



2018 MAR. 07

ORDUA/HORA:	
SARRERA	IRTEERA
Zk.	Zk. 94594

**Dpto. Medio Ambiente, Planificación  
Territorial y Vivienda**

**DIRECCION DE PLANIFICACIÓN  
TERRITORIAL, URBANISMO**

Honekin batera bidaltzen dizut EAE-ko jarduera ekonomikoeta-rako lurzorua sortzeko eta merkataritza-ekipamenduak antolatzeko LAP-aren berrikuspen partzialari dagokion aldaketa mekataritza-gune handiei dagokien txostena eta planoa.

Adjunto se remite informe y mapa relativo a la modificación correspondiente a la revisión parcial del Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales de la CAPV, en lo relativo a los grandes centros comerciales.

Adeitasunez,

Atentamente,



Vitoria-Gasteiz, 2018ko martxoaren 7a

2018 MAR. 08

SARRERA	IRTEERA
Zk. 702969	Zk.



**Ikerne Zuluaga Zamalloa**  
**NEKAZARITZA ETA ABELTZAINITZA ZUZENDARIA**  
**DIRECTORA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA**





**AVANCE DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE LA CAPV EN LO RELATIVO A LOS GRANDES CENTROS COMERCIALES**  
**INFORME DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO E INFRAESTRUCTURAS (Dirección de Agricultura y Ganadería)**

El presente informe tiene por objeto exponer una serie de observaciones con respecto al Avance de la "Revisión Parcial del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la CAPV en lo relativo a los grandes centros comerciales". Se formula a instancia de la remisión a este Departamento, con fecha 12 de enero de 2018, de un oficio emitido por el Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, notificando que se abre el periodo de audiencia a todas las Administraciones Públicas territoriales interesadas a fin de que formulen las observaciones, sugerencias, alternativas y propuestas que consideren oportunas.

Se remite para ello a una dirección electrónica donde se encuentran disponibles la documentación del Avance junto con el correspondiente Documento Inicial Estratégico (DIE), fechados en mayo de 2017.

## 1. INTRODUCCION Y SINTESIS

Tras sentencia del Tribunal Supremo de 3 de septiembre de 2015 se hace preciso revisar el Plan Territorial Sectorial (PTS) de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales en lo relativo a los equipamientos comerciales.

Analizado al efecto el contenido de la sentencia y marco legal de aplicación, cabe destacar dos cuestiones para la definición de alternativas técnicamente razonables:

- No cabe establecer limitaciones o requisitos de carácter económico que condicionen la implantación y apertura de las actividades comerciales.
- Sí cabe limitar o condicionar su implantación por justificadas y proporcionadas razones de interés general, incluidas las relacionadas con la protección del medio ambiente y la ordenación territorial y urbanística.



A los efectos del PTS se consideran como grandes centros comerciales, y, por lo tanto, como actividades comerciales cuya implantación debe considerarse desde la ordenación territorial, aquellos que cuentan con una edificabilidad urbanística (sobre o bajo rasante) destinada a usos comerciales superior a 2.000 m<sup>2</sup>(t).

Partiendo de una serie de criterios de desarrollo urbano sostenible se plantean 3 alternativas para la ordenación de los grandes centros comerciales, sin optarse en esta fase de Avance por ninguna de ellas:

- Alternativa 1, en la que se remite la regulación de la implantación de grandes centros comerciales al planeamiento urbanístico municipal de cada municipio.
- Alternativas 2 y 3, que priorizan la implantación de los grandes centros comerciales dentro de los centros urbanos, y preferentemente dentro de la trama residencial, favoreciendo la mezcla de usos y limitando las actuaciones de este tipo en su periferia.

Estas alternativas establecen la siguiente normativa territorial:

- *La regulación urbanística de los grandes centros comerciales en tramas urbanas residenciales con centralidad se remite al planeamiento municipal.*
- *La regulación territorial de los demás grandes centros comerciales se regulará en el presente Plan.*
- La alternativa 3 por su parte plantea complementariamente, previa justificación de su conveniencia y necesidad, autorizar la implantación de nuevos grandes centros comerciales fuera de la trama urbana actual ordenada en el planeamiento urbanístico y/o en su periferia. Para ello se establecen una serie de condiciones, siendo las directamente relacionadas con su localización las siguientes:
  - se han de localizar, exclusivamente, en los ámbitos estratégicos delimitados en el plano II.1.
  - los nuevos grandes centros comerciales que, en su caso, se ordenen 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. CONSIDERACIONES

Se estima pertinente emitir una serie de observaciones con respecto a la "Revisión Parcial del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la CAPV en lo relativo a los grandes centros comerciales":



## 2.1. Coordinación del Plan Territorial Sectorial (PTS) Agroforestal de la CAPV con otros Planes Territoriales Sectoriales

En lo que respecta a la coordinación de la revisión del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales con el PTS Agroforestal de la CAPV, se recuerda que de acuerdo con el contenido del artículo 5 de este último:

- *Todos los PTSs se coordinarán con el PTS Agroforestal en los términos señalados en el artículo 16 de la Ley 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria sobre la protección del suelo de alto valor agrológico, y deberán considerar las áreas de Alto Valor Estratégico y Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores delimitadas por el PTS Agroforestal.*

Los suelos de Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal quedan identificados en el DIE entre las "áreas y elementos ambientales relevantes". No obstante, en esta fase de Avance de la revisión no se establecen medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias con respecto a estas áreas ni la normativa de la revisión establece regulaciones para su protección.

A este respecto, se hace preciso recordar que conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Política Agraria y Alimentaria Vasca<sup>1</sup> los suelos de alto valor agrológico tendrán un carácter estratégico para la CAPV y la consideración de bienes de interés social.

Consecuentemente se solicita que en fases posteriores de la tramitación se incorporen las medidas necesarias para la preservación de estos suelos, medidas a las que en cualquier caso deberían de quedar vinculados los planeamientos de desarrollo del PTS. Como punto de partida se recomienda que de forma análoga a lo que se hace en el punto 12 del DIE con los espacios naturales, se identifiquen las coincidencias de los suelos de Alto Valor Estratégico con los ámbitos estratégicos propuestos.

En cualquier caso, se recuerda que de conformidad con lo señalado en el citado artículo 16 de la Ley de Política Agraria y Alimentaria, cualquier proyecto o actuación administrativa prevista en la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre suelos de alto valor agrológico exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria con carácter previo a su aprobación definitiva. Este informe deberá valorar la repercusión del proyecto o actuación. El informe se trasladará a la Comisión de Ordenación del Territorio para su consideración, antes de la emisión por esta Comisión de su informe final, el cual será vinculante para las figuras de planeamiento urbanístico.

<sup>1</sup> Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.



Por otro lado, en la documentación disponible sobre la revisión del PTS no se han identificado los Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores delimitados por el PTS Agroforestal. Se adjunta como plano 1 a este informe su delimitación para su consideración en fases posteriores de la revisión.

Estos Montes de Utilidad Pública y Montes protectores se definen en la Ley 43/2003 de Montes, y su regulación y gestión se realiza a través de dicha Ley y de las Normas Forales de Montes de los tres territorios históricos.

- *En los ámbitos afectados por otros PTSs, fundamentalmente los de desarrollo de infraestructuras, PTS de la Nueva Red Ferroviaria, de Carreteras, Residuos Sólidos, Energía Eólica, Vías Ciclistas, etc., se coordinarán las directrices de éstos con las del PTS Agroforestal.*

## **2.2. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria**

Las regulaciones propuestas en el marco de la revisión del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales con posibles implicaciones territoriales son las establecidas en las alternativas 2 y 3 del documento de Avance.

A falta de una mayor concreción en cuanto a los ámbitos en los que pueden emplazarse estos centros comerciales, no pueden descartarse ocupaciones y/o afecciones a usos y/o suelos agrarios.

Dada la delicada situación que viven hoy en día el suelo y la actividad agrarios, sometidos a una constante presión por parte de los desarrollos urbanísticos y nuevas infraestructuras, genera cierta inquietud el impacto que la implantación de nuevos centros comerciales pueda generar sobre las explotaciones agrarias existentes. Hay que tener en cuenta además la escasa base territorial de muchas explotaciones, sobre todo en la vertiente cantábrica, para las cuales una disminución de superficie, por pequeña que sea, puede suponer un fuerte impacto máxime considerando la necesidad de disponibilidad de superficie de cara a la justificación del cobro de ayudas del sistema de Política Agrícola Común.

Asimismo, se estima conveniente desde un punto de vista sectorial normativo, citar que la Ley de Política Agraria y Alimentaria Vasca<sup>2</sup> incide, como uno de los fines de la política agraria y alimentaria, en la defensa del suelo agrario no sólo por su valor agronómico, sino como soporte y garante de la biodiversidad y el paisaje, así como por su capacidad para frenar o evitar procesos de desertización y erosión. Establece asimismo entre sus objetivos:

- *Asegurar la continuidad de las explotaciones agrarias como instrumento básico del desarrollo económico en el medio rural y como instrumento para la pervivencia del máximo número de personas en la agricultura familiar.*

<sup>2</sup> Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.



- Potenciar y preservar, en su caso, un dimensionamiento estructural de las explotaciones que coadyuve a su viabilidad económica.
- Proteger el suelo agrario especialmente en las zonas más desfavorecidas y las que están bajo influencia de presión urbanística.
- Proteger las actividades no recompensadas por el mercado englobadas en el carácter multifuncional de la agricultura, tales como la gestión territorial y paisajística, la protección medioambiental, y la conservación de razas de animales autóctonas y de la sociedad y cultura rural.

Atendiendo a lo anterior, con el objeto de prevenir afecciones sobre suelos y explotaciones agrarias, se recomienda que:

- Para aquellos supuestos en los que no se vayan a observar las preferencias de ubicación establecidas en el PTS para grandes centros comerciales (dentro de los centros urbanos, preferentemente en la trama residencial), se concrete en base a qué criterios se considerarán justificada su localización otros en emplazamientos no preferentes, considerando expresamente la existencia de suelos y usos agrarios que pueden verse afectados por la aplicación de dicha excepcionalidad. En el caso de afección a suelos de Alto Valor Estratégico se atendería además a lo señalado en el apartado anterior de este informe.
- Se evalúe en profundidad la capacidad efectiva de los municipios para albergar centros comerciales como los previstos, teniendo en cuenta que es recurrente que los propios municipios argumenten que disponen de escaso suelo vacante en el núcleo urbano (correspondiente en muchos casos a suelos agroganaderos de Alto Valor Estratégico) y que resulta inevitable su ocupación para responder a sus necesidades básicas de crecimiento.
- Se ajuste la delimitación de los ámbitos estratégicos en los que pueden emplazarse nuevos grandes centros comerciales fuera de la trama urbana y/o en su periferia, tomando en consideración las razones de interés general a las que hace referencia la propia revisión (relacionadas con la protección del medio ambiente y la ordenación territorial y urbanística).

En cualquier caso, de conformidad con lo señalado en el artículo 10.e del PTS Agroforestal, se considera pertinente que en los trámites de redacción y aprobación del planeamiento sectorial, se aplique el protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria. En este sentido, se considera necesario que la evaluación tenga en cuenta como elementos de base tanto la ocupación de suelo Agroganadero como el impacto generado sobre las explotaciones agrarias que puedan verse afectadas por los desarrollos que finalmente se propongan.

#### 4. CONCLUSIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico e Infraestructuras del Gobierno Vasco se formulan las siguientes consideraciones vinculantes relativas a la Revisión Parcial del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la CAPV en lo relativo a los grandes centros comerciales"

##### **1º. Coordinación del Plan Territorial Sectorial (PTS) Agroforestal de la CAPV con otros Planes Territoriales Sectoriales**

De conformidad con lo señalado en el artículo 5 del PTS Agroforestal se recuerda que:

- la revisión del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales ha de coordinarse con este instrumento en los términos señalados en el artículo 16 de la Ley 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria sobre la protección del suelo de alto valor agrológico, y deberá considerar las áreas de Alto Valor Estratégico y Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores en él delimitadas .

Se solicita que en fases posteriores de la tramitación se incorporen las medidas necesarias para la preservación los suelos de Alto Valor Estratégico, medidas a las que en cualquier caso deberían de quedar vinculados los planeamientos de desarrollo del PTS. Como punto de partida se recomienda que se identifiquen las coincidencias de estos suelos con los ámbitos estratégicos propuestos.

En cualquier caso, se recuerda que de conformidad con lo señalado en el citado artículo 16 de la Ley de Política Agraria y Alimentaria, cualquier proyecto o actuación administrativa prevista en la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre suelos de alto valor agrológico exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria con carácter previo a su aprobación definitiva. Este informe deberá valorar la repercusión del proyecto o actuación. El informe se trasladará a la Comisión de Ordenación del Territorio para su consideración, antes de la emisión por esta Comisión de su informe final, el cual será vinculante para las figuras de planeamiento urbanístico.

La delimitación de los Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores del PTS Agroforestal en la CAPV se adjuntan en el plano 1 a este informe para su consideración en el PTS en revisión.

- en los ámbitos afectados por la revisión del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales se coordinarán sus directrices con las del PTS Agroforestal.



## 2º. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria

Con el objeto de prevenir afecciones sobre suelos y explotaciones agrarias, se recomienda que:

- Para aquellos supuestos en los que no se vayan a observar las preferencias de ubicación establecidas en el PTS para grandes centros comerciales (dentro de los centros urbanos, preferentemente en la trama residencial), se concrete en base a qué criterios se considerarán justificada su localización otros en emplazamientos no preferentes, considerando expresamente la existencia de suelos y usos agrarios que pueden verse afectados por la aplicación de dicha excepcionalidad. En el caso de afección a suelos de Alto Valor Estratégico se atendería además a lo señalado en el apartado 2.1. de este informe.
- Se evalúe en profundidad la capacidad efectiva de los municipios para albergar centros comerciales como los previstos, teniendo en cuenta que es recurrente que los propios municipios argumenten que disponen de escaso suelo vacante en el núcleo urbano (correspondiente en muchos casos a suelos agroganaderos de Alto Valor Estratégico) y que resulta inevitable su ocupación para responder a sus necesidades básicas de crecimiento.
- Se ajuste la delimitación de los ámbitos estratégicos en los que pueden emplazarse nuevos grandes centros comerciales fuera de la trama urbana y/o en su periferia, tomando en consideración las razones de interés general a las que hace referencia la propia revisión (relacionadas con la protección del medio ambiente y la ordenación territorial y urbanística).

En cualquier caso, de conformidad con lo señalado en el artículo 10.e del PTS Agroforestal, se considera pertinente que en los trámites de redacción y aprobación del planeamiento sectorial, se aplique el protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria. En este sentido, se considera necesario que la evaluación tenga en cuenta como elementos de base tanto la ocupación de suelo Agroganadero como el impacto generado sobre las explotaciones agrarias que puedan verse afectadas por los desarrollos que finalmente se propongan.

Vitoria Gasteiz, 7 de marzo de 2018



**Ikerne Zuluaga Zamalloa**  
**NEKAZARITZA ETA ABELTZAINITZA ZUZENDARIA**  
**DIRECTORA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA**



CONDICIONANTES SUPERPUESTOS DEL PTS AGROFORESTAL

 Montes de Utilidad Pública (MUP)



Revisión Parcial del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la CAPV. Grandes centros comerciales.



Marzo 2018

Plano 1: Montes de Utilidad Pública del Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

