



GOBIERNO VASCO  
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,  
PLANIFICACION TERRITORIAL Y VIVIENDA  
VITORIA-GASTEIZ

2018 MAR. 27 ✓

ZUZENEAN ARABA	
SARRERA	IRTEERA
Zk. 26806	Zk.

Asunto: modificación correspondiente a la revisión parcial del Plan Territorial Sectorial en lo relativo a los grandes centros comerciales.

En relación con el Documento de Avance correspondiente a la modificación de la revisión parcial del Plan Territorial Sectorial en lo relativo a los grandes centros comerciales, por la presente adjunto se remite Resolución de Alcaldía nº 128/18 en virtud de la cual se formulan observaciones al citado documento. Se adjunta asimismo Informe técnico emitido por el servicio de urbanismo.

Lo que se remite a los efectos oportunos.

En Iruña de Oca, a 26 de marzo de 2018

EL ALCALDE-PRESIDENTE  
D. José Javier Martínez García

IRUÑA OKAKO UDALA ARABA		AYUNTAMIENTO DE IRUÑA DE OCA ALAVA
ORDUA	27 MAR. 2018	HORA
ENTRADA / SARRERA	SALIDA / IRTEERA	
Num. / Zkio.	Num. / Zkio.	



**RESOLUCION Nº 128/18 POR LA QUE SE EMITE INFORME/OBSERVACIONES AL DOCUMENTO DE AVANCE PARA REVISION DEL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACION PUBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE LA CCAA, EN LO RELATIVO A LOS GRANDES CENTROS COMERCIALES.**

**D. JOSE JAVIER MARTINEZ GARCIA, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE IRUÑA DE OCA (ALAVA)**

**EXPONE:**

Visto que mediante Decreto 262/2004 de 21 de diciembre, se aprobó definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Resultando que ha sido promovida la modificación correspondiente a la revisión parcial del referido Plan Territorial Sectorial en lo relativo a los grandes centros comerciales.

Resultando que elaborado el documento de Avance se abre período de audiencia de administraciones a fin de que se puedan formular observaciones, sugerencias, alternativas y propuestas que se consideren oportunas.

Examinado el expediente y dentro del plazo establecido al efecto,

**RESUELVO:**

**Primero.-** Formular como Administración interesada las observaciones técnicas que figuran en el Informe Urbanístico que se acompaña y que se concretan de forma resumida en:

1.- Mencionar que en el año 2014, a propuesta de la empresa pública Alava Agencia de Desarrollo, S.A, se modificó, por tercera vez, el Plan Parcial del Sector 2 del polígono Industrial San José de los Llanos, al objeto de dar cabida en él a sus previsiones de desarrollo industrial, en la línea de las que ya recogían para este Sector las vigentes NN.SS, y que vino a cambiar las previsiones de desarrollo lúdico y comercial que en el año 2001 quedaron recogidas en una primera modificación de ese Plan Parcial, previsiones que nunca llegaron a desarrollarse. Resultaría conveniente por tanto, solicitar la modificación del listado de áreas comerciales recogido en el apartado 7.1 del actual PTS, para eliminar el que entonces se conoció como C.C Araba Park.



2.- De igual manera, considero oportuno trasladar al órgano promotor la idea de que el documento de modificación parcial que surja de este periodo de audiencia no altere la ordenación que desde el Planeamiento Municipal ya se recoge para los sectores industriales y residenciales que existen en el municipio. Cosa diferente será para aquellas previsiones que se recojan en el nuevo Plan General Municipal, para las que habrá de estarse, en su caso, a lo que disponga la ordenación territorial.

**Segundo.**- Dar traslado al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

Lo que se remite para su conocimiento y a los efectos oportunos.

En Iruña de Oca, a 26 de marzo de 2018

**EL ALCALDE-PRESIDENTE**  
**D. José Javier Martínez García**

## SERVICIO DE URBANISMO

Asunto: Documento de Avance para revisión parcial del Plan Territorial Sectorial (PTS) 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.

Promotor/  
Solicitante: Ayuntamiento de Iruña de Oca.  
Informe: IRU/IU004-18/18-18.

### NORMATIVA URBANISTICA MUNICIPAL APLICABLE:

-Normas Subsidiarias (NN.SS) de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Iruña de Oca, aprobadas definitivamente mediante Orden Foral nº 839/98 de 18 de Noviembre, y cuyo Texto Refundido es aprobado mediante Orden Foral nº 158/99 de 23 de Marzo de 1.999, correspondiendo su diligenciación y publicación al B.O.T.H.A. nº 46 del 26 de Abril 1.999.

### ANTECEDENTES.-

El vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (PTSAEEC) de la Comunidad Autónoma del País Vasco, fue aprobado mediante el Decreto 262/2004, de 21 de diciembre.

Posteriormente, el tribunal Supremo, mediante Sentencia de 3 de septiembre de 2015 acordó declarar nulas de pleno derecho las determinaciones del PTS que imponen limitaciones a la superficie máxima para equipamientos comerciales, por resultar contrarias a la Directiva 2006/123/CE (...) del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, y a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre (...).

A la vista de la citada Sentencia, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en sesión celebrada el 16 de marzo de 2016 aprobó los criterios interpretativos del PTS en lo relativo a los equipamientos comerciales, en concreto, anular las determinaciones de las Normas de ordenación del PTSAEEC incluidas en los apartados 2.c y 2.d de su artículo 14, así como reajustar los contenidos de los puntos 7.1 y 7.2 del Plan. En ellos, este PTS consideraba a Iruña de Oca dentro de la Categoría A, referida a municipios de máxima centralidad, y recogía el equipamiento comercial denominado C.C Araba Park en la relación de grandes superficies comerciales implantadas en la CAPV, en este caso concreto, como superficie comercial en desarrollo.

Finalmente, por acuerdo del Gobierno vasco de 22 de marzo de 2016 se decide iniciar el proceso de revisión del referido PTS en lo relativo a equipamientos comerciales.

### CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Con fecha de registro de entrada de 16 de enero de 2018 se recibe en el Ayuntamiento comunicación del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, en el que se informa de que una vez elaborado el documento de Avance de la modificación parcial del Plan Territorial Sectorial (PTS) 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, se abre un periodo de audiencia a todas las Administraciones Públicas territoriales interesadas a fin de que se formulen las observaciones, sugerencias, alternativas y propuestas que se consideren oportunas en relación con el documento de Avance de referencia y el correspondiente Documento Inicial Estratégico.

SEGUNDA.- En términos generales, el objeto del documento es el de regular de forma sostenible desde la ordenación del territorio la implantación de los grandes centros comerciales en la CAPV, y para ello se proponen, como punto de partida, tres posibles alternativas de ordenación.

Una primera, en la que esta implantación se regularía desde cada planeamiento urbanístico, sin propuesta alguna de carácter territorial, remitiendo a aquél la toma de decisiones concretas al respecto. Una segunda, que apuesta por una respuesta desde la ordenación territorial hacia

un modelo que oriente la actividad comercial preferentemente a las áreas urbanas predominantemente residenciales, y complementariamente en ámbitos destinados a actividades económicas industriales y terciarias, con un dimensionamiento máximo equivalente al 30% de la edificabilidad urbanística prevista en dichos ámbitos. Y una tercera, que propone también orientar la actividad comercial a las áreas urbanas predominantemente residenciales, complementándolo con la posibilidad de implantar actividades comerciales en determinadas condiciones en zonas de actividades económicas, y añade, como elemento diferenciador de la alternativa segunda, la posibilidad de complementar, de manera excepcional, el desarrollo comercial en zonas residenciales con la implantación de nuevos grandes centros comerciales fuera de la citada trama urbana y/o en su periferia, mediante nuevas unidades territoriales delimitadas con ese fin. Para ellas se establecen una serie de condiciones de localización y dimensionado, y respecto de éste último, se propone una nueva categorización de los municipios, en la que Iruña de Oca pasaría a ser considerado como municipio de centralidad comarcal (Categoría B), para los que se establece una edificabilidad urbanística máxima de 15.000m<sup>2</sup>(t) en lo que a nuevos grandes centros comerciales se refiere.

TERCERA.- Si bien en el documento de Avance que ahora se presenta se propone, como ya se recoge en el párrafo anterior, un cambio en la categorización de Iruña de Oca, por el pasaría de ser considerado un municipio de máxima centralidad por el PTS del año 2004 a un municipio de centralidad comarcal, lo cierto es que en el documento de Avance, redactado en el año 2009, para el nuevo Plan General Municipal de Iruña de Oca, actualmente en fase de elaboración para su aprobación inicial, no se apuesta, en materia de actividad económica, por un desarrollo comercial a gran escala, sino más bien por incentivar la política urbanística para las actividades productivas de modo que éstas sigan siendo uno de los activos que viene haciendo de Iruña de Oca un pueblo con atracción poblacional, dada la situación de su industria, en la que las empresas del sector secundario atraviesan momentos de crecimiento, y dada también la posición estratégica del municipio. Para el sector comercial, propone desarrollar, en sintonía con la filosofía que se desprende de la modificación parcial que ahora se plantea para este PTS, una política basada en el comercio de proximidad de calidad integrado fundamentalmente en las zonas de uso residencial, tanto en las ya existentes como en las de nueva creación, para que el municipio disponga de autonomía al menos en los aspectos cotidianos del desarrollo funcional de sus habitantes. No encuentro, por tanto, motivos que hicieran pensar en una afección de las propuestas recogidas en la revisión ahora planteada del PTS, en la medida en la que no resultan contrarias a las previsiones y/o expectativas municipales, tanto a las recogidas por el planeamiento vigente como a aquellas que ya viene anticipando el futuro PGM.

A este respecto, cabe mencionar que en el año 2014, a propuesta de la empresa pública Alava Agencia de Desarrollo, S.A, se modificó, por tercera vez, el Plan Parcial del Sector 2 del polígono Industrial San José de los Llanos, al objeto de dar cabida en él a sus previsiones de desarrollo industrial, en la línea de las que ya recogían para este Sector las vigentes NN.SS, y que vino a cambiar las previsiones de desarrollo lúdico y comercial que en el año 2001 quedaron recogidas en una primera modificación de ese Plan Parcial, previsiones que nunca llegaron a desarrollarse. Resultaría conveniente por tanto, solicitar la modificación del listado de áreas comerciales recogido en el apartado 7.1 del actual PTS, para eliminar el que entonces se conoció como C.C Araba Park.

CUARTA.- De igual manera, considero oportuno trasladar al órgano promotor la idea de que el documento de modificación parcial que surja de este periodo de audiencia no altere la ordenación que desde el Planeamiento Municipal ya se recoge para los sectores industriales y residenciales que existen en el municipio. Cosa diferente será para aquellas previsiones que se recojan en el nuevo Plan General Municipal, para las que habrá de estarse, en su caso, a lo que disponga la ordenación territorial.

Y para que conste y sirva a los efectos oportunos, emito éste informe que someto a otro mejor fundado.

En Langraiz Oka/Nanclares de la Oca, a 16 de marzo de 2018.



Fdo.: Diego Díez Ariza  
Arquitecto Asesor Municipal