



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

Departamento de Urbanismo
Hirigintza Saila

26/03/2018
2018/URBCN00003
D.N.I./C.I.F. S4833001C



GOBIERNO VASCO
DIRECCIÓN DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE GOBERNANZA PÚBLICA Y AUTOGOBIERNO
Hirigintza Zuzendaritza

2018 MAR 26 ✓

ZUZENEAN ARABA

SARRERA IRTEERA

GOBIERNO VASCO *ZSC 25821* zk.

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
C/ Donostia-San Sebastián 1
01010 VITORIA-GASTEIZ



ASUNTO: INFORME SOBRE EL AVANCE DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTS DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE LA CAPV.

En relación con el asunto al que se ha hecho referencia, la Jefatura de Gestión Urbanística del Departamento de Urbanismo ha emitido, con fecha marzo de 2018, el informe que se acompaña.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos.

**EL DIRECTOR GENERAL DEL
DEPARTAMENTO DE URBANISMO**



Fdo.: Miguel Angel Garcia-Fresca Frías



INFORME SOBRE EL AVANCE DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PTS DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE LA CAPV

El Avance de la Revisión Parcial del PTS de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales de la CAPV trae causa de la sentencia 3866 del TS de 3/9/15 que declaró nulas las determinaciones del PTS que imponen limitaciones a la superficie máxima para equipamiento comerciales, por cuanto que las razones de esas limitaciones son económicas y mercantiles, cuando la directiva 2006/123/CE y la Ley 17/2009 solo autorizan limitaciones por razones justificadas e imperiosas de interés general, entre ellas las relativas a la protección del medio ambiente y la ordenación del territorio, incluida la planificación urbana y rural, pero no los objetivos de carácter meramente económico, como recoge la sentencia del TJUE de 24/3/11.

Además, aunque no venga recogido en la memoria de la revisión, la sentencia 3866 del TS señala que las restricciones a la implantación de equipamientos comerciales deben motivarse suficientemente en la ley que las establezca, según dispone el artículo 5 de la Ley 17/2009, lo que, dice la sentencia, que no cumple el PTS, pues ni es una ley, ni justifica el cumplimiento de las condiciones de no discriminación, necesidad y proporcionalidad.

En realidad, lo que señala la Ley 17/2009 es que la normativa reguladora no podrá imponer un régimen de autorización, salvo excepcionalmente y siempre que concurren ciertas condiciones, que habrán de motivarse suficientemente en la ley que establezca dicho régimen. Por otra parte, el RDL 8/2014, de 4/7, exige una ley reguladora del régimen de autorizaciones.

Consecuentemente, no sería suficiente con regular en el PTS la implantación de superficies comerciales, en base a principios de protección del medio ambiente y la ordenación del territorio, sino que sería preciso dar soporte a esa regulación desde una figura con rango de ley debidamente motivada.

Hoy por hoy, parece interpretarse que esa figura podría ser la Ley vasca 7/2008, de 25/6, de segunda modificación de la ley de la actividad comercial (Ley 7/1994, de 27/5) que remite al PTS, aunque es opinable que esa ley motive suficiente y adecuadamente la imposición de su regulación.

En conclusión, que la referencia de la sentencia del TS a la falta de rango del PTS debería ser ponderada cuidadosamente. Hecha esa salvedad, cabe valorar el Avance de la Revisión Parcial del PTS.

El Avance plantea tres alternativas, que argumenta desde los presupuestos de ordenación territorial enunciados en el apartado II.I CRITERIOS GENERALES, que se resumen en el último: *Las áreas urbanas con centralidad... se configuran... como los espacios propicios para acoger actividades comerciales*, lo que se comparte plenamente.

Las alternativas son las siguientes:

1. Remitir la ordenación al planeamiento urbano.
2. Remitir al planeamiento urbano los centros comerciales en tramas urbanas y al PTS los demás, para integrar la actividad comercial en las tramas urbanas, preferentemente residenciales, prohibiéndose nuevos ámbitos.
3. Remitir al planeamiento urbano los centros comerciales en tramas urbanas y al PTS los demás, condicionándose nuevos ámbitos.

Cada alternativa se concreta en unas propuestas de regulación, a grandes rasgos, algunas de las cuales resistirían difícilmente un recurso judicial, por falta de justificación expresa; así la limitación de la ampliación de los centros existentes o las restricciones a nuevas redes viarias.

En mi opinión, asumido que los grandes centros comerciales son depredadores de la vida urbana, la alternativa deseable es la segunda, con los siguientes matices, que se entienden justificables desde las perspectivas de la movilidad sostenible, la compacidad urbana y la protección del paisaje:

- 1.- Autorización de centros comerciales, o de sus ampliaciones, exclusivamente en parcelas insertas en, o colindantes directamente con la trama residencial.



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

www.vitoria-gasteiz.org

2.- Limitación del número máximo de plazas de aparcamiento en los centros comerciales. Frente al mínimo de 5 plazas por cada cien metros de techo construido, establecido en el actual Plan Territorial Sectorial y refrendado en la Ley de la Actividad Comercial, se considera deseable un máximo de, pongamos, 2 plazas por cada cien metros de techo construido.

Para evitar la picaresca, habría que computar todas las plazas, existentes o posibles, dentro o fuera de la parcela situadas, por ejemplo, a menos de cien metros de algún acceso público al edificio, siguiendo una trayectoria peatonal viable.

Se pretende así inviabilizar los grandes atractores de tráfico, posibilitando únicamente los centros de proximidad.

3.- Proscripción de las grandes playas de aparcamientos, limitando su capacidad de acogida a 50 plazas y estableciendo una distancia mínima, entre playas colindantes, de al menos 15 metros que deberán tener un tratamiento de espacio libre ajardinado (las cifras son estimativas).

Vitoria-Gasteiz, marzo de 2018.


Alfredo Piris
Jefatura de Gestión Urbanística

