizados por el PTS.

V.- CONCLUSIONES.

- a) Se considera que en la Memoria de la Revisión puntual del PTS podría argumentarse mejor la necesidad de limitar el crecimiento de los grandes centros comerciales por razones imperiosas de interés general, relativas a la protección del medio ambiente y a la ordenación del territorio, para lo cual se proponen algunas razones y argumentos, y se acompañan los datos del Anexo.
- b) De las alternativas propuestas se prefiere la alternativa nº 2. En caso de que finalmente se optara por la alternativa nº 3, debería posibilitarse que los PTP de las diferentes áreas funcionales pudieran ser más restrictivos, de forma justificada según se explica en el Anexo, impidiendo la implantación de nuevos grandes centros comerciales fuera de las tramas urbanas, o, excepcionalmente, autorizándolos en continuidad con los bordes de estas, dentro del perímetro de crecimiento urbano.
- c) Esta posibilidad, la de que el PTS ofreciera un marco general y unas pautas para que los PTP pudieran concretar algunas determinaciones en sus respectivas áreas funcionales, no debería descartarse en el proceso de Revisión en curso, porque las características de los distintos territorios no son análogas.

Bilbon, 2018(e)ko Martxoaren 05(e)an
En Bilbao, a 05 de Marzo de 2018

LANGILE TEKNIKOA
LURRALDE ANTOLAMENDURAKO ATALA
PERSONAL TÉCNICO
SECCIÓN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL



Sin./Fdo.: DOMINGO RUIZ ELUA

ATAL BURUA
LURRALDE ANTOLAMENDURAKO ATALA
JEFE/A SECCIÓN
SECCIÓN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL



Sin./Fdo.: IDOYA GARAY TELLECHEA

ZUZENDARI NAGUSIA
LURRALDEAREN KOHESIOA SJSTATZEKO ZUZENDARITZA
NAGUSIA
DIRECTOR/A GENERAL
DIRECCIÓN GENERAL DE COHESIÓN DEL TERRITORIO



Sin/Fdo.: ANGEL ANERO MURGA

Elektronikoki sinatutako dokumentua. RRU7PVRX5N7Q95RB. Egiaztatu behar da, Elikaririkaren bidez (EKE) estatuko datuak, www.ebizkaia.eus helbidean
Documento firmado electrónicamente. Autenticidad verificable mediante Código de Verificación Electrónica (CVE) RRU7PVRX5N7Q95RB en www.ebizkaia.eus

ANEXO AL INFORME OT-002-2018

I. CONDICIONANTES DEL TERRITORIO DE BIZKAIA.

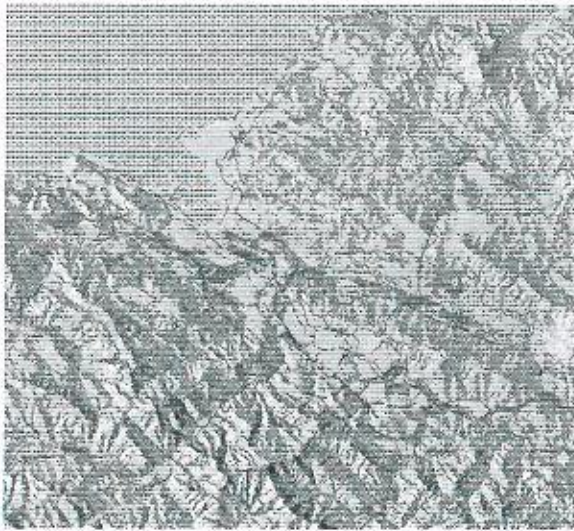
Bizkaia presenta una topografía muy accidentada: un alto porcentaje de su territorio presenta pendientes superiores al 20%. Además, está muy densamente poblada (520 hab/km²) y el porcentaje de suelo artificializado es muy alto (10%). De ahí que apenas queden terrenos libres de urbanización en los fondos de los valles.

Por otra parte, los suelos aluviales de las vegas de los ríos están calificados como de alto valor estratégico por el PTS Agroforestal. La viabilidad y mantenimiento del sector primario, así como la conservación de los recursos naturales, exigen preservar los suelos naturales y de producción agrícola, que se redujeron en un 32% en Bizkaia en el período 2000-2009 (la tasa más alta del Estado).

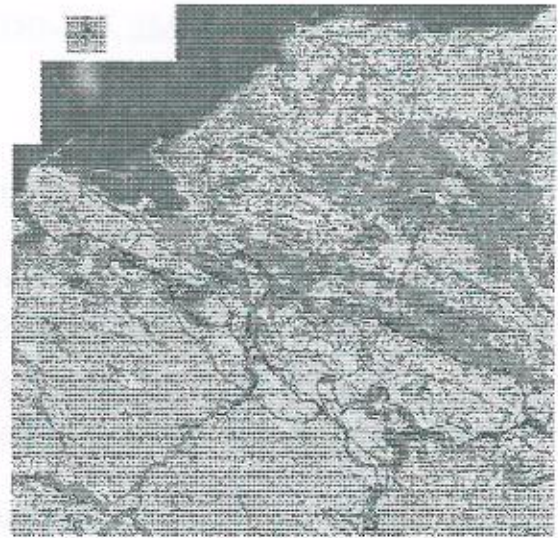
II. CONDICIONANTES TERRITORIALES DEL BILBAO METROPOLITANO.

El Área Funcional del Bilbao metropolitano presenta una topografía muy accidentada, con alto porcentaje de suelos con pendientes superiores al 20%. Además, está muy densamente poblado (1.767 hab/km² de media, sin parangón en la CAPV y en toda Europa, llegando a los 14.500 hab/km² en el municipio de Portugalete). El porcentaje de suelo artificializado es altísimo (suelo urbano + urbanizable + infraestructuras = 25%). De ahí que prácticamente no queden terrenos libres de urbanización en los fondos de los valles del Nervión-Ibaizabal y Asua, junto a los corredores viarios.

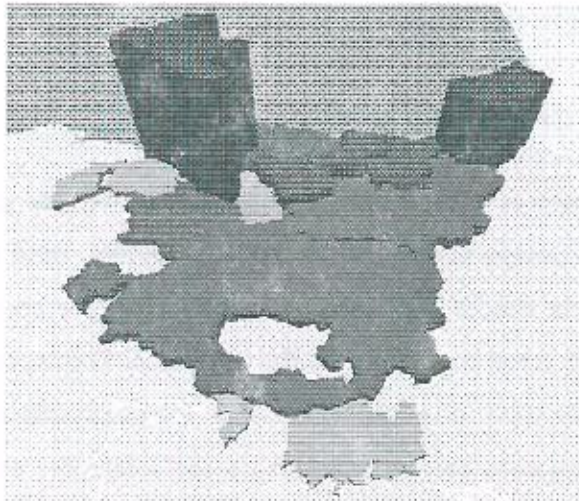
Las siguientes imágenes dan idea de lo expuesto: 1) Asentamientos sobre el relieve. 2) Terrenos con más de un 20% de pendiente (en gris sobre ortofoto). 3) y 4) Indicadores de la densidad de población en la CAPV por áreas funcionales y por municipios (tomados del documento de Revisión de las DOT). 5) Porcentaje de artificialización del suelo en las áreas funcionales de la CAPV (del Visor de Indicadores del Gobierno Vasco).



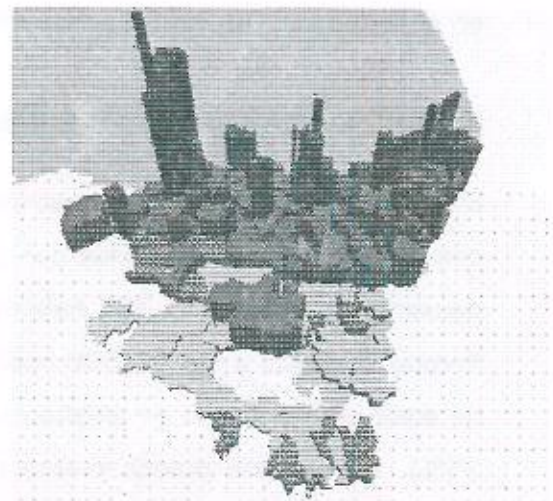
1. Asentamientos sobre el relieve.
(en gris).



2. Suelos > 20% de pendiente

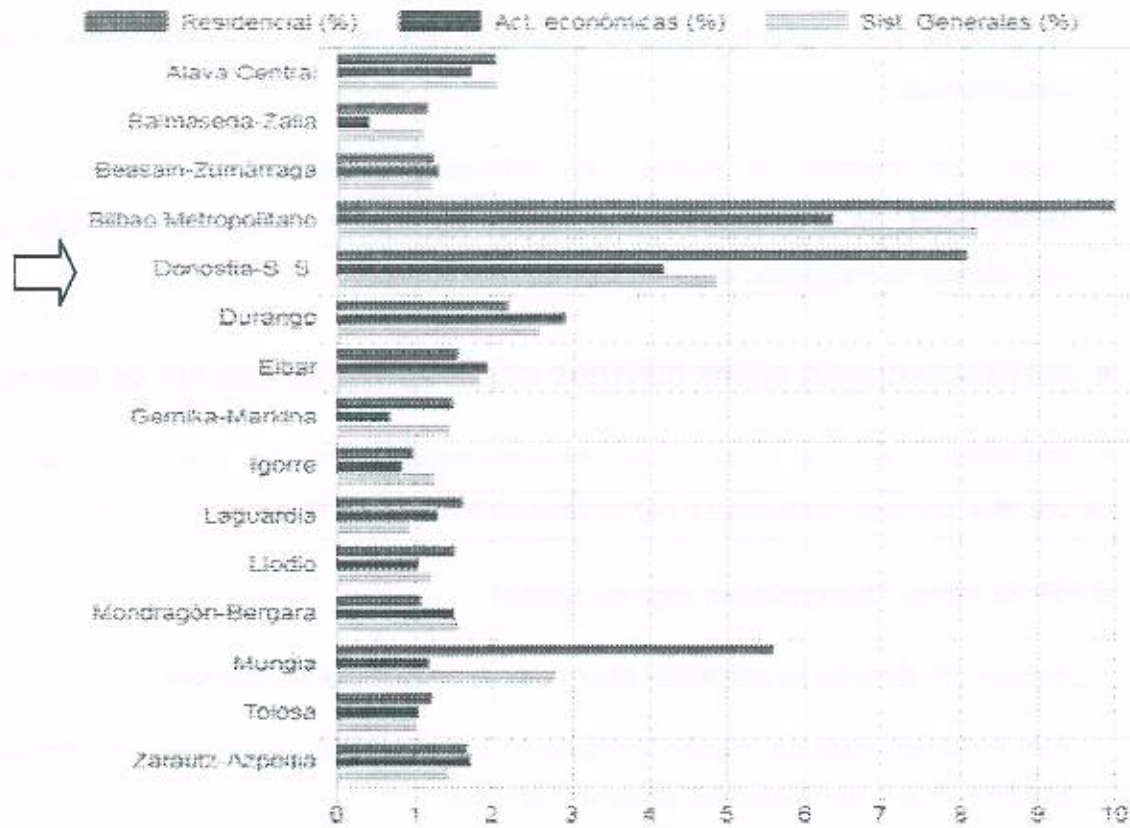


3. Densidad (hab/km2) por áreas funcionales



4. Densidad (hab/km2) por municipios

(Datos tomados del documento de Revisión de las DOT y del Visor de Indicadores del GV)



5. Comparación con otras AF del índice de artificialización del suelo en Bilbao Metropolitano (suelo urbano + urbanizable + infraestructuras = 25%)

Entre 2006 y 2016 se han artificializado por desarrollos urbanísticos e infraestructuras aproximadamente 1.000 ha de suelo agrario (1/3 de alto valor estratégico) y 300 ha de suelo forestal (1/3 de bosques autóctonos). La presencia de vegetación potencial es prácticamente testimonial y la permeabilidad ecológica casi nula. Los cultivos apenas representan un 2% del suelo del Bilbao metropolitano.

Valorando todos estos condicionantes, recogidos en el documento de Información y Diagnóstico de la Revisión del PTP BM, cabe concluir que el criterio de sostenibilidad, derivado de las DOT, de *"priorizar la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrautilizados, como alternativa a los nuevos crecimientos"* se queda aquí corto. En efecto, a esto debe añadirse que:

- Por razones de sostenibilidad ambiental no cabe calificar más suelo natural, dada su escasez y el precario equilibrio existente, por lo que no puede haber nuevos crecimientos.
- Deben optimizarse los suelos ya calificados existentes, por lo que, salvo excepciones, no debe permitirse el cambio de uso de los suelos calificados para actividades económicas, dada su limitación y escasez.

III. DETERMINACIONES SOBRE CENTROS COMERCIALES EN LOS PTP DE BIZKAIA.

A continuación se pasa revista a las determinaciones relativas a la implantación de los grandes centros comerciales contenidas en los PTP de Bizkaia.

a) PTP de Bilbao Metropolitano vigente (2006).

Artículo 74. Criterios de aplicación en el suelo de actividades económicas

Para la implantación del modelo territorial..., en el suelo de actividades económicas se aplican con carácter general los siguientes criterios:

I. – Las áreas exteriores a los núcleos urbanos se reservarán principalmente para las actividades productivas y logísticas, cuyas actividades resultan poco compatibles con el tejido urbano, evitando su complementación con grandes centros comerciales y edificios de oficinas que deberán situarse preferentemente en el interior de los núcleos urbanos con escalas de intervención de menor entidad y más adaptables al entorno urbanístico circundante.

II. – Se evitará la implantación de áreas terciarias exteriores a los suelos urbanos, ya que conviene reservar estas plataformas espaciales para la acogida de instalaciones de perfil más industrial, menos compatibles con el tejido residencial y con mayor vinculación funcional al tráfico pesado de mercancías y, en su caso, se deberá garantizar su accesibilidad a través del transporte público.

III. – Se limitará, asimismo, la implantación de nuevas grandes superficies comerciales en el Área Funcional, debido a la existencia actualmente de un número suficiente de ellas que sirven a la totalidad del área.

b) Documento de Avance de la Revisión del PTP de Bilbao Metropolitano.

Conclusiones. El modelo territorial. Hábitat urbano (pág. 69)

Otro de los objetivos es equilibrar en lo posible la oferta de actividades económicas,... Ligado a este objetivo y al de enriquecer la vida urbana, se da preferencia al comercio urbano y de proximidad sobre los grandes equipamientos comerciales de la periferia, tratando de reconducir las iniciativas comerciales a los centros urbanos. Se propone que el PTP limite la superficie máxima de grandes equipamientos comerciales de acuerdo con razones imperiosas de interés general, como la eficiente ordenación del territorio y la protección del medio ambiente.

c) PTP de Balmaseda-Zalla.

Se recogen las siguientes propuestas concretas sobre centros comerciales:

Artículo 64. Operaciones de reconversión

Balmaseda-Zalla (Nocedal): Zona industrial consolidada (sectores A-1 Tejera, UT-4 Nocedal, UI-5 La Tejera y T-1 El Nocedal) en la que se propone un gran equipamiento terciario-comercial que refuerce la centralidad de las cabeceras del Área Funcional, mejorando la imagen de este espacio que se encuentra en la entrada a Balmaseda.

Artículo 66. Nuevos desarrollos

Sopuerta (gasolinera): Se propone un sector terciario-comercial entre el núcleo de Capetillo y El Crucero, en donde se sitúa la actual gasolinera, con el fin de ubicar algún establecimiento que dé servicio al conjunto urbano.

Artículo 67. Cuantificación de suelo de AAEE

4.- Los aspectos del P.T.S. de creación pública de Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales no contrarios a las presentes Normas de Ordenación (categorización municipal, ordenación de los equipamientos comerciales) serán de plena aplicación.

d) PTP de Igorre.

Artículo 69.4 Bases del modelo económico

En relación al sector terciario, se apuesta por potenciar la creación de actividad de corte terciario no en áreas exteriores sino en los núcleos residenciales, principalmente en Igorre. En concreto, se propone reservar en el tramo A y en los tramos B y C al menos el 5% y el 10 % respectivamente de la edificabilidad de los nuevos suelos residenciales para actividades económicas del sector servicios compatibles con el uso residencial,

entendiendo como tales los usos terciarios comerciales, de oficina y otros servicios entre los que se incluyen los de carácter dotacional privado, de usos tales como el educativo, sanitario, servicios sociales, deportivo y cultural u otros análogos. En Areatza, el desarrollo de actividades terciarias y servicios en el ámbito urbano es una de las actuaciones importantes dentro de una operación estratégica de recuperación de su casco histórico.

e) PTP de Durango.

Artículo 120. Criterios de aplicación sobre suelo para actividades económicas

Para la implantación del modelo territorial en el suelo de actividades económicas se aplican con carácter general los siguientes criterios:

b) Las áreas exteriores a los núcleos urbanos se reservarán principalmente para las actividades productivas y logísticas, que resultan poco compatibles con el tejido urbano, evitando su complementación con grandes centros comerciales y edificios de oficinas, que deberán situarse preferentemente en el interior de los núcleos urbanos con escalas de intervención de menor entidad y más adaptables al entorno urbanístico circundante.

c) Se evitará la implantación de áreas terciarias exteriores a los suelos urbanos, ya que conviene reservar estas plataformas espaciales para la acogida de instalaciones de perfil más industrial, menos compatibles con el tejido residencial y con mayor vinculación funcional al tráfico pesado de mercancías y en ellas se deberá garantizar su accesibilidad mediante el transporte público.

f) PTP de Gernika-Markina.

Artículo 104. Criterios de aplicación en los suelos de actividades económicas.

Para la implantación del modelo territorial en el suelo de actividades económicas se aplican con carácter general los siguientes criterios:

a) Las áreas exteriores a los núcleos urbanos se reservarán principalmente para las actividades productivas y logísticas, que resultan poco compatibles con el tejido urbano, evitando su complementación con grandes centros comerciales y edificios de oficinas, que deberán situarse preferentemente en el interior de los núcleos urbanos con escalas de intervención de menor entidad y más adaptables al entorno urbanístico circundante.

b) Se evitará la implantación de áreas terciarias exteriores a los suelos urbanos, ya que conviene reservar estas plataformas espaciales para la acogida de instalaciones de perfil más industrial, menos compatibles con el tejido residencial y con mayor vinculación

funcional al tráfico pesado de mercancías y, en su caso, se deberá garantizar su accesibilidad mediante el transporte público.

g) PTP de Mungia.

Artículo 68. Objetivos generales del modelo de Asentamientos de Actividad Económica.

- Las actuaciones comerciales deben ir dirigidas a los centros urbanos, especialmente al de Mungia, con objeto de dinamizar la actividad social y urbana.

IV. CONCLUSIONES DEL ANEXO:

Del examen de los condicionantes del territorio de Bizkaia, y en particular del Bilbao metropolitano, se desprende la necesidad de limitar la artificialización de suelos naturales y rurales, y de evitar, en consecuencia, el establecimiento de nuevos desarrollos en un territorio tan consolidado.

De la consulta de los PTP, aprobados o en revisión, que ordenan las áreas funcionales incluidas íntegramente en el territorio de Bizkaia, salvo el PTP de Balmaseda-Zalla (que se remite a las disposiciones del PTS de AAEE y EECC y propone dos equipamientos terciario-comercial, uno en zona de reconversión y el otro como nuevo desarrollo), los demás PTP (Bilbao metropolitano, documento vigente y Avance de Revisión, Igorre, Durango, Gernika-Markina y Mungia) contienen normas para reconducir el asentamiento de los centros comerciales hacia las áreas urbanas y evitar su emplazamiento en la periferia.

Por todo lo expuesto en este Anexo, se comprende la necesidad de impedir con carácter general la delimitación de nuevos desarrollos para la implantación de grandes centros comerciales en el territorio de Bizkaia, así como de limitar el crecimiento de los existentes.