

## 5.- CONTENIDOS GENERALES DEL PLAN

### 5.1.- MODELO TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS. ÁMBITOS ESTRATÉGICOS DE ACTIVIDAD

Como primera aportación para la sistematización de la ordenación del suelo para actividades económicas en la C.A.P.V. se propone la adopción de una **"estructura marco"** o **"modelo territorial"** que sirva de pauta y elemento director de la regulación del planeamiento urbanístico y de la toma de decisiones sobre los puntos prioritarios para la localización de nuevos polígonos estratégicos de promoción pública.

La identificación territorial de los ámbitos estratégicos de la actividad económica se apoya en un primer sustrato definido por la estructura del Sistema de Ciudades planteado en las DOT para el conjunto de la C.A.P.V., reflejado gráficamente en el presente estudio en el [mapa 2.3](#).

Asimismo, constituye parte esencial de la configuración del "modelo territorial" el conjunto de los elementos que componen la red básica de transportes y comunicaciones, autopistas, autovías y carreteras de primer orden, red ferroviaria, puertos de Bilbao y Pasaia y aeropuertos de Sondika, Foronda y Hondarribia.

Deben también considerarse como piezas importantes dentro de la red general de transporte y comunicaciones los puertos de Bermeo, Ondarroa y Getaria y los centros logísticos de transporte de Zaisa (Irun), Aparcabisa (Trapagaran), Centro de Transportes de Vitoria e Intercambiador Intermodal de Jundiz (Vitoria-Gasteiz). Todos estos elementos se representan gráficamente en el [mapa 2.2](#).

La superposición de estos elementos sobre el sustrato del soporte territorial disponible, [mapa nº 2.1](#), permite delimitar espacialmente, los ejes y ámbitos disponibles para absorber el crecimiento y la futura expansión de los nuevos asentamientos de actividad económica.

La estructura sustancial de los ámbitos estratégicos de actividad económica se organiza sobre la base de la definición de tres grandes "focos" o **Zonas de Actividad Logística**.

Estas "Zonas de Actividad Logística" corresponden a los núcleos de mayor concentración demográfica y más intenso desarrollo de las actividades económicas sobre los que confluyen las previsiones de potenciación de las grandes infraestructuras de transportes y comunicaciones.

En torno a estas zonas o centros de gravedad de la actividad económica, o apoyándose en sus corredores de conexión, deben potenciarse las nuevas áreas de desarrollo preferencial, directamente ligadas a su estratégica situación respecto al sistema de transportes y comunicaciones.

Las tres Zonas preferentes de Actividad Logística comprenden los siguientes territorios:

- Bilbao Metropolitano. El ámbito metropolitano que queda comprendido entre los vértices definidos por el Puerto Exterior del Abra, el Valle de Asua y la futura salida del Corredor del Txorierri hacia el Duranguesado.
- El Corredor Donostialdea-Bajo Bidasoa. Ámbito de confluencia de todos los grandes ejes de comunicaciones de salida desde la península hacia Francia y el Puerto de Pasajes.
- Corredor Vitoria-Gasteiz-Miranda. Eje estratégico dentro de la estructura general del sistema de transportes y comunicaciones (conexión del eje N-S con el corredor del Ebro), que presenta el valor añadido de su magnífica capacidad de acogida espacial para nuevos desarrollos económicos.

Además de estos "focos" centrales se detectan otra serie de áreas estratégicas constituidas por los entornos periféricos de las principales cabeceras urbanas de las Áreas Funcionales y por los pasillos espaciales disponibles a lo largo de los corredores de comunicaciones.

Todas estas áreas se definen en el P.T.S. como "**ámbitos prioritarios**" para la localización espacial de los nuevos desarrollos de actividad económica y terciaria de carácter urbano.

#### *Territorio Histórico de Bizkaia :*

La comarca del Gran Bilbao en torno a la reconversión de Ría y al desarrollo y expansión del Puerto Exterior. Ramificaciones más importantes siguiendo los valles del Nervión (Llodio, Amurrio), del Ibaizabal (Amorebieta, Duranguesado), del Asúa (Txorierri) y de los corredores Derio-Mungía y Leio-Plentzia.

Nuevas posibles expansiones de reserva en los valles de Barbadun (Somorrostro, Sopuerta), Kadagua (Sodupe, Zalla) y Arratia (Igorre).

El resto de los núcleos de actividad de Bizkaia constituyen focos comarcales de crecimiento endógeno : Bermeo, Gernika, Markina y Ondarroa.

#### *Territorio Histórico de Álava :*

El área central de Vitoria-Gasteiz y sus ramificaciones en torno a las salidas hacia Miranda (Nanclares de Oca), Bilbao (Etxavarri-Viña), Durango y el Alto Deba (Miñano y Legutiano) y Gipuzkoa y Navarra (Salvatierra y Araya).

El núcleo de comunicaciones situado en torno a Miranda de Ebro en el punto de intersección de las autopistas A-1 y A-68 (Corredor del Ebro, Eje de la N-1).

La zona de Oion y Laguardia-Casablanca, con capacidad de crecimiento económico al amparo de la expansión de Logroño.

*Territorio Histórico de Gipuzkoa :*

Comarca de Donostialdea-Bajo Bidasoa. Estudio de las posibilidades de expansión exterior del Puerto de Pasajes. Desarrollo del Corredor de Gaintxurizketa y del Corredor del Urumea.

Corredor del Oria. Eje de la N-1, Ferrocarril Madrid-Irun (Andoain, Tolosa, Beasain) y extensión hasta el Alto Urola.

Valle del Bajo Urola (Zumaia, Arrona), como zona con cierta capacidad de expansión,. Urola Medio (Azpeitia, Azkoitia) y el municipio de Zarautz constituyen también zonas con capacidad de crecimiento.

Valle del Deba. Bajo Deba (Elgoibar, Eibar, Ermua, Placencia) y Alto Deba (Bergara, Mondragón). Comarcas espacialmente saturadas que deben especializarse en operaciones de reconversión combinadas con nuevos desarrollos de bajo nivel de consumo espacial.

En el [mapa nº 5.1](#) se refleja de forma gráfica la delimitación indicativa de las áreas territoriales conceptuadas en el P.T.S. como Zonas de Actividad Logísticas y Ámbitos Prioritarios para el desarrollo de la actividad industrial.



## 5.2.- TERRITORIALIZACIÓN DE LA GESTIÓN DEL SUELO

El P.T.S. establece como criterio esencial para la futura ordenación y gestión del suelo de actividades económicas la progresiva superación de la estructura municipal y la adopción de una lógica de escala comarcal para la sistematización de las políticas de promoción y desarrollo de los suelos productivos. Se propone, por tanto, la creación de unos instrumentos superiores de ordenación y gestión, de escala comarcal, en los que participen de forma conjunta todos los municipios de una comarca con independencia de la localización concreta de un polígono determinado.

Se plantea para ello, como propuesta instrumental del P.T.S., una estructura de división del territorio que, ajustándose mayormente a la delimitación de las Áreas Funcionales aprobadas en las DOT, permita en algunos casos una mayor aproximación a las problemáticas específicas de determinadas subáreas o comarcas en todo lo relativo a la planificación urbanística y a la ordenación, gestión y promoción del suelo para actividades económicas.

Referenciadas por Áreas Funcionales se propone la siguiente compartimentación territorial (Ver [mapa nº 5.2](#)). Cabe citar, quizás, la referencia a la Cuenca del Ego que afectando a tres municipios de tres Áreas Funcionales distintas se recogen en la relación en el Área Funcional del Bajo Deba:

### **A.F. de Álava Central**

Se desagrega en 5 subáreas.

#### - Llanada Alavesa

Alegria-Dulantzi, Asparrena, Barrundia, Elburgo-Burgelu, Iruiaiz-Gauna, Salvatierra/Agurain, San Millán y Zaldondo.

#### - Subárea de Vitoria-Gasteiz

Vitoria-Gasteiz, Iruña de Oka, la parte Sur, correspondiente a Etxabarri Viña, del municipio de Zigoitia, y la parte Sur, correspondiente a Durana y Mendibil, del municipio de Arazua-Ubarrundia.

#### - Estribaciones del Gorbea

Urkabustaiz, Zuia, Zigoitia (excepto la zona de Etxabarri Viña), Legutiano, Arazua-Ubarrundia (excepto la zona de Durana y Mendibil), Otxandio, Ubide y la zona del Limitado del municipio de Aramaio.

#### - Valles Alaveses

Armiñón, Berantevilla, Kuartango, Lantarón, Ribera Alta, Ribera Baja, Salinas de Añana, Valdegovia y Zambrana.

#### - Montaña Alavesa

Arraia-Maeztu, Bernedo, Campezo, Lagrán, Peñacerrada y Valle de Arana.

### **A.F. de Llodio**

Amurrio, Arakaldo, Artziniega, Ayala, Llodio, Okondo, Orduña y Orozko.

### **A.F. de Rioja Alavesa**

Baños de Ebro, Elciego, Elvillar, Kripán, Labastida, Laguardia, Lanciego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava, Navaridas, Oyón, Samaniego, Villabuena de Álava y Yécora.

### **A.F. de Arratia**

Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa y Zeanuri.

### **A.F. de Bilbao Metropolitano**

Se desagrega en 6 subáreas.

- **Puerto Exterior**

Ámbito espacial del Puerto Exterior correspondiente al Puerto Autónomo de Bilbao.

- **Ría y Margen Izquierda**

Abanto y Ciérvana, Alonsótegi, Barakaldo, Erandio (Vegas de Udondo, Altzaga y Asua), Muskiz, Ortuella, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Valle de Trápaga y Zierbana.

- **Bilbao**

El municipio de Bilbao se desagrega como un área de gestión independiente, dada la especificidad de su problemática.

- **Corredor Leioa-Plentzia o Margen Derecha**

Barrika, Berango, Getxo, Gorliz, Leioa, Lemoniz, Plentzia, Sopelana, Urduliz y la parte Norte del término municipal de Erandio.

- **Txorierri**

Derio, Larrabetzu, Lezama, Loiu, Sondika y Zamudio.

- **Bajo Nervión**

Arrankudiaga, Arrigorriaga, Basauri, Etxebarri, Galdakao, Ugao-Miraballes, Zarátamo y Zeberio.

### **A.F. del Duranguesado**

Abadiño, Amorebieta-Echano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurza, Mañaria y Zaldibar (excepto la parte de su término correspondiente a la cuenca del Ego).

### **A.F. de las Encartaciones**

Arcentales, Balmaseda, Carranza, Galdames, Gordexola, Güeñes, Lanestosa, Sopuerta, Trucios y Zalla.

### **A.F. de Gernika-Markina**

Se desagrega en dos subáreas.

- Urdaibai

Ajangiz, Arratzu, Bermeo, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Forua, Gautegiz de Arteaga, Gernika-Lumo, Ibarrangelu, Kortezubi, Mendata, Morgia, Mundaka, Murueta, Muxika, Nabarniz y Sukarrieta.

- Lea-Artibai

Amoroto, Aulesti, Berriatua, Etxebarria, Guizaburuaga, Ispaster, Lekeitio, Markina-Xemein, Mendexa, Munitibar-Arbatzegi-Gerrikaitz, Ondarroa y la zona de Mijoa del municipio de Mutriku.

**A.F. de Mungia**

Arrieta, Bakio, Fruniz, Gamiz-Fika, Gatika, Laukiz, Maruri, Meñaka y Mungia.

**A.F. del Alto Deba**

Antzuola, Aramaio (excepto la zona del Limitado) Aretxabaleta, Arrasate/Mondragón, Bergara, Elgeta (excepto la zona de Iburerreka), Eskoriatza, Leintz-Gatzaga y Oñati.

**A.F. del Bajo Deba**

Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku (excepto zona de Mijoa), Sorluze y las partes correspondientes a la cuenca del Ego de los municipios de Elgeta y Zaldibar.

**A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa**

Se desagrega en 4 subáreas.

- Bajo Bidasoa

Hondarribia e Irún.

- Oarsoaldea

Lezo, Oiartzun, Pasaia, Errenteria y la parte Este del término municipal de Donostia-San Sebastián.

- Donostia-San Sebastián

El municipio de Donostia-San Sebastián se desagrega como un área de gestión independiente, dada la especificidad de su problemática, salvo algunos ámbitos concretos que se asignan a otras subáreas de gestión (Parte Este del municipio y enclave de Zubieta).

- S.O. de Donostialdea

Andoain (excepto el polígono Balastrain-Matxinea, adscribible a la Vega de Aduna), Astigarraga, Hernani, Lasarte-Oria, Urnieta, Usurbil y el enclave de Zubieta del término municipal de Donostia-San Sebastián.

**A.F. del Goierri**

Se desagrega en 2 subáreas :

- Alto Oria

Altzaga, Arama, Ataun, Beasain, Gabiria (excepto la Vega del Sta. Lutzi en Alegia), Gainza, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legorreta, Mutiloa, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Segura, Zaldibia, Zegama y Zerain.

- Alto Urola

Ezkio-Itsaso, Legazpi, Urretxu, Zumarraga y la Vega del Sta. Lutzi en Alegia correspondiente al municipio de Gabiria.

**A.F. de Tolosaldea**

Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alegia, Alkiza, Altzo, Amezketta, Anoeta, Asteasu, Balarraín, Belauntza, Berastegi, Berrobi, Bidegoyan, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Ibarra, Ikaztegieta, Irura, Larraul, Leaburu-Txarama, Lizartza, Orendain, Oresa, Tolosa, Villabona, Zizurkil y el polígono de Balastrain-Matxinea del término municipal de Andoain.

**A.F. de Urola Costa**

Aia, Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Beizama, Errezil, Getaria, Orio, Zarautz, Zestoa y Zumaia.

En síntesis, se propone desde el P.T.S. que la lógica de la ordenación de los suelos para actividades económicas, las estrategias para la gestión comarcalizada de los mismos y la promoción de nuevos suelos de creación pública, se regulen de acuerdo con la estructura territorializada presentada, tratando desde las diversas instancias de la administración que se vayan superando, poco a poco, las tradicionales barreras de las delimitaciones municipales y se arbitren nuevas fórmulas de cooperación intermunicipal y de gestión comarcalizada del suelo para actividades económicas.

En el listado de la compartimentación territorial se han señalado de forma concreta una serie de ámbitos en los que la adscripción territorial de parte de los suelos de determinados municipios se asigna a una Área Funcional o Subárea diferente. (Ver [mapa nº 5.2](#)). Se aportan estas puntualizaciones porque se entiende que desde la óptica específica de la ordenación del suelo para actividades económicas la planificación urbanística y la gestión de cada uno de estos suelos debe canalizarse desde el ámbito en el que realmente se localiza, con independencia de su pertenencia administrativa a otra área territorial. Deberán contemplarse estas excepciones en los correspondientes P.T.P. afectados, estableciéndose las fórmulas de compatibilización del planeamiento que se entiendan pertinentes.

Naturalmente, la subdivisión territorial planteada en el presente documento no constituye una determinación inmutable, sino que deberá contemplarse como una aportación dinámica en el tiempo, y, por tanto, susceptible de revisarse y modificarse en función de la evolución del desarrollo de la ocupación del territorio y de las demandas sociales y administrativas que se generen.

### **5.3.- CRITERIOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

La disponibilidad de suelo para actividades económicas constituye un factor de enorme trascendencia económica y social, además de una solicitud urbanística de incuestionable importancia territorial. Conviene, por tanto, establecer unos criterios generales que presidan, desde la óptica sectorial de la ordenación del territorio, la toma de decisiones sobre la localización, la gestión urbanística y el desarrollo tipológico del suelo industrial.

Establecidos ya el Modelo Territorial de Ordenación y los Ámbitos Estratégicos de Actividad, así como asumida la estrategia de avanzar decididamente en la dirección de una progresiva comarcalización en los procesos de la ordenación territorial y gestión urbanística del suelo para actividades económicas, conviene definir los principales criterios generales que deban presidir esta política.

Pueden enunciarse los siguientes :

#### **a) En relación con el medio natural y la sostenibilidad del desarrollo**

- En correspondencia con la creciente sensibilización ambiental de nuestra sociedad los procesos de ocupación de suelo con nuevos desarrollos urbanos para actividades económicas deberán venir precedidos por el análisis ponderado de la capacidad de acogida del territorio en función de sus características ambientales y por la evaluación del impacto sobre el medio natural y el nivel de integración paisajística de los nuevos polígonos industriales y grandes centros comerciales.

La ocupación urbanística del suelo llano conlleva en la C.A.P.V. la consideración de su fuerte impacto sobre el medio natural, fundamentalmente en la vertiente cantábrica donde el suelo se reduce prácticamente a las terrazas de aluvión de los fondos de valle. Esta cuestión supone un problema básico al que se tiene que enfrentar cualquier estudio de ordenación territorial.

Las actividades productivas inducen una acción directa sobre el territorio y el medio ambiente en planos diferenciados. Por un lado, provocan una alteración física por impacto directo sobre el medio natural (pérdida de suelo, ocupación de suelos de valor, destrucción de enclaves naturales, etc) y por otro, alteran equilibrios ecológicos y producen deterioro medio-ambiental general (emisión de productos contaminantes, producción de residuos, contaminación fluvial y litoral, contaminación sonora, impacto paisajístico, etc...).

Puesto que todas las políticas del Gobierno Vasco deberán ir encaminadas en el futuro a corregir las afecciones reseñadas en la línea de las nuevas tendencias europeas en materia de protección del medio natural, un problema primordial en la ordenación del territorio, y por tanto en la regulación urbanística del suelo para actividades económicas, lo constituye el objetivo de preservar al máximo el medio físico y proponer unas máximas cotas de respeto medio-ambiental.

En este sentido, para la elaboración del presente Plan Territorial Sectorial se han considerado especialmente las disposiciones legislativas y

normativas relativas al desarrollo rural y a la protección del medio natural, así como los diferentes planes territoriales sectoriales, ya elaborados o en curso de tramitación, relativos a estas materias. En concreto, se han contemplado las principales disposiciones legislativas y normativas en las que se disponen medidas cautelares de protección, se definen áreas de protección que deban ser destinadas a la preservación o explotación de los recursos naturales, y, se señalan condiciones de uso a que deban someterse las propuestas de desarrollo, industrial y terciario en función de la capacidad de acogida del territorio :

- Ley 3/1998, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.
- Ley 5/1989, de Protección y Ordenación de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai y Decreto 258/1998, de Programa de Armonización y Desarrollo de las Actividades Socioeconómicas de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai (P.A.D.A.S.).
- Ley 10/1998, de Desarrollo Rural del País Vasco, con los diferentes Programas de Desarrollo Rural elaborados por Mendikoi y el mapa de los municipios definidos como Objetivo 2. Rural.
- Red Europea Natura 2000, con la consideración especial de los ámbitos definidos como Espacios Naturales Protegidos, Lugares de Importancia Comunitaria y Zonas de Especial Protección Ambiental.
- P.T.S. Agroforestal, con especial consideración del mapa en el que se definen los suelos calificados como de alto valor agrológico.
- Programa Marco Ambiental de la C.A.P.V. (2002-2006). Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible.

Desde la óptica de la regulación de los desarrollos en relación con la problemática derivada del ciclo integral del agua, el marco normativo a considerar será :

- Legislación básica del estado. La Ley de Aguas de 1985 y su modificación de 1999 así como el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica. La Ley de Aguas delimita el Dominio Público Hidráulico y las franjas de protección asociadas regulando los usos en este ámbito así como del agua como recurso. La Ley de Costas de 1988 define el Dominio Público Marítimo-Terrestre y las franjas de protección asociadas regulando, asimismo los usos en estos espacios.
- Directiva Marco del Agua 2000/60/CD (DMA). Esta Directiva establece los criterios a seguir en la política europea de aguas, define como objetivo ambiental el "buen estado de las masas de agua" y persigue conseguir un uso sostenible del recurso. La DMA reúne las Normativas derivadas del resto de Directivas europeas sobre el agua que a su vez han sido traspuestas a lo largo del tiempo a la legislación estatal.
- Planes Hidrológicos de Cuenca y Plan Hidrológico Nacional. -son los instrumentos que determina la legislación tanto estatal como la DMA para lograr la consecución de los objetivos generales establecidos. El Plan Hidrológico Nacional entre otras funciones, debe servir para compaginar y establecer criterios homogéneos entre los diferentes planes hidrológicos de cuenca.
- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Vertiente Cantábrica, Decreto 415/1998, de 22 de Diciembre, y Vertiente Mediterránea, Decreto 455/1999, de 28 de Diciembre.

#### **b) En relación con el equilibrio territorial**

- El desarrollo económico debe extenderse de forma ponderada a todas las Áreas Funcionales y Comarcas de la C.A.P.V. en función de las características específicas concurrentes en cada caso. Quiere ello decir que en las zonas de obsolescencia industrial y en las áreas de declive demográfico deberán arbitrarse medidas especiales de incentivación económica y demográfica que salvaguarden el mantenimiento de su población y fomenten la consolidación y nueva implantación de las actividades económicas más integrables en el perfil socio-económico y territorial de cada Área Funcional.
- Desde la óptica de la ordenación territorial resulta deseable que en cada Área Funcional o Comarca se produzca un relativo equilibrio entre su población activa ocupada y el número de empleos existentes en los sectores de actividad consumidores de suelo para actividades económicas.

Con este equilibrio se consigue minimizar las necesidades diarias de largos desplazamientos trabajo-residencia de sectores importantes de la población. Estos desplazamientos suponen :

- Disminución de la calidad de vida : tiempo, estrés, peligro, cansancio, desplazamiento motorizado.
- Pérdidas económicas : gastos de desplazamiento, necesidad creciente de infraestructuras.
- Mermas medioambientales : polución por tráfico.
- Pérdidas funcionales : saturación del tráfico, atascos en horas punta, problemas de aparcamiento.

En síntesis, si aproximamos la vivienda y el puesto de trabajo con una ponderada ordenación territorial, podremos minimizar la necesidad de infraestructuras viarias, optimizaremos la funcionalidad de la red de comunicaciones, y mejoraremos, además, el nivel de vida de los trabajadores y la población en general.

### **c) En relación con la estructura urbana y la diversificación de usos**

- Como criterio general debieran limitarse los nuevos procesos de recalificación para usos residenciales de los suelos de uso industrial enclavados en el interior de los núcleos urbanos, recomendándose que en estos casos se tienda hacia procesos de reconversión en los que se mantenga el uso global de actividad económica, previendo reordenaciones en las que se potencien nuevas implantaciones de carácter productivo, áreas de servicios a las empresas, centros comerciales de formato medio, edificios de actividades terciarias, parques empresariales de tecnologías, edificios de oficinas, núcleos intensivos de aparcamiento, estaciones de servicio, etc...

Todas estas instalaciones de carácter terciario constituyen implantaciones de actividad económica que pueden localizarse perfectamente en el interior de los núcleos urbanos, por ser plenamente compatibles con los usos residenciales y dotacionales, y permiten, además, impulsar operaciones de recualificación urbanística de áreas urbanas obsoletas.

Este tipo de operaciones deben potenciarse con carácter prioritario en las Áreas Funcionales y Comarcas con escasez de suelo, en las que la falta de recursos espaciales para la localización de nuevas instalaciones productivas aconseja reciclar estos suelos hacia nuevas actividades económicas, evitando su cambio de uso a edificación residencial.

Complementariamente, deberán evitarse las operaciones de localización masiva de las nuevas actividades económicas de carácter terciario en polígonos exteriores a los núcleos urbanos, ya que conviene reservar estas plataformas espaciales para la acogida de instalaciones de perfil más industrial, menos compatibles con el tejido urbano residencial y con mayor vinculación funcional al tráfico pesado de mercancías. Si se autoriza, o incluso se potencia, el asentamiento de los nuevos desarrollos terciarios y comerciales en el extrarradio urbano, estas instalaciones desalojan indefectiblemente, debido a su mayor capacidad adquisitiva, a las actividades industriales y logísticas que deberían disponer realmente de estos suelos exteriores de nueva generación.

En síntesis, se propone como norma general que las actividades económicas terciarias y comerciales se localicen preferentemente en los espacios intersticiales interiores de los núcleos urbanos. Se podrá lograr este objetivo mediante operaciones de reconversión de los tejidos industriales obsoletos y la ocupación de los vacíos urbanos residuales. Así mismo, se propone que las nuevas plataformas estratégicas y los polígonos exteriores de nueva creación se reserven sustancialmente para la acogida de plantas industriales y actividades de distribución y transporte, que requieren superficies exteriores y cuyas actividades resultan poco compatibles con el tejido urbano evitando complementariamente su ocupación con grandes centros comerciales y edificios de oficinas que deberán situarse preferiblemente en el interior de los núcleos urbanos con escalas de intervención de menor entidad y más adaptables al entorno urbanístico circundante.

- En cuanto a la actividad comercial y por su incidencia en la regulación de los espacios destinados específicamente a la acogida de estos usos, procede mencionar la entrada en crisis del modelo tradicional basado en la previsión generalizada en los edificios residenciales de plantas bajas destinadas a locales comerciales. La alteración de los hábitos de compra y la proliferación de pequeñas y grandes superficies comerciales aconseja el replanteamiento conceptual de la tipología convencional evitando la calificación de un número excesivo de locales comerciales en las plantas bajas de la edificación residencial con respecto a las necesidades previsibles. Otro tanto cabe plantearse con respecto a las actividades terciarias hasta ahora desarrolladas en edificios de vivienda.

**d) En relación con el dimensionamiento y la cuantificación del suelo para actividades económicas**

- Las reservas de suelo para actividades económicas dispuestas en el planeamiento urbanístico para cada Área Funcional o Comarca deberán ajustarse a las características cualitativas y cuantitativas de las demandas previsibles a corto, medio y largo plazo, conciliando razonablemente el ratio de espongiamiento con las disponibilidades espaciales del territorio. En todo caso, deberán suprimirse las calificaciones urbanísticas sobre ámbitos técnica o económicamente inviables, deberán aquilatarse con prudencia los cambios de uso de suelo industrial a suelo residencial y deberá supeditarse la nueva calificación de terrenos para operaciones de nuevo desarrollo industrial a la previa garantía de la disponibilidad de los suelos afectados.

Todos estos ajustes a introducir en el planeamiento urbanístico municipal deberán contemplarse para cada Área Funcional en su correspondiente Plan Territorial Parcial, como instrumento idóneo para la adecuación y tutela del planeamiento municipal desde una escala planificación superior.

- Por último, convendrá contemplar en determinadas Áreas Funcionales previsiones urbanísticas específicas que puedan derivarse de posibles demandas puntuales de carácter exógeno, o de circunstancias inducidas por su localización estratégica con respecto a la red general de comunicaciones.

Particularizando, ahora, sobre alguno de estos criterios, y desde la óptica específica de la creciente sensibilización en relación con la sostenibilidad de desarrollo y una estrategia de mayor respeto hacia el medio natural, cabe plantearse algunas reflexiones concretas en lo relativo a la regulación y ordenación del suelo para actividades económicas.

Desde un plano general, los criterios de protección medioambiental que informan la metodología y desarrollo del presente Plan, se traducen en la aplicación de dos tipos de estrategias. Una primera de carácter preventivo, dirigida a la conservación de las zonas poco degradadas ambientalmente, y otra de carácter correctivo, de aplicación en el medio urbano-industrial, cuyo objeto es la mejora de la situación ambiental de las zonas ya degradadas.

Con respecto a la primera diremos que una de las amenazas más importantes que gravita sobre los espacios que se conservan en estado natural, o escasamente alterados, radica en la previsión de nuevas implantaciones urbanísticas. En esta línea se plantea desde el P.T.S. la conveniencia de consolidar ámbitos que deban preservarse del desarrollo de actividades económico-productivas, evitando la proliferación de operaciones de desarrollo urbanístico intensivo, de carácter puntual, en el medio rural.

Otro punto de fricción entre las nuevas exigencias del desarrollo y la política de preservación se centra sobre los cursos de agua, ya que, sobre todo en la cornisa cantábrica, resulta prácticamente inevitable la afección a cauces menores de pequeña cuenca drenante para generar nuevas plataformas horizontales de suelo urbanizable de cierta entidad superficial destinado a la implantación de actividades económicas. Con la aprobación del P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos ya se dispone de una regulación reglada sobre esta materia.

El conjunto de las demás medidas correctivas a contemplar en el P.T.S., que atañen principalmente a los temas de contaminación atmosférica, vertidos de productos contaminantes a las cuencas fluviales y a las aguas litorales, prevención de inundaciones, residuos sólidos industriales, y, en general, evaluación de impacto ambiental, etc..., se atenderán a las disposiciones de la legalidad vigente, Ley 3/1998, Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

Otro bloque importante de consideraciones reside en el análisis de nuevas oportunidades y escenarios que se presentan como posibles opciones de configuración de dotaciones de suelo en soluciones combinadas a partir del sellado de vertederos de inertes y el aprovechamiento de las plataformas generadas con los rellenos derivados de la construcción de las grandes infraestructuras (autopistas, nueva red ferroviaria, etc...).

En efecto, con la evolución tecnológica ha aumentado de forma decisiva la capacidad de intervenir sobre el medio físico. La dialéctica entre el aumento de la sensibilidad medioambiental y la necesidad de encontrar nuevas soluciones para el tratamiento sostenible del desarrollo económico debe hacernos considerar nuevas alternativas de ocupación territorial.

La opción tradicional de ocupar los escasos terrenos llanos del fondo de los valles para la instalación de las industrias debe reconsiderarse hoy en día con fórmulas diferentes. Una posible alternativa reside, sin duda, en la reutilización y el

aprovechamiento de los territorios alterados generados por las propias exigencias del desarrollo.

La construcción de las grandes infraestructuras, autopistas y nuevas líneas ferroviarias, y la trastienda complementaria al desarrollo de nuestros núcleos urbanos, exigen la creación de grandes vertederos de inertes. Durante su periodo de explotación se genera una red infraestructural de acceso que, dado el gran tráfico de camiones que induce, se acaba configurando como un elemento viario con gran capacidad funcional. Estos espacios y sus sistemas de accesos pueden reciclarse en una segunda generación, como polígonos de actividad económica, en vez de proceder a su sellado como zonas verdes sin gran utilidad social por estar situadas en puntos separados de las áreas urbanas.

Se propone de forma especial la consideración de estas alternativas en las Áreas Funcionales y Comarcas de geografía más accidentada, y, por consiguiente, con mayores dificultades de disponibilidad espacial, como las de Bajo Deba, Alto Deba, Alto Urola, Goierri y Tolosaldea, en las que la construcción de las nuevas redes de comunicaciones puede ofrecer oportunidades de generar, a la vez, futuras plataformas aprovechables con fines urbanísticos para la implantación de nuevas áreas de actividad económica.

## 5.4.- PAUTAS DE LOCALIZACIÓN PRIORITARIA Y ÁREAS DE INCENTIVACIÓN

### 5.4.1.- PAUTAS DE LOCALIZACIÓN PRIORITARIA

El Plan Territorial Sectorial plantea la conveniencia de prever políticas específicas para los ámbitos de la C.A.P.V. que presentan una problemática de actividad económica de especial importancia cuantitativa o cualitativa, o de los que disponen de un relevante potencial de futuro crecimiento económico por su estratégica ubicación en el marco del modelo territorial.

En estas áreas, que se definen como **“ámbitos prioritarios”** para el desarrollo de actividades económicas, se propone una política preferente de ordenación, gestión, promoción y desarrollo de los suelos destinados a la actividad económica, impulsando, así mismo, los procesos de eliminación de ruinas y favoreciendo los procesos de reconversión de los tejidos industriales obsoletos que posibiliten la reversión de los suelos como nuevas áreas de actividad económica.

Los “ámbitos prioritarios” quedan delimitados en los [mapas 5.1](#) y [5.4](#) como una determinación básica del P.T.S.

Con el objetivo de sistematizar las pautas de localización de las implantaciones de actividad económica el Plan propone la clasificación de la totalidad de los municipios de la C.A.P.V. en tres categorías. Esta categorización se plantea en función de la problemática que se presenta para el suelo de actividad económica en cada uno de ellos.

- Municipios de **“interés preferente”** para la ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos destinados a la actividad económica.
- Municipios de **“crecimiento moderado”** del suelo para actividades económicas.
- Municipios en los que se prevé un **“bajo desarrollo”** del suelo para actividades económicas.

Naturalmente cualquier acción clasificatoria, y máxime si esta se instrumentaliza dividiendo el amplísimo colectivo de los municipios de la Comunidad en tan sólo tres categorías, conlleva innegables componentes de rigidez y de cierta arbitrariedad reglamentista que deberán ser posteriormente compensados mediante la adopción de pautas y criterios de flexibilidad y adaptabilidad para la aplicación concreta por parte de los diferentes estamentos administrativos de las políticas de incentivación económica y de reglamentación y ordenación urbanística del suelo.

La categorización municipal se plantea con el criterio de que la asignación a un determinado municipio de políticas prioritarias para la gestión y promoción de suelo para actividades económicas se refiera exclusivamente a la parte de dicho municipio adscrita al territorio definido como “ámbito prioritario” según la delimitación espacial reflejada en el [mapa 5.4](#) del Plan sin afectar al resto del territorio de su término municipal.

Se supera de este modo la limitación que constituye el hecho de que el instrumento de categorización sean los términos municipales, cuando resultaría más

ortodoxo efectuar esta asignación clasificatoria sobre suelos seleccionados exclusivamente en función de su problemática socio-económica y su localización geográfica, con independencia de su adscripción administrativa a un determinado municipio.

La asignación de cada municipio a una u otra categoría tiene su carácter transitorio hasta su definición última en el Plan Territorial Parcial correspondiente.

Se incluyen en la categoría de **"interés preferente"**, además de todos aquellos municipios sobre los que se asienta el grueso de las implantaciones industriales actuales, los municipios que, con independencia del actual nivel de desarrollo de sus suelos para actividades económicas urbanas, presentan reservas espaciales en puntos estratégicos de los principales corredores de desarrollo económico y en torno a los centros integrados de comunicaciones y transporte. Como se expondrá más adelante, para algunos de los municipios incluidos en esta categoría se proponen, además de una política básica de consolidación y mejora, políticas de intervención específica en atención a su problemática industrial o a la especial relevancia de sus potencialidades de desarrollo en el futuro.

Para los municipios de **"interés preferente"**, y en correspondencia con el modelo territorial del PTP de su área funcional, se propone una política de ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos de actividad económica con varios niveles de intervención :

- Política básica de mejora de los suelos ocupados consolidados.
- Política especial de reconversión y remodelación de las áreas industriales obsoletas, facilitando el traslado de las empresas y la recuperación de los espacios vacantes para nuevas áreas de actividad.
- Política especial de desarrollo de los suelos desocupados con calificación industrial, mediante la impulsión, el desbloqueo y la promoción de los polígonos existentes.
- Política especial de generación de una oferta pública de nuevos suelos para actividades económicas en puntos considerados por el Plan como de interés estratégico general.

Dentro de la categoría de los municipios de **"crecimiento moderado"** se incluyen poblaciones con diferentes problemáticas industriales y de crecimiento del sector terciario:

- Municipios de tamaño medio integrados en áreas urbanas de actividad económica que por no disponer de terrenos y encontrarse prácticamente saturados no se estiman adecuados para un proceso de mayor expansión espacial de sus zonas de actividad económica intensiva.
- Municipios relativamente industrializados pero que por su situación periférica con respecto a los corredores de futuro desarrollo de la actividad económica se propone que no sean objeto de grandes expansiones terciarias e industriales y se limiten a potenciar el propio crecimiento endógeno de sus actividades económicas.
- Municipios pequeños de eminente carácter rural o residencial que, con clara de vocación de mantenerse exentos de industria, se incluyen en esta

categoría por disponer ya de algún asentamiento consolidado, o poder acoger algún otro desarrollo coyuntural.

Para los municipios de **“crecimiento moderado”** se propone una política básica, en lo relativo a la gestión de sus suelos para actividades económicas, de consolidación de las áreas y las implantaciones ya existentes, con acciones prioritarias de acabado y mejora de las actuales urbanizaciones. Sobre estos municipios no se prevén operaciones públicas importantes de crecimiento o nueva implantación, salvo aquellas que obedezcan a estrategias de incentivación de suelos mediante la promoción de pequeños polígonos de interés comarcal.

Concretamente se propone como disposición general que en el planeamiento urbanístico de todos los municipios de **“crecimiento moderado”** la dimensión superficial de los suelos para actividades económicas vacantes ascienda como máximo a 10 Has (15 Has en la vertiente mediterránea), siempre cuando exista capacidad de acogida suficiente sin provocar impactos significativos sobre el medio natural y su ordenación se corresponda con el modelo territorial previsto en el PTP de su área funcional.

Se plantea, finalmente, una tercera categoría con los municipios definidos como de **“bajo desarrollo”**. Para estos municipios se propone en el Plan que se limite en su planeamiento urbanístico el dimensionamiento del suelo destinado a la implantación de actividades económicas de carácter urbano. Dado que dentro de esta categoría se engloban municipios de muy diferente carácter, importancia demográfica y desarrollo urbano, la limitación del dimensionamiento del suelo destinado para actividades económicas no deberá aplicarse en todos los casos con el mismo rigor. Mientras que para algunos municipios de mínimo desarrollo urbano y plenamente enclavados en el medio rural no tiene sentido implantar edificaciones o actividades de carácter específicamente industrial, en los municipios un poco mayores podrán admitirse pequeñas áreas urbanas aptas para la acogida de talleres y pequeñas empresas de ámbito local hasta una superficie máxima de suelo vacante de 3 Has. de extensión superficial, siempre que exista capacidad de acogida suficiente sin provocar impactos significativos sobre el medio natural (Directriz 6.5 del Capítulo 9 de las DOT) y su ordenación se corresponda con el modelo territorial previsto en el PTP de su área funcional. Estos pequeños polígonos destinados a la implantación de talleres y pequeñas empresas se entiende que deberán localizarse ligados a los núcleos urbanos como complemento de su estructura urbanística y no en ámbitos rurales aislados del territorio del término municipal. Se permitirán, así mismo, nuevos desarrollos de suelo para posibilitar la acogida de intervenciones públicas en operaciones de incentivación económica de carácter comarcal.

En todo caso, las futuras políticas de generación de nuevos suelos para actividades económicas, tanto en los municipios de **“crecimiento moderado”**, como en los de **“bajo desarrollo”**, y sobre todo desde instancias públicas, deberán canalizarse hacia estrategias de carácter comarcal, procurando concentrar las intervenciones en las cabeceras comarcales con mayor importancia urbana siempre que se disponga de la capacidad de acogida suficiente sin provocar impactos significativos sobre el medio natural.

Naturalmente las limitaciones aquí contempladas sobre el suelo con calificación industrial y terciario no deben afectar a las posibles instalaciones de carácter agropecuario o de otra índole que, en base a la correspondiente reglamentación urbanística, sean susceptibles de implantarse sobre suelo no urbanizable. En este sentido se remite a las consideraciones expuestas en el epígrafe 5.6.4 del Plan, haciendo hincapié en la necesidad de reglamentar la admisibilidad de la construcción de este tipo de instalaciones sobre suelo no urbanizable con unos

criterios generales de homogeneidad y coherencia global para el conjunto del territorio de la C.A.P.V.

Se detalla a continuación en el cuadro adjunto la relación completa de la clasificación asignada al conjunto de los municipios de la C.A.P.V. (Véase, así mismo, el [mapa nº 5.4](#)). Naturalmente esta clasificación no constituye una determinación inmutable, sino que deberá contemplarse como una aportación dinámica en el tiempo, y, por tanto, susceptible de revisarse y modificarse en función de la evolución del desarrollo de la ocupación del territorio y de las demandas sociales y administrativas que se generen.

**CATEGORIZACIÓN DE LOS MUNICIPIOS DE LA C.A.P.V. EN RELACIÓN A LA ORDENACIÓN  
Y EL DESARROLLO DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

ÁREA FUNCIONAL	MUNICIPIOS DE INTERÉS PREFERENTE	MUNICIPIOS DE CRECIMIENTO MODERADO	MUNICIPIOS DE BAJO DESARROLLO
ALAVA CENTRAL	Armiñón, Aspárrena, Berantevilla, Iruña de Oca, Lantarón, Legutiano, Ribera Baja, San Millán, Salvatierra, Vitoria -Gasteiz	Alegria-Dulantzi, Arraia-Maeztu, Arazua-Ubarrundia, Campezo, Elburgo, Otxandio, Ribera Alta, Valdegobía, Zigoitia	Barrundia, Bernedo, Iruraiz-Gauna, Kuartango, Lagran, Peñacerrada, Salinas de Añana, Ubidea, Urkabustaiz, Valle de Arana, Zalduondo, Zambrana, Zuia
LLODIO	Amurrio, Ayala, Llodio	Arakaldo, Artziniega, Orduña, Orozko	Okondo
RIOJA ALAVESA	Laguardia, Oyón	Elciego, Labastida, Lanciego	Baños de Ebro, Elvillar, Kripan, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava, Navaridas, Samaniego, Villabuena de Álava, Yecora
ARRATIA	Bedia, Igorre, Lemoa	Artea	Arantzazu, Areatza, Dima, Zeanuri
BILBAO METROPOLITANO	Abanto y Ciérvana, Alonsotegi, Arrankudiaga, Arrigorriaga, Barakaldo, Basauri, Bilbao, Derio, Erandio, Etxebarri, Galdakao, Leioa, Lezama, Loiu, Muskiz, Ortuella, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Sondika, Trapagarán, Ugao-Miraballes, Zamudio, Zaratamo, Zierbana	Berango, Getxo, Larrabetzu, Sopelana, Urduliz	Barrika, Gortiz, Lemoiz, Plentzia, Zeberio
DURANGUESADO	Abadiño, Amorebieta-Echano, Atxondo, Berriz, Durando, Elorrio, Iurreta, Izurza	Zaldibar	Garai, Mañaria
ENCARTACIONES	Güeñes, Zalla	Balmaseda	Arcentales, Carranza, Galdames, Gordexola, Lanestosa, Sopuerta, Trucios
MARKINA -GERNIKA	Bermeo, Gernika-Lumo, Ondarroa	Ajangiz, Berriatua, Etxebarria, Markina-Xemein, Mundaka, Muxika	Amoroto, Aulesti, Arratzu, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Forua, Gauteguiz de Arteaga, Gizaburuaga, Ibarrangelu, Ispaster, Kortezubi, Lekeitio, Mendata, Mendexa, Morga, Munitibar-Arbatzegi-Gerrikaiz, Murueta, Nabarniz, Sukarrieta
MUNGIA	Mungia		Arrieta, Bakio, Fruniz, Gamiz-Fika, Gatika, Laukiz, Maruri, Meñaka
ALTO DEBA	Antzuola, Aretxabaleta, Arrasate-Mondragón, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Oñati		Aramaio, Leintz-Gatzaga
BAJO DEBA	Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku, Sorluze		
DONOSTIALDEA -BAJO BIDASOA	Andoain, Astigarraga, Donostia-San Sebastián, Hernani, Irún, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Errenteria, Urnieta, Usurbil	Hondarribia	
GOIERRI	Arama, Beasain, Ezkio-Itsaso, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legazpi, Legorreta, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegui, Urretxu, Zaldibia, Zumárraga	Gabiria, Segura, Zegama	Altzaga, Ataun, Gainza, Mutiloa, Zerain

**PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO  
PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES**

---

TOLOSALDEA	Aduna, Alegia, Anoeta, Asteasu, Ibarra, Ikaztegieta, Irura, Leaburu, Tolosa, Villabona, Zizurkil	Altzo, Amezketa, Belautza, Lizartza	Abaltzisketa, Albistur, Alkiza, Balarraín, Berastegi, Berrobi, Bidegoyan, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Larraul, Orendain, Oresa
UROLA COSTA	Azkoitia, Azpeitia, Zarautz, Zestoa, Zumaia	Aia, Aizarnazabal, Getaria, Orio	Beizama, Errezil

#### 5.4.2.- ÁREAS DE INCENTIVACIÓN

Como determinación complementaria a la definición de los ámbitos prioritarios de actuación y a la consiguiente categorización del conjunto de los municipios de la C.A.P.V. en función de su localización territorial, se aporta como otra determinación específica del P.T.S., ésta de carácter coyuntural, la conveniencia de programar una serie de acciones dinamizadoras e incentivadoras de carácter especial en puntos sensibles del territorio que pueden catalogarse como zonas en declive económico y/o demográfico por las condiciones de reconversión de su tejido industrial o por su localización excéntrica con respecto a las vías de comunicaciones. Se propone declarar estas zonas como **“Áreas de Incentivación”** para la Implantación de Nueva Actividades Económicas y prever en el Plan que se acometan en estas zonas políticas especiales de dinamización económica con su consiguiente dotación presupuestaria.

En este sentido, se plantea como propuesta básica del Plan la reconversión integral y la remodelación urbanística de los tejidos urbanos industriales que han quedado ya obsoletos. Esta política afecta sobre todo al Bilbao Metropolitano, y a la Bahía de Pasaia y, en menor escala cuantitativa, a las zonas de Llodio, Eibar y Tolosa. En el entorno de la Ría se asientan importantes plantas industriales (siderometalúrgicas y químicas principalmente) que ocupan grandes extensiones superficiales y sin embargo presentan un bajo nivel de ocupación con instalaciones útiles. Se propone desde el Plan una decidida política de intervención sobre estas áreas, impulsando operaciones de remodelación urbanística tendentes a conseguir la recuperación de estos suelos. Naturalmente, la estratégica localización de muchas de estas zonas en las márgenes de la ría y junto a núcleos urbanos densamente poblados y con acusados déficits de equipamiento, induce en muchos casos a plantear operaciones de cambio de uso. Se aconseja, no obstante, tratar de conservar la mayor parte de estos suelos con su calificación de suelo para actividades económicas, ya que constituyen recursos valiosos, y en muchos casos insustituibles, para la acogida de nuevas actividades económicas y desarrollos terciarios que garanticen la conservación de los puestos laborales de estas zonas.

Asumiendo la problemática específica que en puntos de nuestra geografía supone la presencia de suelos contaminados, el planeamiento municipal en sus estrategias de definición del modelo territorial deberá tener en cuenta la variable de la calidad del suelo, abordando esta problemática a la hora de definir las operaciones de regeneración renovación de áreas industriales obsoletas.

También se proponen intervenciones especiales para favorecer la creación de nuevas áreas de actividad económica en las cabeceras comarcales de las Áreas Funcionales que presentan un mayor déficit de puestos de trabajo industriales en relación con su población activa ocupada en el sector secundario, con la consiguiente exigencia de desplazamiento diario de buena parte de su población laboral. Se plantea esta política de dinamización para el A.F. de las Encartaciones y para las cabeceras comarcales de Urdaibai y Lea-Artibai en el A.F. de Gernika-Markina.

Por último, se propone una tercera línea de incentivación para favorecer el desarrollo de nuevas actividades económicas de carácter industrial en puntos estratégicos de áreas de carácter básicamente rural. Esta estrategia se plantea en correspondencia con algunos de los objetivos derivados de los “Programas de Desarrollo Rural” elaborados por Mendikoi para el Departamento de Agricultura del Gobierno Vasco en el marco de la Ley de Desarrollo Rural, en los que se propugna la

conveniencia de acometer intervenciones de dinamización industrial en puntos debidamente seleccionados del ámbito rural.

En síntesis, se proponen tres tipos o niveles de operaciones de incentivación para la implantación de nuevas actividades económicas :

- Incentivación para la recuperación económica y la regeneración urbanística de zonas de reconversión industrial.
- Incentivación para la dinamización de cabeceras comarcales con déficit de empleo industrial.
- Incentivación de la actividad industrial en zonas rurales.

Se proponen en el P.T.S. las siguientes **“Áreas de Incentivación”** (Ver [mapa nº 5.4](#)):

- a) “Áreas de Incentivación” para la recuperación económica y la regeneración urbanística de zonas de reconversión industrial :
  - Margen izquierda y municipios de Bilbao y Erandio en el A.F. de Bilbao Metropolitano.
  - Comarca de Oarsoaldea en el A.F. de Donostialdea-BajoBidasoa.
  - Zona de Llodio en el A.F. de Llodio.
  - Zona de Tolosa-Ibarra en el A.F. de Tolosaldea.
  - Zona de Eibar-Ermua en el A.F. del Bajo Deba.
- b) “Áreas de Incentivación” para la dinamización de cabeceras comarcales con déficit de empleo industrial:
  - Zona de Zalla-Güeñes en el A.F. de Encartaciones.
  - Zona sur de Gernika (Gernika-Mujika-Ajangiz) en la Comarca del Urdaibai en el A.F. de Gernika-Markina.
  - Zona de Markina en la Comarca de Lea-Artibai en el A.F. de Gernika-Markina.
- c) “Áreas de Incentivación” de la actividad industrial en zonas rurales.
  - Industrialdea en Tuesta-Espejo (Valdegobia). Comarca de Valles Alaveses en el A.F. de Álava Central.
  - Industrialdea en Subijana-Anúcita (Ribera Alta). Comarca de Valles Alaveses en el A.F. de Álava Central.
  - Industrialdea en Campezo. Comarca de la Montaña Alavesa en el A.F. de Álava Central.
  - Industrialdea en Maeztu (Arraia-Maeztu). Comarca de la Montaña Alavesa en el A.F. de Álava Central.
  - Industrialdea en el núcleo urbano de Laguardia. A.F. de la Rioja Alavesa.



#### **5.5.- PAUTAS PARA LA CUANTIFICACIÓN GLOBAL DE LOS RECURSOS DE SUELO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

Se plantea como uno de los contenidos propositivos del P.T.S. el dimensionamiento global de la oferta total de suelo para actividades económicas a establecer en los instrumentos de ordenación territorial en cada Área Funcional, o Subárea Comarcal, en el conjunto de la C.A.P.V.. La superficie dimensionada deberá contemplar la evolución urbanística del tejido industrial existente, la acogida de las nuevas operaciones de creación pública de suelo previstas en el Plan y la implantación del conjunto de las promociones de iniciativa privada previsibles en el plazo de 16 años, como horizonte temporal del Plan. Se deberán establecer estas previsiones espaciales considerando unos ratios de esponjamiento que garanticen la suficiente diversidad y flexibilidad de la oferta planteada y se ofrezcan soluciones alternativas razonables para cada tipo de demanda de suelo.

Según la Ley de Ordenación del Territorio, los Planes Territoriales Parciales deberán contener, entre otras determinaciones, las relativas a la cuantificación de las superficies de suelo que hayan de reservarse para operaciones de creación pública de suelo industrial. Se entiende, así mismo, conveniente que en cada Plan Territorial Parcial se predimensionen y localicen el conjunto de las reservas de suelo para actividades económicas susceptibles de desarrollo en el ámbito del Área Funcional durante el periodo de proyección del P.T.P.

Se considera necesario, por tanto, establecer de forma previa en el P.T.S. unas pautas generales que permitan evaluar el predimensionamiento sistematizado de estas previsiones de forma homogeneizada, coordinada e interrelacionada entre todas las Áreas Funcionales de la C.A.P.V. para un periodo de 16 años, como horizonte temporal del P.T.S. que coincide, así mismo, con el periodo de proyección previsto para los diferentes P.T.P.

Para el cálculo del dimensionamiento global del suelo destinado para actividades económicas en cada área funcional o comarca se han tomado en consideración en el P.T.S. una serie de sumandos básicos :

- A. La superficie total de los suelos ocupados en la actualidad por las instalaciones de actividad económica ya existentes. Se computan en este punto la totalidad de las superficies actualmente calificadas y ocupadas con independencia de su caracterización específica, ya que se valora positivamente la conveniencia de conservar estos suelos como espacios destinados a la actividad económica y que en los casos de reconversión urbanística se trate de implantar nuevos usos económicos, o en el caso de cambio de uso se proceda a la recalificación complementaria de nuevas superficies destinadas a actividades económicas.
- B. La superficie correspondiente a los suelos ya calificados como zonas para actividades económicas en el planeamiento urbanístico y que todavía permanecen desocupados. Para la consideración de estos suelos como ofertas operativas, y, como tales, como reservas computables, se asignan en cada caso diferentes índices de minoración en atención al grado de viabilidad y disponibilidad real de los diferentes suelos libres calificados en las diferentes áreas funcionales y comarcas. Los índices de minoración se asignan en función de las posibles circunstancias concurrentes en cada caso, (dificultades orográficas y/o geotécnicas, afecciones

medioambientales, presencia de cursos de agua y/o infraestructuras, existencia de edificaciones, dificultades de gestión, opinión pública adversa, alto coste de los terrenos, excesivas cargas urbanísticas, presencia de suelos contaminados, etc...), circunstancias que conllevan que un porcentaje de las previsiones del planeamiento no constituyen en realidad una oferta operativa de suelo. Este problema se presenta con mayor notoriedad en las áreas funcionales con mayor escasez de suelo. Debe añadirse, además, el hecho de que en los inventarios de suelo utilizados para la redacción del Plan se hayan contemplado en algunos casos los documentos de revisión del planeamiento desde su aprobación inicial, de lo que deriva que el dimensionamiento final puede no coincidir exactamente con dicha previsión al no contemplar los posibles cambios introducidos durante la exposición pública o por la intervención de las administraciones supramunicipales en la aprobación definitiva. Para reflejar estas circunstancias se asignan unos módulos de corrección media de la oferta total disponible en cada área. (1, 0,75 y 0,5 según la especificidad de cada caso).

- C. La superficie correspondiente a los suelos necesarios para absorber la acogida de las nuevas operaciones de promoción pública previstas en el Plan y que deban ser objeto de recalificación por no estar contempladas en el planeamiento urbanístico vigente. Se asigna a las previsiones de reserva para este tipo de suelos un índice de esponjamiento relativamente bajo, debido al menor grado de aleatoriedad en la localización de estas alternativas y a la posibilidad de intervenir mediante el sistema de expropiación.

Sólo se cuantifican, por tanto, en este sumando las operaciones de creación pública del suelo propuestas en el P.T.S. que requieren la recalificación de nuevo suelo, al haber quedado las que se encuentran en desarrollo, o que ya disponen, al menos, de aprobación urbanística, computadas en los puntos anteriores.

- D. La superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para acoger las restantes operaciones, de carácter particular o local, y de iniciativa municipal o privada, previsibles para absorber la futura demanda de suelo para actividades económicas estimada durante el periodo de proyección del Plan en cada área funcional o comarca, u otras demandas coyunturales específicas de carácter exógeno y/o estratégico potencialmente considerables en puntos específicos de la C.A.P.V.. Se incluye también en este epígrafe el cómputo de las posibles reservas para nuevas operaciones de creación pública de suelo a plantear en el futuro como respuesta a nuevas solicitudes o estrategias. Para el cálculo del conjunto de las reservas necesarias para cubrir este tipo de demanda se asigna a la previsión de necesidades de suelo un ratio de esponjamiento de 2.

Para la proyección de esta futura demanda global de suelo en cada una de las distintas áreas funcionales y comarcas de la C.A.P.V. se consideran una serie de factores o variables de forma particularizada para cada área :

- El punto de partida inicial (déficit o superávit de suelo industrial con respecto a la población activa) que presenta en la actualidad cada área funcional o comarca, y que, de resultar factible, resultaría deseable equilibrar.
- Las disponibilidades espaciales reales que presenta el territorio de cada área funcional o comarca.
- Las previsiones de demanda de suelo, endógena y exógena, derivadas de la extrapolación del crecimiento del suelo ocupado experimentado

durante el periodo 1990-2002 en cada área funcional. (Ver epígrafes 3.2.1 a 3.2.15.).

- Casos específicos de grandes reservas de carácter puntual y especial (v.gr. Zona de Lantarón, Puerto Exterior, Zona de Boroa, Zona de Aspárrena-San Millán, etc..)
- Previsiones especiales del P.T.S. para operaciones de creación de suelo público de escala estratégica general sobre el conjunto de la C.A.P.V. en determinadas áreas funcionales. (Zonas de actividad logística de Bilbao Metropolitano, Álava Central y Donostialdea-Bajo Bidasoa, Plataformas intermodales, Grandes áreas de servicio al transporte, etc...).
- Previsiones del P.T.S. sobre intervenciones de incentivación en áreas de reconversión industrial, en cabeceras de comarcas en declive demográfico o en enclaves estratégicos de las zonas rurales.

Con la consideración combinada de este conjunto de variables se ha elaborado un cuadro resumen de dimensionamiento global del suelo para actividades económicas en el conjunto de la C.A.P.V. Contiene una propuesta cuantitativa sobre las superficies de suelo calificado que convendrá prever en cada Área Funcional y Subárea durante el periodo de 16 años de proyección del Plan. Este dimensionamiento incluye la consideración de los suelos para actividades económicas actualmente ya ocupados, los suelos calificados que permaneciendo libres constituyen una oferta viable, las nuevas recalificaciones necesarias para las operaciones públicas propuestas y las futuras recalificaciones necesarias para absorber las demandas previsibles. En la cuantificación de estos dos últimos sumandos se contemplan unos coeficientes de esponjamiento para posibilitar la diversificación de la oferta.

Asimismo, queda englobado dentro de este dimensionamiento el cómputo de los suelos ocupados con los grandes equipamientos comerciales actualmente existentes y de las superficies libres susceptibles, en su caso, de absorber en el futuro la implantación de nuevos centros comerciales.

Será labor posterior de los Planes Territoriales Parciales, y, subsidiariamente, de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, trasladar estas pautas de dimensionamiento de forma desagregada al conjunto de los planeamientos generales de los diferentes municipios que constituyan cada Área Funcional o Subárea Comarcal, disponiendo un reparto ponderado, en el tiempo y en el espacio, del volumen global de las reservas espaciales previstas en cada A.F. para un periodo de 16 años y para el conjunto de su ámbito territorial.

En este sentido, considerado el dimensionamiento total del suelo para actividades económicas a 16 años, se puede estimar que el dimensionamiento a establecer para 8 años, como periodo de vigencia de los planes municipales, será el de tres cuartas partes del total.

El criterio básico que aplicará la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para asignar las pautas de dimensionamiento de forma desagregada sobre el conjunto de los planeamientos generales de los diferentes municipios que constituyan cada Área Funcional o Subárea Comarcal será el reparto proporcionado en función de la disponibilidad territorial, el peso demográfico o el número de empleos de cada municipio en relación con el conjunto del A.F.

# CUANTIFICACIÓN DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SUPERFICIES EN HECTÁREAS

ÁREAS FUNCIONALES Y SUBÁREAS	SITUACIÓN ACTUAL INVENTARIO DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS CALIFICADO. ACTUALIZACIÓN 2002				NUEVAS CALIFICACIONES NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DE LAS OPERACIONES DE PROMOCIÓN PÚBLICA PLANTEADAS EN EL PLAN (C)	OTRAS RESERVAS DE SUELO CALIFICADO A PREVER EN EL HORIZONTE DEL PLAN (16 AÑOS) (D)	PROPUESTA DE DIMENSIONAMIENTO GLOBAL PARA EL SUELO CALIFICADO EN EL HORIZONTE DEL PLAN (16 AÑOS) (A+B+C+D)
	SUELO TOTAL CALIFICADO	SUELO OCUPADO (A)	SUELO NO OCUPADO * (B)	SUELO LIBRE COMPUTABLE COMO OFERTA VIABLE			
<b>ÁLAVA CENTRAL</b>	<b>3.689</b>	<b>2.164</b>	<b>1.525</b>	<b>1.525</b>	<b>200/300</b>	<b>360/720</b>	<b>4.300/4.650</b>
- LLANADA ALAVESA	427	254	173 (1,00)	173	-	100/200	530/610
- SUBÁREA VITORIA GASTEIZ	2.585	1.449	1.136 (1,00)	1.136	-	100/200	2.700/2.780
- ESTRIBACIONES DEL GORBEA	326	255	71 (1,00)	71	-	50/100	380/420
- VALLES ALAVESSES	283	185	98 (1,00)	98	200/300	100/200	600/750
- MONTAÑA ALAVESA	68	21	47 (1,00)	47	-	10/20	80/90
<b>LLODIO</b>	<b>433</b>	<b>321</b>	<b>112 (0,75)</b>	<b>85</b>	<b>40/60</b>	<b>40/80</b>	<b>490/540</b>
<b>LA RIOJA</b>	<b>299</b>	<b>171</b>	<b>128 (0,50)</b>	<b>65</b>	<b>25/50</b>	<b>65/130</b>	<b>350/400</b>
<b>ARRATIA</b>	<b>165</b>	<b>105</b>	<b>50 (0,75)</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>20/40</b>	<b>165/185</b>
<b>BILBAO METROPOLITANO</b>	<b>2.966</b>	<b>2.154</b>	<b>812</b>	<b>600</b>	<b>200/350</b>	<b>175/350</b>	<b>3.200/3.400</b>
- PUERTO EXTERIOR	402	121	281 (1,00)	280	-	-	400
- RIA Y MARGEN IZQUIERDA	1.239	938	301 (0,50)	160	125/200	50/100	1.270/1.400
- BILBAO	102	89	13 (0,75)	10	-	25/50	130/145
- CORREDOR LEIOA-PLENTZIA	241	158	83 (0,75)	60	25/50	50/100	300/360
- TXORIERRI	460	369	91 (0,75)	70	25/50	25/50	470/520
- BAJO NERVIÓN	522	479	43 (0,50)	20	25/50	25/50	550/600
<b>DURANGUESADO</b>	<b>757</b>	<b>510</b>	<b>247 (0,75)</b>	<b>185</b>	<b>100/150</b>	<b>100/200</b>	<b>900/1.000</b>
<b>ENCARTACIONES</b>	<b>164</b>	<b>85</b>	<b>79 (0,75)</b>	<b>60</b>	<b>25/50</b>	<b>25/50</b>	<b>200/250</b>
<b>GERNIKA-MARKINA</b>	<b>261</b>	<b>190</b>	<b>72</b>	<b>35</b>	<b>50/75</b>	<b>35/70</b>	<b>320/360</b>
- URDAIBAI	157	117	40 (0,50)	20	40/60	25/50	210/240
- LEA-ARTIBAI	104	73	32 (0,50)	15	10/15	10/20	110/120
<b>MUNGIA</b>	<b>155</b>	<b>102</b>	<b>53 (0,50)</b>	<b>30</b>	<b>20/30</b>	<b>20/40</b>	<b>170/200</b>
<b>ALTO DEBA</b>	<b>578</b>	<b>404</b>	<b>174 (0,75)</b>	<b>100</b>	<b>40/60</b>	<b>75/125</b>	<b>660/730</b>
<b>BAJO DEBA</b>	<b>384</b>	<b>282</b>	<b>102 (0,50)</b>	<b>50</b>	<b>10/15</b>	<b>35/70</b>	<b>375/410</b>
<b>DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA</b>	<b>1.424</b>	<b>1.008</b>	<b>416</b>	<b>315</b>	<b>100/175</b>	<b>150/300</b>	<b>1.600/1.730</b>
- BAJO BIDASOA	322	204	118 (0,75)	90	25/50	40/80	370/420
- OARSOALDEA	375	267	108 (0,75)	80	50/75	40/80	420/490
- DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN	269	177	92 (0,75)	70	10/15	40/80	300/330
- S.O. DE DONOSTIALDEA	458	360	98 (0,75)	75	25/50	40/80	510/550
<b>GOIERRI</b>	<b>532</b>	<b>384</b>	<b>148</b>	<b>75</b>	<b>35/50</b>	<b>40/80</b>	<b>540/590</b>
- ALTO ORIA	369	269	100 (0,50)	50	25/40	30/60	375/415
- ALTO UROLA	163	115	48 (0,50)	25	10/15	10/20	160/175
<b>TOLOSALDEA</b>	<b>300</b>	<b>189</b>	<b>111 (0,50)</b>	<b>55</b>	<b>30/45</b>	<b>35/70</b>	<b>310/350</b>
<b>UROLA COSTA</b>	<b>482</b>	<b>324</b>	<b>158 (0,75)</b>	<b>120</b>	<b>30/45</b>	<b>25/50</b>	<b>500/540</b>

\* Coeficiente de minoración sobre la oferta total de suelo libre aplicado para la estimación del suelo libre computable como oferta viable.

## **5.6.- PAUTAS PARA LA REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

### **5.6.1.- DIVERSIDAD TIPOLOGICA**

La calificación genérica de "suelo para actividades económicas" comprende una amplia gama de usos que va desde las actividades específicamente industriales o productivas, propias del sector secundario, hasta el conjunto de actividades comerciales y terciarias de diversa índole que para su desempeño requieren la ocupación de suelo urbanizado.

Naturalmente esta pluralidad de usos y actividades debe verse reflejada en la consiguiente diversidad de configuraciones tipológicas y espaciales que presentan las áreas urbanísticas y los edificios e instalaciones en los que se desarrollan estas actividades.

No se entiende pertinente, sin embargo, tratar de establecer desde el P.T.S. unas pautas de regulación tipológica de carácter sistematizado y pormenorizado sobre el conjunto de las diferentes tipologías de ocupación de suelo que genera la diversidad de las solicitudes de la actividad económica general, resultando preferible remitir a la ordenación territorial parcial y al planeamiento urbanístico municipal las funciones de regulación más pormenorizada del desarrollo urbanístico.

No obstante, en el epígrafe 5.6.3. se propone, como contribución del P.T.S. a la caracterización cualitativa básica de los suelos para actividades económicas, la adopción de unos ratios genéricos para la regulación urbanística de algunos parámetros esenciales, como la capacidad edificatoria máxima y el equipamiento dotación al mínimo de los nuevos sectores de suelo para actividades económicas, que se programen en el futuro.

### **5.6.2.- PROCESOS DE REVISION Y/O MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

Se plantea la conveniencia de adoptar una estrategia sistematizada para la regulación de los procesos de modificación del planeamiento municipal general, bien sea por revisión integral o por modificación puntual del planeamiento vigente, cuando los cambios propuestos afecten a los suelos con la calificación "industrial", o "para actividades económicas", o cualquier otra acepción equivalente.

Tanto para los procesos de revisión del planeamiento general municipal, como para los expedientes de modificación puntual, se propone que, salvo disposición alternativa del correspondiente P.T.P., en lo referente a la regulación urbanística de los suelos con calificación "industrial", o "para actividades económicas", o cualquier otra acepción equivalente, se cumplimenten los siguientes extremos :

- Que solo se admitan procesos de recalificación de suelos calificados en la actualidad como "industriales", o "de actividades económicas", a nuevas calificaciones de "residenciales", o similares, cuando se justifique previamente, y de forma suficientemente documentada, la imposibilidad técnica, económica o urbanística de plantear una operación urbanística

alternativa consistente en la reconversión de dichos suelos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas, equipado, complementariamente, con su correspondiente dotación de aparcamiento. Naturalmente, la caracterización de las nuevas actividades económicas deberán presentar una configuración tipológica compatible con su localización específica dentro del tejido urbano (actividades avanzadas, servicios terciarios, etc...).

- Que, en todo caso, para tramitar nuevos procesos de recalificación urbanística de "suelo industrial", o "para actividades económicas", a "suelo residencial", o "dotacional", se exija la incorporación, en paralelo, al planeamiento urbanístico de una superficie equivalente de nuevo suelo para "actividades económicas" en el ámbito de su municipio, o en su defecto, de su Área Funcional.
- Que, por último, en las Áreas Funcionales de la Vertiente Cantábrica, de menor disponibilidad espacial, especialmente en Bajo Deba, Alto Deba, Urola Costa y Tolosaldea en las que en el presente P.T.S. se desaconseja con mayor énfasis la realización de cambios de recalificación urbanística de suelos con calificación "para actividades económicas" a otros usos alternativos, y con la finalidad de preservar el poco suelo existente como soporte de la actividad económica, los procesos de reconversión de las áreas industriales obsoletas que, en su caso, se acometan con cambio de uso, se reconduzcan preferentemente hacia operaciones mixtas en las que, junto a la nueva edificación dotacional o residencial, se prevea también alguna nueva implantación de actividad económica.

### 5.6.3.- SISTEMATIZACIÓN NORMATIVA

No resulta sencillo disponer en el P.T.S. unas pautas sistematizadas de carácter general para la regulación territorial de los suelos destinados a la actividad económica dada la amplia diversidad tipológica de los suelos a considerar y la existencia, dentro de la C.A.P.V., de situaciones geográficas muy dispares en relación con la disponibilidad y consiguiente utilización de los recursos espaciales. Son manifiestas, por ejemplo, las diferentes problemáticas existentes entre la Cornisa Cantábrica y la Llanada Alavesa.

No obstante, y con la intención de contribuir al enunciado de unas parámetros genéricos y operativos sobre el aprovechamiento edificatorio y las reservas dotacionales del suelo para actividades económicas, se propone la adopción de unos ratios, de máximos y mínimos, de carácter general. Estos quedan referidos al indicador básico de la superficie de plataforma neta obtenida, en vez del de la superficie bruta inicial, y pueden considerarse, por tanto, como de posible utilización genérica en el conjunto del territorio de la C.A.P.V. con independencia de la problemática de ordenación territorial específica que se presente en cada Área Funcional.

La adopción de estos parámetros posibilitaría, en concreto, la superación de algunas exigencias del actual Reglamento de Planeamiento cuyas determinaciones resultan poco adecuadas para su aplicación, sobre todo, en la cornisa Cantábrica debido a su difícil configuración geográfica.

Se plantea, en consecuencia, como contenido propositivo del P.T.S. la adopción de unos ratios genéricos de obligado cumplimiento para el desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable para actividades económicas. Los parámetros para la regulación de la capacidad edificatoria máxima y de los equipamientos dotacionales mínimos de los nuevos sectores se plantean de forma referida al indicador básico de la superficie neta resultante de plataformas utilizables, una vez efectuados los movimientos de tierras y descontada en consecuencia la superficie de desmontes y terraplenes, en vez de, como hasta ahora, a la superficie bruta total del sector.

Se plantean, por tanto, los siguientes parámetros:

- Aprovechamiento Edificatorio Máximo de un Sector: un máximo del 65% para la Superficie Total de Ocupación en Planta y un máximo del 95% para la Superficie Total de Techo Edificable, respecto a la Superficie Neta del conjunto de las plataformas útiles sensiblemente horizontales del Sector, configuradas como parcelas edificables, elementos de la red viaria, o zonas dotacionales en el planeamiento parcial del Sector.
- Dotación Mínima de Edificación para Servicios de Interés Público y Social de un Sector: un mínimo del 3% de la Superficie Total de Techo Edificable se destinará a Equipamiento Dotacional de servicios a las empresas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc...), con titularidad pública o privada.
- Dotación Mínima de Aparcamiento de un Sector :1 plaza por cada 100 m2 de Techo Edificado, disponiéndose como mínimo el 20% de las plazas en la red viaria de acceso público.
- Reserva, en todo caso, de una superficie no inferior al 15% de la Superficie Bruta Total del Sector para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos, en consonancia con lo dispuesto en el Anteproyecto de la nueva Ley Urbanística de la C.A.P.V.

Naturalmente, el que en la presente propuesta de regulación se planteen unos estándares máximos para la capacidad edificatoria y mínimos para el equipamiento dotacional de cada Sector, no significa que en muchos casos estos estándares no deban ser reajustados a la baja y al alza, respectivamente, en función de diversos factores concurrentes como, entre otros, los siguientes:

- Los diferentes usos y actividades a los que se destine cada sector. Por ejemplo, un polígono terciario podrá requerir una dotación superior de aparcamiento.
- La configuración tipológica y urbanística que se asigne a cada sector. Por ejemplo, en los polígonos destinados a parques tecnológicos o centros de servicio al transporte, se requerirá, lógicamente, un ratio claramente inferior de ocupación edificatoria.
- La localización urbanística de un determinado polígono dentro de la trama urbana. Por ejemplo, un sector dotado de conexión directa con la red de transporte público urbano, puede funcionar con una dotación menor de aparcamiento que un polígono emplazado en la periferia exterior.
- La localización territorial de cada operación específica. Por ejemplo, en los polígonos localizados en la Llanada Alavesa no tienen sentido índices tan

elevados de ocupación edificatoria y aprovechamiento urbanístico como en los polígonos enclavados en determinadas Áreas Funcionales de la Vertiente Cantábrica con escasa disponibilidad de suelo.

En cualquier caso, estos ajustes más detallados de la regulación urbanística, sin duda necesarios, deberán ser objeto de un estudio específico sobre la materia y desarrollarse mediante la instrumentalización normativa que corresponda.

#### **5.6.4.- ACTIVIDADES INDUSTRIALES LIGADAS AL SECTOR PRIMARIO**

En el planeamiento urbanístico general vigente se constata una importante falta de homogeneidad de criterios sobre la clasificación y calificación del suelo correspondiente a las instalaciones industriales diseminadas de forma asistemática e irregular en el medio rural. Sucede otro tanto con las instalaciones, también enclavadas muchas veces en suelo rural, que corresponden a la serie de actividades económicas específicas del sector primario, pero que, por su evolución tecnológica o dimensión productiva, pueden conceptuarse como actividades de tipo industrial.

Las primeras, que corresponden generalmente a actividades claramente conceptuales como industriales, se reflejan con muy diferentes criterios en los diversos instrumentos de planeamiento municipal. Así, en unos casos, se procede a su no consideración, estimándolas como áreas que no alteran la calificación global del ámbito en el que se emplazan. En otros casos se procede a su calificación como fuera de ordenación. En otros se procede a la mera regularización urbanística de la situación existente, delimitando un área industrial aislada de suelo urbano ceñida a su dimensión actual. Por último, existe un cuarto tratamiento consistente en consolidar su presencia, procediendo, además, a la configuración de un sector contiguo de suelo urbanizable para el hipotético caso de la ampliación de sus instalaciones o la acogida de nuevas implantaciones. En esta casuística general pueden incluirse, también, aquellas actividades industriales que en aplicación de la reglamentación de actividades insalubres, nocivas y peligrosas exigen una localización aislada.

El segundo grupo corresponde a las actividades directamente ligadas en origen al medio rural en el que se hallan ubicadas, granjas intensivas, instalaciones agro-alimentarias, bodegas, explotaciones mineras, canteras, graveras, serrerías, etc..., y a algunas otras actividades marginales de difícil encaje funcional, chatarrerías, escombreras y vertederos, parques de depósito de materiales y maquinaria, cementerios de coches, etc...

Como conclusión de este análisis de los usos y actividades económicas que generan calificaciones contradictorias y heterogéneas de suelo entre los diferentes planeamientos municipales se señala la necesidad de establecer unas pautas mínimas de homogenización en base a criterios generales comunes y establecer una normativa básica subsidiaria que actuaría solamente en ausencia de una normativa específica municipal.

Esta normativa básica, que debiera ser elaborada de forma genérica por la administración urbanística competente, podría ser completada con cuestiones específicas en relación con las circunstancias urbanísticas de cada Área Funcional en su correspondiente P.T.P.

La conveniencia de su redacción radica en la necesidad de crear un marco legal que coordine y oriente la política urbanística para estas actividades en el medio rural, evitando tratamientos desiguales, e incluso contradictorios, entre municipios limítrofes.

Serían objetivos de esta normativa básica subsidiaria la protección de los recursos naturales, el control del crecimiento de las actividades permitidas, y la eliminación de ambigüedades interpretativas de la Ley del Suelo, creando para ello un marco de referencia común. El criterio básico que debiera presidir su redacción sería el de conjugar las necesidades de protección medio ambiental con las necesidades de potenciar la racional explotación del territorio.

De acuerdo con lo señalado en las Directrices de Ordenanzas Territorial (Capítulo 22 y Capítulo 8, apartado 5.3.Bb3) el planeamiento municipal deberá incluir la delimitación de las zonas afectadas por la realización de actividades extractivas.

## **5.7.- GENERACIÓN DE SUELO PARA ACTIVIDADES ESPECÍFICAS**

### **5.7.1.- NECESIDADES DE SUELO DEL SECTOR DEL TRANSPORTE Y LA DISTRIBUCIÓN DE MERCANCÍAS**

El sector del transporte y la distribución de mercancías constituye una actividad económica relevante en la C.A.P.V. Genera importantes rentas directas para la comunidad e, indirectamente, aporta significativos recursos fiscales a la administración.

La situación geográfica de la C.A.P.V. como punto obligado de paso dentro de la red europea de comunicaciones hacen de País Vasco un enclave estratégico para implantación de actividades relacionadas con el transporte.

Debido a las limitaciones espaciales de nuestra comunidad, sobre todo en la cornisa cantábrica, y al espectacular incremento del volumen de los medios de transporte, la localización actual de las muchas de las empresas del transporte de la C.A.P.V. presenta condiciones precarias de implantación, con soluciones coyunturales y desperdigadas, con dimensionamientos insuficientes y con problemas de interferencias en el interior de las áreas urbanas.

El reto está planteado, hay que dotar al sector del transporte de nuevos ámbitos espaciales de implantación y desarrollo. Ello redundará en la consolidación y expansión futura del sector, y a la vez, y en la recalificación y mejora ambiental de los tejidos urbanos liberados con la reconversión de sus actuales instalaciones.

La aseveración de que en la C.A.P.V. no hay sitio para este tipo de instalaciones puede no ser cierta. Ello dependerá de la conjugación de diversos factores, como la vocación empresarial de dinamización del sector, el precio del suelo, el impacto ambiental y los costes de urbanización, que, razonablemente regulados en el marco de una operación con suficiente dimensión crítica, pueden combinarse de forma que posibiliten soluciones satisfactorias. Naturalmente ello exigirá un marco de voluntad y consenso político sobre la necesidad y conveniencia de acometer operaciones de envergadura que trasciendan, en cualquier caso, la lógica de intereses municipalistas y/o particulares de la ordenación del suelo, y la consiguiente adopción de medidas de incentivación por parte de la administración pública.

El sector del transporte puede configurarse en el País Vasco como una actividad económica tractora si, además de resolver su problemática de logística específica, resulta capaz de ofertar capacidad de almacenaje y stockaje, y se orienta hacia la captación de nuevos mercados en los canales del montaje de productos ligados a la distribución de mercancías.

La presencia de los puertos de Bilbao y Pasajes, combinada con la construcción de la nueva red ferroviaria y la posición estratégica con respecto a la red general europea de autopistas, va a demandar la disponibilidad de plataformas logísticas de servicio al sector del transporte. Deberán crearse estas plataformas, no sólo en Álava, donde la disponibilidad de suelo garantiza su desarrollo, sino también en puntos estratégicos de las Áreas Funcionales del Bilbao Metropolitano, Donostialdea-Bajo Bidasoa y el Duranguesado.

En estas Áreas Funcionales se requerirá, para optimizar la viabilidad de estas nuevas superficies como bases operativas de las empresas del sector del transporte, el diseño de soluciones que pasen preferentemente por la integración de diferentes

tipos de empresas del sector (transporte internacional de largo recorrido, transporte nacional de carga completa, grupaje y ruptura de cargas, distribución local, almacenamiento y stockaje, servicios y suministros, etc...), con el doble objetivo de optimizar el rendimiento de las plataformas de suelo urbanizado y de minimizar los costes de los servicios comunes complementarios.

Estas soluciones integradas resultarán todavía más inevitables en el ámbito geográfico de la cornisa cantábrica, marco territorial en el que debido a la escasez de suelo llano, al elevado precio del mismo y a los altos costes de los trabajos de urbanización, toda solución que no pase por una radical optimización en el consumo de los recursos de suelo inviabiliza de entrada la rentabilidad de cualquier operación e impide competir con las ofertas del entorno exterior.

Para poder plantear operaciones en las que confluyan diversas empresas de transporte, que en general requieren de amplias extensiones superficiales, se necesita alcanzar un umbral de dimensionamiento mínimo con plataformas urbanizadas de rasante única, cuestión que, inevitablemente, conllevará efectos de impacto sobre el medio físico que será necesario superar adoptando las correspondientes medidas de corrección medioambiental.

En las propuestas del P.T.S. planteadas en el epígrafe 5.2. se contemplan los siguientes tipos de intervenciones en puntos estratégicos del territorio de la C.A.P.V. :

- **Plataformas Logísticas e Intermodales.**

Amplias superficies de servicio al transporte en los principales puntos de intermodalidad de la red general de comunicaciones, dotadas de equipamiento terciario.

- **Polígonos para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías.**

Áreas de actividad ligadas al sector del transporte, zonas de almacenaje, stockaje y ruptura de cargas, centros de distribución de mercancías, etc..

- **Centros de Servicio al Transporte.**

Áreas de menor dimensión espacial especializadas en la acogida seleccionada de instalaciones específicas de servicio al sector del transporte por carretera.

Durante el proceso de tramitación del presente Plan el Departamento de Transporte y Obras Públicas del Gobierno Vasco ha elaborado el Avance del Plan Territorial Sectorial de la Red Intermodal y Logística del Transporte. Naturalmente, los contenidos y propuestas del presente Plan deberán coordinarse y complementarse con las disposiciones y determinaciones que se deriven del mencionado P.T.S..

### **5.7.2.- NECESIDADES DE SUELO PARA LA ACOGIDA DE ACTIVIDADES CON BAJO NIVEL DE RECEPTIVIDAD LOCAL.**

Un tema de importancia general lo constituye la necesidad de ofrecer soluciones para la implantación de aquellas actividades económicas que por sus características pueden considerarse como de "bajo nivel de receptividad local".

Bajo esta acepción genérica pueden contemplarse el conjunto de las actividades que presentan como denominador común el hecho de corresponder a instalaciones industriales o de servicios básicos cuya implantación resulta presumiblemente susceptible de ser rechazada por las administraciones locales y por entidades vecinales, alegando su potencial incidencia negativa sobre la calidad ambiental del entorno circundante o sus efectos inducidos de carácter degradante sobre la cualificación urbanística de la zona en cuestión. Sin embargo, desde una óptica integrada de índole general, la localización de estas actividades en puntos idóneos del territorio, retirados, pero no alejados, de los núcleos de desarrollo urbano, constituye una cuestión de indudable interés común, que, por lo tanto, deberá resolverse desde las instancias de la administración pública reguladoras de la ordenación territorial y la actividad económica de carácter global.

Como la localización concreta de estas instalaciones debe obedecer en cada caso a planificaciones de carácter específico, no cabe desde el presente Plan prever los emplazamientos exactos de cada una de estas actividades, cuestión que por otro lado la legislación vigente reserva a los Planes Territoriales Parciales, sino aportar unas pautas generales para la selección de las ubicaciones apropiadas en cada caso.

Como criterio general se sugiere la posibilidad de vincular en cada caso la acogida de estas instalaciones, una vez establecidas desde las instancias técnicas correspondientes y desde la óptica del interés general las localizaciones más idóneas, al arbitrio por parte de la Administración de una serie de medidas compensatorias, tanto desde el punto de vista de la adopción de acciones complementarias de ordenación territorial, como desde la oferta de programas paralelos de dinamización económica.

Esta estrategia de compensación territorial deberá presidir los procesos de localización territorial del conjunto de estas actividades especiales consideradas como "de baja apreciación social". Entre otras, cabe señalar las correspondientes a vertederos de residuos urbanos y plantas de tratamiento de basuras, vertederos de inertes y plantas de tratamiento de residuos contaminados, instalaciones de reciclaje de residuos industriales, empresas del sector químico, centrales de generación de energía, empresas alimentarias, plantas siderúrgicas, y un largo etc... de actividades similares.

Naturalmente, las estrategias de viabilización de las nuevas localizaciones para la acogida de este tipo de actividades deberán venir acompañadas de la adopción de medidas complementarias que garanticen la corrección de impactos y la prevención de riesgos con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente para este tipo de instalaciones.

Así mismo, estas políticas incentivadoras deberán complementarse con la consiguiente reconducción desde la administración pública competente de las posibles actitudes disuasorias que, desde instancias de carácter local y en base a un

exceso celo preventivo, puedan generarse hacia las legítimas iniciativas de implantación de este tipo de actividades en puntos del territorio apropiados para su localización.

En concreto, la disponibilidad de una red de vertederos especiales y plantas de tratamiento de residuos contaminados, facilitaría, a su vez, las operaciones de reconversión urbanística de las abundantes ruinas industriales con zonas contaminadas existentes en la C.A.P.V., operaciones de muy difícil gestión y viabilidad en la actualidad.