

## **8.- NORMAS DE ORDENACIÓN DEL P.T.S.**

### **CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

#### **Artículo 1.- Ámbito de aplicación.**

El Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

#### **Artículo 2.- Condiciones de vigencia.**

El presente plan tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su programación temporal y de su revisión o modificación.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones contenidas en este Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Cada cuatro años, los Departamentos del Gobierno Vasco competentes en la redacción y seguimiento del P.T.S. elaborarán una memoria que valorará el cumplimiento del mismo y su incidencia en la ordenación territorial parcial y sectorial y en el planeamiento urbanístico municipal y definirá las medidas a adoptar para evitar los desajustes que, en su caso, se detecten. Dicha memoria se elevará a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para su conocimiento.

#### **Artículo 3.- Revisión, modificación y actualización del P.T.S.**

1.- Transcurridos ocho años de vigencia del P.T.S. el Gobierno Vasco resolverá sobre la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se realizará, incluso anteriormente, si se dieran alguna de las circunstancias siguientes:

- Cuando una alteración significativa en las hipótesis contempladas por el P.T.S. en población, dinámica de empleo o mercado de suelo para actividades económicas obligue a modificar los criterios generales de ordenación establecidos.

- Cuando por la modificación de las DOT o con la aprobación de algún Plan Territorial Parcial se establezcan determinaciones que impliquen una transformación sustancial del Modelo Territorial de Ordenación.
  - Cuando se ponga de manifiesto la necesidad o conveniencia de ampliar los contenidos del P.T.S. con desarrollos o líneas de actuación no previstas inicialmente.
  - Cuando por otras circunstancias así lo acuerde motivadamente el Gobierno Vasco.
- 2.- Se entiende por modificación del P.T.S. cualquier alteración de su documentación o determinaciones no contempladas en los supuestos de revisión del apartado anterior, que puedan aprobarse sin afectar al Plan en su consideración global o de conjunto por incidir de modo puntual al Modelo Territorial de Ordenación.
- Las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas.
- 3.- El Gobierno Vasco, a través de su Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, garantizará la periódica actualización de las bases informativas del documento de P.T.S. como banco de datos sobre la problemática del suelo para actividades económicas.

#### **Artículo 4.- Interpretación del Plan.**

La interpretación de las determinaciones contenidas en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales corresponde a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

## **CAPITULO II.- REGULACIÓN DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

### **Artículo 5.- Resumen de propuestas del Plan.**

La relación sistematizada de las determinaciones planteadas por el Plan al margen de los criterios y objetivos generales de ordenación de las propuestas de carácter general global sobre el modelo de planificación urbanística y distribución territorial del suelo para actividades económicas en el conjunto de la C.A.P.V., es la siguiente:

- Territorialización de la gestión del suelo (5.2.)
- Categorización municipal para la localización prioritaria del suelo (5.4.1.)
- Políticas de incentivación (5.4.2.)
- Cuantificación global del suelo (5.5.)
- Procesos de revisión y modificación del planeamiento (5.6.2.)
- Sistematización normativa (5.6.3.)
- Operaciones de creación pública de suelo (6.3.)
- Regulación urbanística de los grandes equipamientos comerciales (7.2.)

### **Artículo 6.- Territorialización de la gestión del suelo para actividades económicas.**

Al objeto de que desde las diversas instancias de la administración se arbitren nuevas fórmulas de cooperación intermunicipal y de gestión comarcalizada del suelo para actividades económicas, se dispone como una determinación vinculante del P.T.S., de carácter transitorio hasta la aprobación de los Planes Territoriales Parciales, que la localización general de los suelos para actividades económicas, las estrategias para la gestión de los mismos y la promoción de nuevos suelos de creación pública, se adopten de acuerdo con la estructura territorializada expresada en el punto 5.2.

### **Artículo 7.- Categorización municipal para la localización prioritaria del suelo para actividades económicas.**

1. Para regular la localización prioritaria del suelo para actividades económicas se dispone como una determinación vinculante del P.T.S., de carácter transitorio hasta la aprobación del correspondiente P.T.P., la clasificación de los municipios de la C.A.P.V. en categorías.

Se determinan tres categorías de municipios -de **“interés preferente”**, de **“crecimiento moderado”** y de **“bajo desarrollo”**-, a las que se adscriben la totalidad de los municipios de la C.A.P.V. y sobre las que se establecen las políticas generales de ordenación del suelo para actividades económicas ([Ver mapa 5.4.](#)).

- a) Para los municipios de **“interés preferente”**, y en correspondencia con el modelo territorial del P.T.P. de su área funcional, se establece 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.
- b) Para los municipios de “**crecimiento moderado**” se establece 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 establece como disposición general que en el planeamiento urbanístico de todos estos municipios la dimensión superficial de los suelos para actividades económicas vacantes ascienda como máximo a 10 Has en la vertiente cantábrica y 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 P.T.P. de su área funcional.
- c) Para los municipios de “**bajo desarrollo**” se establece la limitación en el planeamiento urbanístico del dimensionamiento del suelo destinado a la implantación de actividades económicas. 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 otros municipios en los que exista capacidad de acogida suficiente sin provocar impactos significativos sobre el medio natural (6.5 del capítulo 9 de las DOT) y su ordenación se corresponda con el modelo territorial previsto en el P.T.P. de su área funcional, 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. 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.
2. Esta clasificación podrá ser modificada por el P.T.P. en atención a las necesidades de ordenación del modelo territorial de su área funcional.

#### **Artículo 8.- Políticas de incentivación.**

Se dispone como una determinación del P.T.S. la programación desde las administraciones de una serie de acciones dinamizadoras e incentivadoras de carácter especial en puntos sensibles del territorio considerados como zonas en declive económico y/o demográfico, zonas de reconversión de su tejido industrial o zonas de localización excéntrica con respecto a las vías de comunicaciones.

Se establecen en el P.T.S. tres tipos o niveles de operaciones de incentivación para la implantación prioritaria de nuevas actividades económicas a impulsar por parte de las administraciones:

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

En el punto 5.4.2. se especifican las "Áreas de incentivación" concretas propuestas en el Plan. ([Ver mapa 5.4](#)).

#### **Artículo 9.- Cuantificación del suelo para actividades económicas.**

1. Se dispone como una determinación vinculante 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.

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, para satisfacer la demanda previsible de suelo con una oferta suficiente.

En el punto 5.5 del Plan, y en concreto en el cuadro, se establece el cálculo de estas previsiones espaciales considerando unos ratios de esponjamiento que garanticen la suficiente diversidad y flexibilidad de la oferta planteada y ofrezcan soluciones alternativas razonables para cada tipo de demanda de suelo.

Queda, asimismo, 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.

2. Los Planes Territoriales Parciales, y, subsidiariamente, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, a través del informe previo a su aprobación definitiva, trasladarán estas pautas de dimensionamiento de forma desagregada al conjunto de los planeamientos generales de los diferentes municipios de 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, atendiendo a la lógica mayoración oferta-demanda y a una relación en el planeamiento municipal entre una y otra del triple, considerado el dimensionamiento total del suelo para actividades económicas a 16 años, el dimensionamiento a establecer para 8 años, como periodo de vigencia de los planes municipales, será el de tres cuartas partes del total.

#### **Artículo 10.- Procesos de revisión y modificación del planeamiento.**

1. Se dispone como una determinación vinculante del P.T.S. la adopción de una estrategia sistematizada para la regulación de los procesos de revisión integral o modificación puntual del planeamiento general municipal, cuando los cambios propuestos afecten a los suelos con la calificación "industrial", o "para actividades económicas", o cualquier otra acepción equivalente.

2. Tanto para los procesos de revisión del planeamiento general municipal, como para los expedientes de modificación puntual, se dispone 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 enunciados en el punto 5.6.2. :

- Que sólo 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. La caracterización de las nuevas actividades económicas deberán presentar una configuración tipológica compatible con su localización específica dentro del tejido urbano.
- 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 Alto Deba, Bajo Deba, Urola Costa, Goierri y Tolosaldea, los procesos de reconversión de las áreas industriales obsoletas que, en su caso, se acometan con cambio de uso, se reconducirán preferentemente hacia operaciones mixtas en las que, junto a la nueva edificación dotacional o residencial, se prevea también alguna nueva implantación de actividad económica.

#### **Artículo 11.- Sistematización normativa.**

Se dispone como una determinación vinculante del P.T.S., la adopción de los siguientes ratios genéricos de obligado cumplimiento para el desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable para actividades económicas en el territorio de la C.A.P.V. :

- a) 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 una vez efectuados los movimientos de tierras y descontados, en consecuencia, la superficie de desmontes y terraplenes, configuradas como parcelas edificables, elementos de la red viaria, o zonas dotacionales en el planeamiento parcial del Sector.
- b) 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.

- c) 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.
- d) 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.

#### **Artículo 12.- Operaciones de creación pública de suelo.**

1. Las operaciones de creación pública de suelo, determinación vinculante del P.T.S., de carácter transitorio hasta la aprobación de los Planes Territoriales Parciales, deberán ser recogidas en las correspondientes dotaciones de suelo por los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal, y se considerarán como polígonos de interés público susceptibles de promoción por el sistema de expropiación.

En aquellos casos en los que la definición urbanística de aspectos importantes de localización, dimensionamiento y programación deba condicionarse a la realización de estudios previos de evaluación de alternativas, viabilidad económica y proyecciones de demanda podrá diferirse en el tiempo la incorporación de alguna de estas operaciones al planeamiento urbanístico. En estos casos se mantendrán como reservas especiales de suelo no urbanizable los ámbitos territoriales susceptibles de acoger en el futuro alguna de estas operaciones.

2. El conjunto de las diferentes operaciones de intervención pública propuestas en el Plan se estructura según la siguiente especialización tipológica (punto 6.2.) :

- **“Red de Parques de Actividades Innovadoras”**

- **Parques Tecnológicos.**  
Parques Tecnológicos de Zamudio, Miñano y Miramón. Los tres en avanzado proceso de expansión.
- **Parques de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas.**  
Polígonos para la acogida de servicios técnicos industriales y actividades empresariales terciarias.  
En algunos casos se trata de operaciones que ya se encuentran en marcha, como Garaia en Arrasate-Mondragón, y en otros casos de nuevas iniciativas de promoción.

- **“Red de Plataformas de Servicio de Transporte”**

- **Plataformas Logísticas e Intermodales.**  
Nuevas superficies de servicio al transporte en los principales puntos de intermodalidad de la red general de comunicaciones.
- **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.

• **“Red de Polígonos de Actividad Económica General”**

- **Polígonos de Escala Comarcal.**

Operaciones de generación pública de una oferta de suelo en enclaves estratégicos de las diferentes comarcas de la C.A.P.V.

Ámbito comarcal de gestión con independencia de la localización concreta del polígono. Dimensión supramunicipal con el fin de optimizar las sinergias de implantación y de ofertar suelo para el conjunto de los municipios de una determinada área funcional o comarca.

- **Operaciones Puntuales e Industriales de Interés Supramunicipal.**

En algunas Áreas Funcionales sin disponibilidad de suelo para posibilitar una operación general de gran escala, ó en las comarcas con una demanda localizada de suelo, se plantean operaciones puntuales de promoción pública de polígonos industriales de menor dimensión en puntos estratégicos de las cabeceras comarcales.

• **“Red de Reservas estratégicas”**

- **Ámbitos de Reserva Estratégica.**

Reservas de patrimonio público de suelo idóneo para la posible implantación de grandes empresas consumidoras de suelo para la acogida de operaciones de oportunidad.

3. El conjunto de las operaciones específicas propuestas en el Plan se detallan en el punto 6.3. del Plan y, de forma particularizada para cada Área Funcional, en el capítulo III de estas Normas de Ordenación de Normativa Particularizada y Resumen pormenorizado de propuestas. (Ver [mapas 6.3.](#) y [8.3.](#)).

## **CAPITULO III.- REGULACIÓN DE LOS GRANDES EQUIPAMIENTOS COMERCIALES**

### **Artículo 13.- Gran Equipamiento Comercial. Definición y Clasificación.**

1.- Se define como Gran Equipamiento Comercial, o Centro de Ocio y Servicios, o Plataforma Terciaria, a efectos de la presente normativa, toda aquella implantación urbanística de edificación terciaria que acumule de forma concentrada, una serie de equipamientos de servicios comerciales, de ocio y de hostelería (gran unidad alimentaria, galería comercial, grandes tiendas temáticas, complejo de multicines, centros de ocio, hoteles, restaurantes y cafeterías, estación de servicio, etc..), que, en su conjunto, y al margen de su posible compartimentación en empresas, establecimientos o actividades diferentes, alcance alguna de las siguientes magnitudes urbanísticas globales:

- Superficie neta de plataforma explanada, libre más edificada : 15.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie de techo edificable : 5.000 m<sup>2</sup>.

- 2.- Se adscriben los Grandes Equipamientos Comerciales a tres grandes grupos tipológicos, según las características edificatorias y la localización espacial concurrente en cada caso :
- Establecimientos Comerciales de edificación densa enclavados en áreas centrales de los núcleos urbanos.
  - Establecimientos Comerciales de edificación abierta situados en ensanches urbanos mediante la reconversión de áreas obsoletas o la ocupación de espacios vacíos intersticiales o parcelas dotacionales.
  - Establecimientos Comerciales extensivos localizados en la periferia exterior de los núcleos de población.

#### **Artículo 14.- Regulación Territorial de los Grandes Equipamientos Comerciales.**

Los Grandes Equipamientos Comerciales, o Centros de Ocio y Servicios, o Plataformas Terciarias que se implanten en la C.A.P.V., se regularán de acuerdo a la siguiente normativa:

- Los Grandes Equipamientos Comerciales de edificación densa se regirán por el planeamiento urbanístico municipal.
- Los Grandes Equipamientos Comerciales, adscritos a algunos de los otros dos modelos tipológicos equivalentes deberán justificar, a través de la documentación correspondiente del Plan Parcial o Plan Especial, en su caso, que cada Sector de suelo para actividades económicas, o terciario, o comercial, o de servicios, es un ámbito susceptible de albergar un Gran Equipamiento Comercial, y que el régimen de usos pormenorizados previsto en dicho Plan se ajusta a las siguientes reglas:
  - Su localización se circunscribirá a los ámbitos estratégicos definidos genéricamente en el mapa de Regulación Territorial de los Grandes Equipamientos Comerciales ([mapa 7.2](#)) del presente P.T.S. y a los criterios que, en su caso, y con mayor precisión geográfica, se establezcan para cada Área Funcional en su correspondiente Plan Territorial Parcial.

Los Planes Territoriales Parciales podrán establecer determinaciones específicas sobre la localización de los Centros Comerciales, mediante la delimitación de zonas idóneas para la acogida de este tipo de equipamientos, y, complementariamente, mediante el establecimiento de limitaciones de carácter restrictivo a aquellos ámbitos reservados para otros usos urbanísticos o a aquellas áreas especialmente protegidas por sus valores naturales.

- Para determinar la localización y el dimensionamiento de los grandes equipamientos comerciales se establece una clasificación de los municipios de la C.A.P.V. en función de su posición estratégica respecto a las redes de comunicaciones, su peso poblacional, su disponibilidad espacial y su idoneidad urbanística para la acogida de este tipo de centros, según las siguientes categorías.
  - Categoría A : Municipios de máxima centralidad
  - Categoría B : Municipios de centralidad comarcal
  - Categoría C : Resto de municipios de la C.A.P.V.

Los municipios adscritos a cada una de estas tres categorías se definen en el listado y en el mapa incluidos en el capítulo 7.2. del PTS, así como, de forma específica para cada Área Funcional, en el capítulo 8.3., de Normativa Particularizada.

c) El dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales queda regulado en función del municipio en el que se localiza, con arreglo a los siguientes parámetros :

- Categoría A : Municipios de máxima centralidad.
  - Superficie neta máxima de plataforma explanada : 75.000 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima de techo edificado : 25.000 m<sup>2</sup>
- Categoría B : Municipios de centralidad comarcal.
  - Superficie neta máxima de plataforma explanada : 40.000 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima de techo edificado : 13.000 m<sup>2</sup>
- Categoría C : Resto de municipios.
  - Superficie neta máxima de plataforma explanada : 15.000 m<sup>2</sup>
  - Superficie máxima de techo edificado : 5.000 m<sup>2</sup>

Como superficie neta de plataforma explanada computarán, además del suelo edificable, las áreas de aparcamiento, la red interna de accesos, todos los espacios de servicio y las zonas verdes perimetrales, quedando únicamente excluidas, con respecto al ámbito bruto, las zonas ocupadas, en su caso, por desmontes, terraplenes y cauces públicos.

Como superficie de techo edificable computarán todas las superficies construidas en planta sótano, planta baja y altas plantas, al margen de su adscripción específica, ya sea a superficie de ventas, ya sea a cualquier otro tipo de uso complementario, salvo las superficies destinadas a aparcamiento, que no computan.

d) Estas limitaciones sobre el dimensionamiento máximo de cada gran equipamiento comercial serán extensibles también al sumatorio global del conjunto de los diferentes establecimientos, comerciales y de ocio, menores, o de diferentes marcas, que puedan instalarse, en su caso, en un polígono de actividad económica o en una plataforma logística.

e) Para la correcta ordenación urbanística de los usos y actividades compatibles con la existencia de un establecimiento comercial se dispone que tan sólo se considera pertinente la presencia de instalaciones para suministro de productos petrolíferos en los equipamientos comerciales definidos en los puntos b) y c) del punto 2 del artículo anterior.

En los demás casos, estas instalaciones, bien por insuficiencia de espacio, bien por incompatibilidad de usos o bien por las disfuncionalidades propias del tráfico viario no son susceptibles ni aptas para su implantación.

f) La implantación de grandes equipamientos comerciales, o en su caso su ampliación, deberá garantizar para su correcto funcionamiento urbanístico una dotación mínima de aparcamientos de 5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construido, sin computar, el techo construido destinado, en su caso, a espacio para aparcamiento.

- 3.- Se establece, como una determinación vinculante del P.T.S. la obligatoriedad de justificar expresamente en la documentación del correspondiente Plan Parcial ( o Plan Especial en su caso) de cada Sector de suelo para actividades económicas, o terciario, comercial, o de servicios, como Sector susceptible de albergar un Gran Equipamiento Comercial, que el régimen de usos pormenorizados previsto en dicho Plan Parcial se ajuste a la normativa del P.T.S. para la regulación urbanística de los grandes equipamientos comerciales.

**CAPITULO IV .- NORMATIVA PARTICULARIZADA. RESUMEN DE LAS PROPUESTAS PORMENORIZADAS POR ÁREAS FUNCIONALES**

**Artículo 15.- Área Funcional de Álava Central.**

**a) Criterios de ordenación**

En la última década la población total del A.F. de Álava Central ha crecido un 5%, 6,3 puntos por encima de la media de la C.A.P.V., y la población activa un 27%, 13 puntos por encima de la media de la C.A.P.V.

En la actualidad el A.F. de Álava Central presenta un superávit de 5.000 empleos industriales con respecto a la población ocupada en el sector secundario (2.000 empleos en el Área de Vitoria, 2.000 empleos en Esteribaciones del Gorbea, y 1.000 empleos en Valles Alaveses), contra un déficit de 250 empleos en la Montaña Alavesa. El índice global de densificación del suelo industrial ocupado es de 22 empleos/Ha. En general se dispone de una oferta suficiente de suelo libre calificado, aunque la fuerte demanda que se detecta, con un fuerte componente exógeno, invita a prever la preparación de nuevos suelos gestionados.

Se llevará a cabo una política diversificada para las diferentes comarcas del A.F. de Álava Central :

- En el área de Vitoria-Gasteiz se concretará una política de relativa contención del desarrollo de nuevos suelos, para favorecer la descentralización de las implantaciones hacia los ejes exteriores de Salvatierra-Araya y Nanclares-Ribavellosa, de excelente potencialidad estratégica para la acogida de nuevas plantas de actividad y plataformas logísticas de servicio al transporte.

En el área de Vitoria deberán seleccionarse los desarrollos, favoreciendo preferentemente la implantación de actividades terciarias y empresas de nuevas tecnologías, potenciando selectivamente el entorno aeroportuario como área estratégica para la implantación de nuevas actividades de carácter avanzado y logístico.

- Las comarcas de los Valles Alaveses y de la Llanada Alavesa serán los ámbitos con vocación de acogida para las nuevas demandas exógenas de parcelas de gran dimensión (plataformas logísticas, intercambiadores estratégicos, grandes plantas industriales, centros de almacenamiento, reservas espaciales, etc..).
- La comarca de Esteribaciones del Gorbea deberá contener el ritmo de desarrollo, limitándose a la acogida de la demanda endógena y algunos de los excedentes empresariales irradiados desde el Alto Deba.
- En la comarca de Montaña Alavesa se establecerá una estrategia de incentivación del desarrollo del sector secundario, procediendo a la promoción de algunas industrialdeas que induzcan un germen de actividad industrial y permitan detener el proceso de declive demográfico.

**b) Territorialización de la gestión del suelo**

En el A.F. de Álava Central se llevará a cabo la siguiente compartimentación territorial para la gestión del suelo de actividades económicas.

- Llanada Alavesa  
Alegria-Dulantzi, Asparrena, Barrundia, Elburgo-Burgelu, Iruraiz-Gauna, Salvatierra/Agurain, San Millán y Zalduondo.
- 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 Arrazua-Ubarrundia.
- Estripaciones del Gorbea  
Urkabustaiz, Zuia, Zigoitia (excepto la zona de Etxabarri Viña), Legutiano, Arrazua-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.

**c) Pautas de localización prioritaria**

Siguiendo los criterios del epígrafe 5.4.1. los municipios del A.F. de Álava Central se categorizan del siguiente modo :

- Municipios de interés preferente  
Armiñón, Aspárrena, Berantevilla, Iruña de Oca, Lantarón, Legutiano, Ribera Baja, San Millán, Salvatierra, Vitoria-Gasteiz
- Municipios de crecimiento moderado  
Alegria-Dulantzi, Arraia-Maeztu, Arrazua-Ubarrundia, Campezo, Elburgo, Otxandio, Ribera Alta, Valdegobia, Zigoitia
- Municipios de bajo desarrollo  
Barrundia, Bernedo, Iruraiz-Gauna, Kuartango, Lagran, Peñacerrada, Salinas de Añana, Ubidea, Urkabustaiz, Valle de Arana, Zalduondo, Zambrana, Zuia

**d) Áreas de incentivación**

Áreas de incentivación de la actividad industrial en zonas rurales propuestas en el A.F. de Álava Central :

- Industrialdea en Tuesta-Espejo (Valdegobia). Comarca de Valles Alaveses.
- Industrialdea en Subijana-Anúcita (Ribera Alta). Comarca de Valles Alaveses.
- Industrialdea en Campezo. Comarca de la Montaña Alavesa.
- Industrialdea en Maeztu (Arraia-Maeztu). Comarca de la Montaña Alavesa.

### e) Operaciones de creación pública del suelo

En el A.F. de Álava Central se desarrollarán las siguientes operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas.

- *Llanada Alavesa*
  - Nuevo Polígono de Escala Comarcal en Salvatierra.  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 50 Has.
  - Reserva Estratégica de Aspárrena-San Millán.  
Consideración del Polígono Aspárrena-San Millán como Ámbito de Reserva Estratégica.
- *Área de Vitoria - Gasteiz*
  - Parque Tecnológico de Miñano.  
Consolidación y desarrollo del Parque Tecnológico.
  - Parques de Servicios a las Empresas y de Actividades Innovadoras en torno al Aeropuerto de Foronda.  
Creación de áreas de servicios empresariales y actividades terciarias en emplazamientos estratégicos como la zona de Aranguz, entre la N-622 y el Aeropuerto y la zona de Estarrona, entre la A-3302 y el Aeropuerto. 50 Has.
  - Plataforma Logística e Intermodal de Jundiz.  
Consolidación e incorporación a la nueva red ferroviaria de la plataforma existente.
  - Polígono para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías de Jundiz.  
Consolidación y Desarrollo de las instalaciones del Centro de Transportes de Vitoria en Jundiz.
  - Polígono de Escala Comarcal de Jundiz.  
Consolidación, desarrollo y ampliación del polígono existente. 100 Has.
  - Nuevo Polígono de Escala Comarcal en Nanclares.  
Desarrollo del polígono de Subillabide. 100 Has.
- *Estripaciones del Gorbea*
  - Nuevo Polígono de Escala Comarcal en Legutiano.  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 50 Has. Como emplazamiento estratégico se plantea el ámbito enclavado entre la N-240 y la A-627, como alternativa complementaria a la ampliación de Gojain.
- *Valles alaveses*
  - Centro Logístico de Álava Sur.

Plataforma Logística Intermodal, Polígono para Actividades del Transporte y Polígono de Escala Comarcal en el punto de encuentro, al Norte de Miranda de Ebro, entre las Autopistas A-1 y A-68, las Carreteras N-1 y N-124 y las líneas ferroviarias Madrid - Irún y Bilbao - Barcelona. Ribera Baja. Armiñón y Berantevilla. 150/200 Has.

- Reserva Estratégica de Lantarón.  
Consideración del Polígono de Lantarón como Ámbito de Reserva Estratégica.
  - Industrialdea Comarcal en Valdegobía  
Desarrollo del polígono de Tuesta en Espejo. Valdegobía. 5/10 Has.
  - Nueva industrialdea Comarcal en Ribera Alta  
Nuevo polígono entre Subijana y Anúcita sobre la A-2622 cerca del enlace de la A-68. 5/10 Has.

• Montaña Alavesa

  - Industrialdea Comarcal en Campezo  
Desarrollo de la 1ª Fase del polígono previsto. 5/10 Has.
  - Nueva Industrialdea Comarcal en Maeztu  
5/10 Has.

f) **Pautas de cuantificación del suelo**

- A. Superficie de los suelos ocupados en la actualidad por las instalaciones de actividad económica ya existentes.

- Llanada alavesa :	254 Has.
- Subárea Vitoria-Gasteiz :	1.449 Has.
- Esterribaciones del Gorbea :	255 Has.
- Valles alaveses :	185 Has.
- Montaña alavesa :	21 Has.
<hr/>	
- Subtotal A :	2.164 Has.

- B. Superficie correspondiente a los suelos libres calificados y considerados como oferta viable. Todos los suelos libres se consideran como oferta viable.

- Llanada alavesa :	173 Has.
- Subárea Vitoria-Gasteiz :	1.136 Has.
- Esterbaciones del Gorbea :	71 Has.
- Valles alaveses :	98 Has.
- Montaña alavesa :	47 Has.
- Subtotal B :	1.525 Has.

C. 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.

- Valles alaveses :	200/300 Has.
- Subtotal C :	200/300 Has.

D. Superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para absorber la demanda previsible en el horizonte del Plan.

- Llanada alavesa :	100/200 Has.
- Subárea Vitoria-Gasteiz :	100/200 Has.
- Esteraciones del Gorbea :	50/100 Has.
- Valles alaveses :	100/200 Has.
- Montaña alavesa :	10/20 Has.
- Subtotal D :	360/720 Has.

- Cuantificación global (A+B+C+D)

- Llanada alavesa :	530/610 Has.
- Subárea Vitoria-Gasteiz :	2.700/2.780 Has.
- Esteraciones del Gorbea :	380/420 Has.
- Valles alaveses :	600/750 Has.
- Montaña alavesa :	80/90 Has.
- Total A.F. Álava Central :	4.300/4.650 Has.

**g) Regulación de los grandes equipamientos comerciales**

Según la argumentación del epígrafe 7.2. los municipios del A.F. de Álava Central se clasifican del siguiente modo.

- Municipios de máxima centralidad (Categoría A)

Iruña de Oca, Vitoria-Gasteiz y Zigoitia.

- Municipios de centralidad comarcal (Categoría B)

Armiñón, Berantevilla, Ribera Baja y Salvatierra-Agurain.

- Resto de municipios (Categoría C)

Alegria-Dulantzi, Arraia-Maeztu, Arrazua-Ubarrundia, Asparrena, Barrundia, Bernedo, Campezo/Kanpezu, Elburgo-Burgelu, Iruraiz-Gauna, Kuartango,

Lagran, Lantarón, Legutiano, Otxandio, Peñacerrada/Urizaharra, Ribera Alta, Salinas de Añana, San Millán, Ubide, Urkabustaiz, Valdegobía, Valle de Arana/Harana, Zalduondo, Zambrana, Zuia.

## **Artículo 16.- Área Funcional de Llodio.**

### **a) Criterios de ordenación**

En la última década la población del A.F. de Llodio ha disminuido un 2,3%, 1 punto por debajo de la media de la C.A.P.V., mientras la población activa se ha incrementado en un 17%, 3 puntos por encima de la media de la C.A.P.V. El porcentaje de la población ocupada en el sector secundario ha descendido del 63% al 51%, 3,5 puntos porcentuales más que la media de la C.A.P.V.

En la actualidad el A.F. de Llodio presenta un saldo equilibrado entre la población ocupada y el número de empleos en el sector secundario. El índice de densificación del suelo industrial ocupado es de 27 empleos/Ha. Salvo en el caso de Llodio, los municipios disponen de una oferta suficiente de suelo libre industrial planificado.

Se llevará a cabo una política de suelo dirigida fundamentalmente a garantizar la satisfacción de la demanda endógena, mayorando ligeramente la oferta de suelo con el fin de acoger parte de la demanda exógena inducida desde el área de Bilbao Metropolitano. Dada la situación equilibrada entre población y empleo no se proponen acciones especiales de incentivación prioritaria.

En el municipio de Llodio se gestionará una política específica urbanística con carácter incentivador para los procesos de reconversión de las áreas industriales obsoletas.

### **b) Territorialización de la gestión del suelo**

En el A.F. de Llodio, constituida por los términos municipales de Amurrio, Arakaldo, Artziniega, Ayala, Llodio, Okondo, Orduña y Orozko, se configura como una unidad comarcal para la gestión integrada del suelo para actividades económicas

### **c) Pautas de localización prioritaria**

Siguiendo los criterios del epígrafe 5.4.1. se categorizan del siguiente modo los municipios del A.F. de Llodio.

- Municipios de interés preferente  
Amurrio, Ayala, Llodio
- Municipios de crecimiento moderado  
Arakaldo, Artziniega, Orduña, Orozko
- Municipios de bajo desarrollo  
Okondo

### **d) Áreas de incentivación**

Áreas de incentivación para la recuperación económica y la regeneración urbanística de zonas de reconversión industrial propuestas en el A.F. de Llodio:

- Zona de Llodio

**e) Operaciones de creación pública del suelo**

En el A.F. de Llodio se desarrollarán las siguientes operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas.

- Nuevo Polígono de Escala Comarcal en Amurrio/Ayala.  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas 25/50 Has. Como emplazamiento estratégico se plantea el ámbito entre Luyando y Amurrio Norte/Ayala.
- Nueva Industrialdea Comarcal en Llodio.  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 10/25 Has.

**f) Pautas de cuantificación del suelo**

- A. Superficie de los suelos ocupados en la actividad por las instalaciones de actividad económica ya existentes ..... 321 Has.
- B. Superficie correspondiente a los suelos libres calificados y considerados como oferta viable. Se aplica un factor de minoración de 0,75 sobre la oferta total del suelo libre calificado ..... 85 Has.
- C. 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 ..... 40/60 Has.
- D. Superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para absorber la demanda previsible en el horizonte del Plan ..... 40/80 Has.
- Cuantificación global A.F. de Llodio (A+B+C+D) ..... 490/540 Has.

**g) Regulación de los grandes equipamientos comerciales**

Según la argumentación del epígrafe 7.2. los municipios del A.F. de Llodio se clasifican del siguiente modo.

- Municipios de centralidad comarcal (Categoría B)  
Amurrio, Ayala y Llodio.
- Resto de municipios (Categoría C)  
Arakaldo, Artziniega, Okondo, Orduña y Orozko.

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

---

## **Artículo 17.- Área Funcional de la Rioja Alavesa.**

### **a) Criterios de ordenación**

En la última década la población del A.F. de la Rioja Alavesa ha crecido un 1,5%, 3 puntos por encima de la media de la C.A.P.V., y la población activa un 26%, 12 puntos por encima de la media de la C.A.P.V. El porcentaje de la población ocupada en el sector secundario ha descendido solamente del 34 al 32%, 6 puntos porcentuales menos que la media de la C.A.P.V.

En la actualidad el A.F. de la Rioja Alavesa presenta un superávit de 1.300 empleos industriales con respecto a la población ocupada en el sector secundario (corresponde a población residente en Logroño). El índice de densificación del suelo industrial ocupado es de 16 empleos/Ha. No se aprecian grandes reservas de suelo libre calificado debido a la competencia que representa la alternativa de la explotación del suelo como viñedo.

Se llevará a cabo la promoción en los principales núcleos urbanos de polígonos reducidos, con tipología industrialdea, para satisfacer la demanda endógena. Sin embargo, el potencial de la demanda exógena inducida por la presencia de Logroño y la posible implantación de nuevas grandes plantas bodegueras aconsejan la previsión de nuevos suelos en la zona de Oyón y Laguardia-Casablanca-Lanciego.

En el núcleo urbano de Laguardia se concretará la promoción de una industrialdea comarcal de carácter incentivador para el desarrollo de implantaciones industriales de carácter endógeno.

### **b) Territorialización de la gestión de suelo**

El A.F. de la Rioja Alavesa, constituida por los términos Baños de Ebro, Elciego, Elvillar, Kripán, Labastida, Laguardia, Lanciego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava, Navaridas, Oyón, Samaniego, Villabuena de Álava y Yécora, se configura como una unidad comarcal para la gestión integrada del suelo para actividades económicas.

### **c) Pautas de localización prioritaria**

Siguiendo los criterios del epígrafe 5.4.1. se categorizan del siguiente modo los municipios del A.F. de la Rioja Alavesa.

- Municipios de interés preferente  
Laguardia, Oyón
- Municipios de crecimiento moderado  
Elciego, Labastida, Lanciego
- Municipios de bajo desarrollo  
Baños de Ebro, Elvillar, Kripán, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Álava, Navaridas, Samaniego, Villabuena de Álava, Yecora.

### **d) Áreas de incentivación**

Áreas de incentivación de la actividad industrial en zonas rurales propuestas en el A.F. de la Rioja Alavesa.

- Industrialdea en el núcleo urbano de Laguardia

**e) Operaciones de creación pública del suelo**

En el A.F. de la Rioja Alavesa se concretarán las siguientes operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas.

- Nuevo Polígono de Escala Comarcal, en Oión o Laguardia - Lanciego  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas en el área de influencia de Logroño. En los términos de Laguardia y Lanciego se propone la zona de Malpica - El Carrascal como posible área de expansión del polígono de Casablanca.  
50/75 Has.
- Nueva Industrialdea Comarcal en Laguardia.  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 5/10 Has.

**f) Pautas de cuantificación del suelo**

- A Superficie de los suelos ocupados en la actividad por las instalaciones de actividad económica ya existentes.....171 Has.
- B Superficie correspondiente a los suelos libres calificados y considerados como oferta viable. Se aplica un factor de minoración del 0,5 sobre los suelos calificados y desocupados como valoración del factor competencial del viñedo .....65 Has.
- C 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 .....25/50 Has.
- D Superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para absorber la demanda previsible en el horizonte del Plan.....65/130 Has.
- Cuantificación global A.F. de la Rioja Alavesa (A+B+C+D).....350/400 Has.

**g) Regulación de los grandes equipamientos comerciales**

Según la argumentación del epígrafe 7.2. los municipios del A.F. de Rioja Alavesa se clasifican del siguiente modo.

- Municipios de máxima centralidad (Categoría A)  
Oyon-Oion.
- Municipios de centralidad comarcal (Categoría B)

Laguardia.

– Resto de municipios (Categoría C)

Baños de Ebro, Elciego, Elvillar, Kripa, Lapuebla de Labarca, Labastida, Lanciego, Leza, Moreda de Álava, Navaridas, Samaniego, Villabuena de Álava y Yecora.

**Artículo 18.- Área Funcional de Arratia.**

**a) Criterios de ordenación**

En la última década la población del A.F. de Arratia ha descendido un 4,8%, 3,5 puntos por debajo de la media de la C.A.P.V., mientras que la población activa se ha incrementado en más del 50%. El porcentaje de la población ocupada en el sector secundario sólo ha descendido del 53 al 48%, 3 puntos porcentuales menos que la media de la C.A.P.V.

En la actualidad el A.F. de Arratia presenta un superávit de 1.800 empleos industriales con respecto a la población ocupada en el sector secundario. El índice de densificación del suelo industrial ocupado es de 40 empleos/Ha. La comarca cuenta en Artea-Arantzazu y Dima con reservas significativas de suelo calificado disponible.

El objetivo para la gestión del suelo para actividades económicas en esta área Funcional es la mera satisfacción de la demanda endógena no apreciándose grandes necesidades de intervención desde la administración pública.

**b) Territorialización de la gestión de suelo**

El A.F. de Arratia, constituida por los términos Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa y Zeanuri, se configura como una unidad comarcal para la gestión integrada del suelo para actividades económicas.

**c) Pautas de localización prioritaria**

Siguiendo los criterios del epígrafe 5.4.1. se categorizan del siguiente modo los municipios del A.F. de Arratia.

- Municipios de interés preferente  
Bedia, Igorre, Lemoa
- Municipios de crecimiento moderado  
Artea
- Municipios de bajo desarrollo  
Arantzazu, Areatza, Dima, Zeanuri

**d) Operaciones de creación pública del suelo**

En el A.F. del Arratia se llevará a cabo la siguiente operación de creación pública de suelo para actividades económicas.

- Nueva Industrialdea Comarcal en el Valle de Arratia  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. Una opción puede ser el polígono previsto en Artea.

**e) Pautas de cuantificación del suelo**

- A Superficie de los suelos ocupados en la actividad por las instalaciones de actividad económica ya existentes ..... 105 Has.
  - B Superficie correspondiente a los suelos libres calificados y considerados como oferta viable. Se aplica un factor de minoración del 0,75 sobre la oferta total del suelo libre calificado ..... 40 Has.
  - C 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 ..... --- Has.
  - D Superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para absorber la demanda previsible en el horizonte del Plan ..... 20/40 Has.
- Cuantificación global A.F. del Arratia ..... 165/185 Has.

**f) Regulación de los grandes equipamientos comerciales**

Según la argumentación del epígrafe 7.2. Los municipios del A.F. de Arratia se clasifican del siguiente modo:

- Resto de municipios (Categoría C)  
Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa y Zeanuri.

## Artículo 19.- Área Funcional de Bilbao Metropolitano.

### a) Criterios de ordenación

En la última década la población total del A.F. de Bilbao Metropolitano ha descendido un 2,9%, 1,4 puntos por debajo de la media de la C.A.P.V. La población activa ha crecido un 11%, 3 puntos menos que la media de la C.A.P.V. El porcentaje de la población ocupada en el sector secundario ha descendido del 46 al 38% en proporción semejante al de la media de la C.A.P.V.

En la actualidad el A.F. de Bilbao Metropolitano presenta fuertes desequilibrios en sus diferentes subáreas entre el número de los empleos industriales y la población ocupada en el sector secundario. Se detecta un déficit de 13.200 empleos industriales en la Ría y Margen Izquierda y de 6.500 empleos industriales en el Corredor Plentzia-Leioa, mientras que en el Txorierri se produce un superávit de 9.800 empleos industriales y de 1.400 en el Bajo Nervión. El índice de densificación medio del conjunto del suelo industrial ocupado del A.F. es de 48 empleos/Ha. No existe en el Bilbao Metropolitano una oferta real significativa de suelo libre disponible, dado que los procesos de reconversión de los grandes espacios industriales de la ría chocan con una serie de inconvenientes: presión inmobiliaria para la recalificación terciaria o residencial, persistencia de ruinas y suelos contaminados, fuerte especulación en el precio del suelo, etc...

Se llevará a cabo una política diversificada para las diferentes subáreas del A.F. Bilbao Metropolitano :

- Necesidad de complementar la oferta espacial del Puerto Exterior con nuevas plataformas logísticas próximas.
- Necesidad de detener el proceso de progresiva descalificación industrial de la Margen Izquierda, restringiendo drásticamente las recalificaciones terciarias y residenciales.
- Promoción en la Margen Izquierda de nuevos polígonos de actividad económica para paliar el fuerte déficit de empleos industriales que presenta la zona y para capitalizar la capacidad de atracción que generará el Puerto Exterior.
- Promoción de nuevos suelos terciarios en las márgenes externas de la ría.
- Potenciación de nuevos suelos de actividad económica en el Corredor Leioa-Plentzia de carácter compatible con la condición residencial de la zona. Potenciación complementaria de nuevas áreas de actividad terciaria y de servicios a las empresas.
- Contención de los nuevos desarrollos industriales en el Txorierri para favorecer el progresivo reequilibrio del área con nuevos crecimientos terciarios y residenciales. En este sentido, ante la situación próxima al Aeropuerto del Parque Tecnológico no se considera prioritario, desde la óptica del interés general, la creación de nuevas superficies de actividad económica terciaria en el área de influencia del Aeropuerto, salvo, lógicamente, las correspondientes instalaciones complementarias de apoyo inherentes a la dotación de la propia terminal inscritas dentro del ámbito de su sistema general aeroportuario. En todo caso, como posibles desarrollos urbanísticos sinérgicos para la zona, se propone preferentemente la promoción de operaciones residenciales que favorezcan la diversificación funcional del ámbito del Txorierri.

- Creación prioritaria en la parte SurEste del Valle de Asua de una gran plataforma logística directamente conectada con la prolongación del Corredor del Txorierri como nuevo centro de distribución de mercancías próximo a Bilbao.
- En la zona del Bajo Nervión, dada la escasez de reservas espaciales de cierta entidad, se plantea la conveniencia de conservar la calificación de los suelos de actividad económica correspondientes a instalaciones industriales obsoletas para evitar la destrucción de empleo industrial, sin proceder a nuevas recalificaciones residenciales.
- En el municipio de Bilbao se deberá potenciar la progresiva reconversión de sus escasos enclaves industriales como áreas para actividades terciarias, evitando su sistemática recalificación residencial.

**b) Territorialización de la gestión de suelo**

En el A.F. del Bilbao Metropolitano se establecerá la siguiente compartimentación territorial para la gestión del suelo de actividades económicas.

- Puerto Exterior  
Ámbito espacial del Puerto Exterior correspondiente al Puerto Autónomo de Bilbao.
- Ría y Margen Izquierda  
Abanto y Ciérnava, 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.

**c) Pautas de localización prioritaria**

Siguiendo los criterios del epígrafe 5.4.1. se categorizan del siguiente modo los municipios del A.F. del Bilbao Metropolitano :

- Municipios de interés preferente  
Abanto y Ciérnava, Alonsotegi, Arrankudiaga, Arrigorriaga, Barakaldo, Basauri, Bilbao, Derio, Erandio, Etxebarri, Galdakao, Leioa, Lezama, Loiu, Muskiz, Ortuella, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Sondika, Trapagarán, Ugao-Miraballes, Zamudio, Zarátamo, Zierbana
- Municipios de crecimiento moderado

Berango, Getxo, Larrabetzu, Sopelana, Urduliz

- Municipios de bajo desarrollo  
Barrika, Gorliz, Lemoiz, Plentzia, Zeberio

**d) Áreas de Incentivación**

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

**e) Operaciones de creación pública del suelo**

En el A.F. del Bilbao Metropolitano se llevarán a cabo las siguientes operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas.

- Puerto Exterior
  - Plataformas Logísticas e Intermodales y Polígonos para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías en el Puerto Exterior.  
Plataformas de apoyo a las Estaciones de Clasificación y de Contenedores. Terminales de Contenedores y de Vehículos. Plataformas para Muelles de Contenedores y de Multipropósitos. Plantas Industriales. Explanadas de Almacenaje, Ciudad del Transporte en el Calero, etc.. 280 Has.
- Ría y Margen Izquierda
  - Parques de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas en Desierto - Barakaldo y Vega de Ansio - Barakaldo.  
Desarrollo como áreas de actividades económicas terciarias de las operaciones Urban, en Desierto - Barakaldo, Parque Empresarial, en Lutxana-Burceña-Barakaldo, y Feria de Muestras, en Vega de Ansio - Barakaldo.
  - Centro Logístico del Serantes.  
Plataformas logísticas de Servicio al Transporte por Carretera configuradas como superficie de expansión del Puerto Exterior y situadas entre la A-8 y el monte Serantes 75/100 Has.
  - Polígono para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías en Trapagaran.  
Consolidación y ampliación del Centro de Transportes de Aparcavisa. 15/30 Has.
  - Nuevos Polígonos de Escala Comarcal en la Margen Izquierda.  
Consolidación de las nuevas instalaciones y polígonos en curso de desarrollo en Sestao, Abanto y Ortuella (Acería Compacta, El Campillo, Abra Industrial, Granada), y Creación pública de nuevas zonas de implantación sobre las áreas de reconversión industrial de Sestao (Altos Hornos, Aurrera y La Naval), Barakaldo (Sefanitro), Trapagaran (Babcock Wilcox, General Eléctrica y Ballonti) y Portugalete-Ortuella (Ballonti).
  - Parque de Servicios a las Empresas y Actividades Avanzadas en Erandio.

Acciones de transformación de las zonas industriales obsoletas de la Margen Derecha de la Ría mediante la creación de polígonos de actividades productivas terciarias.

Vega de Udondo, Riberas de Axpe, Vega de Altzaga, San José de Lutxana y Corta de Asua. 10/25 Has.

- Nueva Industrialdea Comarcal en Muskiz.  
Desarrollo del sector Santelices-Petronila. 10/15 Has.
- *Bilbao*
  - Parque de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas en Zorroza.  
Implantación de actividades económicas terciarias en la Península de Zorroza.  
25/50 Has.
- *Corredor Plentzia - Leioa*
  - Parque de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas en Getxo-Berango.  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 25 Has.
  - Nueva Industrialdea Comarcal en Sopelana-Urduliz.  
Creación de nuevos polígonos de actividades industriales ligeras con baja ocupación espacial por puesto de trabajo. Estudios de localización y viabilidad de alternativas. 25/50 Has.
- *Txorierri*
  - Parque Tecnológico de Zamudio.  
Consolidación y desarrollo del Parque Tecnológico. Zamudio y Derio. 125/150 Has. En este sentido, ante la situación próxima al Aeropuerto del Parque Tecnológico no se considera prioritario, desde la óptica del interés general, la creación de nuevas superficies de actividad económica terciaria en el área de influencia del Aeropuerto, salvo, lógicamente, las correspondientes instalaciones complementarias de apoyo inherentes a la dotación de la propia terminal inscritas dentro del ámbito de su sistema general aeroportuario. En todo caso, como posibles desarrollos urbanísticos sinérgicos para la zona, se propone preferentemente la promoción de operaciones residenciales que favorezcan la diversificación funcional del ámbito del Txorierri.
  - Nuevo Polígono para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías en el Corredor del Txorierri  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas ligadas a la 2ª Fase del Corredor de Txorierri. Lezama /Larrabetzu. 25/50 Has.
- *Bajo Nervión*
  - Nueva Industrialdea Comarcal del Bajo Nervión.  
Estudios de localización y viabilidad de nuevas alternativas. Posibles operaciones ligadas al desalojo de instalaciones industriales obsoletas. 25/50 Has.

#### f) **Pautas de cuantificación del suelo**

- A. Superficie de los suelos ocupados en la actualidad por las instalaciones de actividad económica ya existentes.

- Puerto Exterior :	121 Has.
- Ría y Margen Izquierda :	938 Has.
- Bilbao :	89 Has.
- Corredor Plentzia-Leioa :	158 Has.
- Txorierry :	369 Has.
- Bajo Nervión :	<hr/> 479 Has.
- Subtotal A :	2.154 Has.

B. Superficie correspondiente a los suelos libres calificados y considerados como oferta viable. Se expresa en paréntesis el coeficiente de minoración aplicado en cada comarca sobre el suelo libre calificado inventariado para evaluar la oferta viable.

- Puerto Exterior (1,00) :	280 Has.
- Ría y Margen Izquierda (0,50) :	160 Has.
- Bilbao (0,75) :	10 Has.
- Corredor Plentzia-Leioa (0,75) :	60 Has.
- Txorierry (0,75) :	70 Has.
- Bajo Nervión (0,50) :	<hr/> 20 Has.
- Subtotal B :	600 Has.

C. 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.

- Ría y Margen Izquierda :	125/200 Has.
- Corredor Plentzia-Leioa :	25/50 Has.
- Txorierry :	25/50 Has.
- Bajo Nervión :	<hr/> 25/50 Has.
- Subtotal D :	200/350 Has.

D. Superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para absorber la demanda previsible en el horizonte del Plan

- Ría y Margen Izquierda :	50/100 Has.
- Bilbao :	25/50 Has.
- Corredor Plentzia-Leioa :	50/100 Has.
- Txorierry :	25/50 Has.
- Bajo Nervión :	<hr/> 25/50 Has.
- Subtotal D :	175/350 Has.

- Cuantificación global (A+B+C+D)

- Puerto Exterior :	400 Has.
- Ría y Margen Izquierda :	1.270/1.400 Has.

- Bilbao :	130/145 Has.
- Corredor Plentzia-Leioa :	300/360 Has.
- Txorierri :	470/520 Has.
- Bajo Nervión :	550/600 Has.
- Total A.F. Bilbao Metropolitano :	3.200/3.400 Has.

**g) Regulación de los grandes equipamientos comerciales**

Según la argumentación del epígrafe 7.2. los municipios del A.F. de Bilbao Metropolitano se clasifican del siguiente modo.

- Municipios de máxima centralidad (Categoría A)

Abanto, Barakaldo, Basauri, Berango, Bilbao, Derio, Erandio, Etxebarri, Galdakao, Getxo, Larrabetzu, Leioa, Lezama, Loiu, Ortuella, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Sondika, Sopelana, Trapagaran, Urduliz y Zamudio.

- Resto de municipios (Categoría C)

Alonsotegi, Arrankudiaga, Arrigoriaga, Muskiz, Ugao-Miraballes, Zaratamo, Zeberio y Zierbana.

## Artículo 20.- Área Funcional del Duranguesado.

### a) Criterios de Ordenación

En la última década la población total del A.F. del Duranguesado ha crecido un 1,7%, 3,5 puntos por encima de la media de la C.A.P.V., mientras que la población activa sólo ha crecido un 6%, 8 puntos porcentuales por debajo de la media de la C.A.P.V.

En la actualidad el A.F. del Duranguesado presenta un superávit de 2.850 empleos industriales con respecto a la población ocupada en el sector secundario. El índice de ocupación del suelo industrial es de 35 empleos/Ha. Presenta la comarca un alto volumen de reservas de suelo libre calificado, sobre todo en Amorebieta con el gran polígono de Boroa. Sin embargo, las reservas existentes en Durango e Iurreta resultan menos operativas como oferta realmente disponible debido a la presencia de numerosos caseríos diseminados.

La comarca presenta fuertes expectativas de futuro desarrollo debido a la coincidencia de dos factores : la disponibilidad de espacio libre y su situación estratégica entre dos zonas ya muy saturadas -Bilbao Metropolitano y las comarcas guipuzcoanas del Deba-. Con la construcción del corredor Beasain-Durango y con el trazado del tren de alta velocidad el Duranguesado adquirirá la condición de punto estratégico de comunicaciones dentro de la C.A.P.V. Se configura, por tanto, el Duranguesado como una zona idónea para la futura localización de plataformas logísticas ligadas al transporte y la distribución de mercancías, y como zona preferente de desarrollo por su capacidad de atracción para las empresas del Bilbao Metropolitano y del Valle del Deba.

En el A.F. del Duranguesado se llevará a cabo una política de previsión de nuevas plataformas logísticas y polígonos de escala comarcal, localizadas en emplazamientos que garanticen su conexión directa con los grandes ejes de comunicaciones (Autopista A-8, Corredor Beasain-Durango, N-634, línea ferroviaria de Euskotren, Futura línea de alta velocidad, etc...).

Al margen de las previsiones de suelo necesarias para garantizar el desarrollo del crecimiento industrial endógeno y consolidar el polígono de Boroa como gran reserva espacial, se buscarán nuevos emplazamientos estratégicos susceptibles de desarrollarse como operaciones públicas para la oferta de plataformas logísticas y polígonos industriales y de distribución de mercancías de escala supracomarcal.

### b) Territorialización de la gestión de suelo

El A.F. del Duranguesado, constituida por los términos municipales de 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), se configura como una unidad comarcal para la gestión integrada del suelo para actividades económicas.

### c) Pautas de localización prioritaria

Siguiendo los criterios del epígrafe 5.4.1. se categorizan del siguiente modo los municipios del A.F. del Duranguesado.

- Municipios de interés preferente  
Abadiño, Amorebieta-Echano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Iurreta, Izurza

- Municipios de crecimiento moderado  
Zaldívar
- Municipios de bajo desarrollo  
Garai, Mañaria

**d) Operaciones de creación pública del suelo**

En el A.F. del Duranguesado se llevarán a cabo las siguientes operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas :

- Nuevo Polígono para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías en la zona de Durango.  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas de un polígono de servicio al transporte apoyado en torno al área de encuentro entre la A-8, la N-634 y el eje Beasain - Durango. 25/50 Has.
- Nuevo Polígono de Escala Comarcal en la zona de Durango.  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 25/50 Has.
- Nuevo Polígono de Escala Comarcal en la zona de Amorebieta.  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 25/50 Has.
- Reserva Estratégica de Boroa.  
Consideración del Polígono de Boroa como Ámbito de Reserva Estratégica.

**e) Pautas de cuantificación del suelo**

- A Superficie de los suelos ocupados en la actividad por las instalaciones de actividad económica ya existentes ..... 510 Has.
- B Superficie correspondiente a los suelos libres calificados y considerados como oferta viable. Se aplica un factor de minoración del 0,75 sobre la oferta total del suelo libre calificado ..... 185 Has.
- C 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 ..... 100/150 Has.
- D Superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para absorber la demanda previsible en el horizonte del Plan ..... 100/200 Has.
- Cuantificación global A.F. del Duranguesado (A+B+C+D) ..... 900/1.000 Has.

**f) Regulación de los grandes equipamientos comerciales**

Según la argumentación del epígrafe 7.2. los municipios del A.F. del Duranguesado se clasifican del siguiente modo.

- Municipios de centralidad comarcal (Categoría B)  
Abadiño, Amorebieta-Echano, Durango e Iurreta.

- Resto de municipios (Categoría C)

Atxondo, Berriz, Elorrio, Garai, Izurza, Mañaria y Zaldibar.

## Artículo 21.- Área Funcional de las Encartaciones.

### a) Criterios de ordenación

En la última década la población total del A.F. de las Encartaciones ha decrecido un 2%, casi un punto por debajo de la media de la C.A.P.V. La población activa ha crecido un 11 %, 3 puntos porcentuales por debajo de la media de la C.A.P.V.

En 1999 el A.F. de las Encartaciones presenta un déficit de 2.000 empleos industriales con respecto a la población ocupada en el sector secundario, lo cual supone que más de la mitad de la población ocupada se desplaza a diario a trabajar al exterior. El índice global de densificación del suelo industrial ocupado es de 21 empleos/Ha. En general se dispone de una oferta suficiente de suelo libre calificado, y se entiende que su falta de desarrollo se debe a la atonía de la demanda.

Presenta la comarca un panorama general de estancamiento demográfico y falta de impulso económico que se ha reflejado en la desaparición de empresas y la falta de inversiones alternativas. Incide en ello el déficit que presenta en el capítulo de las comunicaciones, dadas las limitaciones que presenta de momento el eje viario de la carretera BI-636.

Se concretará una política de incentivación activa mediante la creación de un polígono comarcal de iniciativa pública. Se entiende conveniente su localización en la parte Este de la comarca, entre Sodupe y Güeñes, con la finalidad de ejercer como polo de atracción de actividades entre la comarca y el Bilbao Metropolitano. Una acción que redundaría positivamente en la dinamización de la comarca sería la construcción de la autovía del Kadagua en su primer tramo de conexión entre Sodupe y la A-8.

### b) Territorialización de la gestión de suelo

El A.F. de las Encartaciones, constituida por los términos Arcentales, Balmaseda, Carranza, Galdames, Gordexola, Güeñes, Lanestosa, Sopuerta, Trucios y Zalla, se configura como una unidad comarcal para la gestión integrada del suelo para actividades económicas.

### c) Pautas de localización prioritaria

Siguiendo los criterios del epígrafe 5.4.1. se categorizan del siguiente modo los municipios del A.F. de las Encartaciones.

- Municipios de interés preferente  
Güeñes, Zalla
- Municipios de crecimiento moderado  
Balmaseda
- Municipios de bajo desarrollo  
Arcentales, Carranza, Galdames, Gordexola, Lanestosa, Sopuerta, Trucios

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

---

**d) Áreas de incentivación**

Áreas de incentivación para la dinamización de cabeceras comarcas con déficit de empleo industrial.

- Zona de Zalla-Güeñes.

**e) Operaciones de creación pública del suelo**

En el A.F. de las Encartaciones se llevará a cabo la siguiente operación de creación pública de suelo para actividades económicas.

- Nuevo Polígono de Escala Comarcal en Güeñes.  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 25/50 Has.  
Se plantea como emplazamiento estratégico el tramo de valle entre Sodupe y Güeñes.

**f) Pautas de cuantificación del suelo**

- A Superficie de los suelos ocupados en la actividad por las instalaciones de actividad económica ya existentes.....85 Has.
  - B Superficie correspondiente a los suelos libres calificados y considerados como oferta viable. Se aplica un factor de minoración del 0,75 sobre la oferta total de suelo libre calificado.....60 Has.
  - C 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 .....25/50 Has.
  - D Superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para absorber la demanda previsible en el horizonte del Plan.....25/50 Has.
- Cuantificación global de las Encartaciones (A+B+C+D) .....200/250 Has.

**g) Regulación de los grandes equipamientos comerciales**

Según la argumentación del epígrafe 7.2. los municipios del A.F. de las Encartaciones se clasifican del siguiente modo.

- Municipios de centralidad comarcal (Categoría B)  
Balmaseda, Güeñes y Zalla.
- Resto de municipios (Categoría C)  
Arcentales, Carranza, Galdánes, Gordexola, Lanestosa, Sopuerta y Trucios-Turtzioz.

## Artículo 22.- Área Funcional de Gernika-Markina.

### a) Criterios de ordenación

En la última década la población total del A.F. de Gernika-Markina ha descendido un 3 %, casi dos puntos porcentuales más que la media de la C.A.P.V. Aunque la población activa ha crecido durante este periodo un 9%, este incremento resulta todavía 5 puntos porcentuales inferior al de la media de la C.A.P.V.

En la actualidad el A.F. presenta un déficit de 3.000 empleos industriales con respecto a la población ocupada en el sector secundario (1.850 en Urdaibai y 1.150 en Lea-Artibai), lo cual significa que la cuarta parte de la población ocupada en la industria se desplaza diariamente a trabajar al exterior, a pesar de las malas comunicaciones existentes. El índice global de densificación del suelo industrial ocupado es de 47 empleos/Ha (42 empleos/Ha en Urdaibai y 54 empleos/ha en Lea-Artibai). No dispone el A.F. de una oferta significativa de suelo libre calificado. Esta situación se acentúa drásticamente en los puertos costeros de Bermeo y Ondarroa, donde la falta de espacio impide satisfacer las demandas generadas. En ambos casos se han promocionado pequeños polígonos en los municipios colindantes de Mundaka y Mutriku, respectivamente, pero las limitaciones espaciales son incontestables.

Presenta en general la comarca una panorama de cierto estancamiento demográfico y de falta de dinamismo industrial, provocado por sus malas condiciones de accesibilidad y la precariedad de su sistema de comunicaciones. La posición excéntrica de los puertos de Bermeo y Ondarroa y la falta de espacio físico para su desarrollo constituye un factor decisivo que limita sustancialmente la capacidad de generar mayor actividad económica a partir de estas infraestructuras aunque se vayan mejorando paulatinamente sus comunicaciones con el exterior.

Se llevará a cabo una política de incentivación activa en el Urdaibai mediante la creación de un polígono comarcal de iniciativa pública. Se entiende conveniente su localización al Sur de la Comarca, entre Gernika y Amorebieta, con la finalidad de ejercer como polo de atracción de inversiones y como foco intermedio de conexión entre la Autopista A-8 y la comarca. Así mismo convendrá incentivar la recuperación urbanística de las áreas de actividad económica obsoletas existentes en Gernika. Para la adopción de las propuestas del P.T.S. se han considerado específicamente las determinaciones contenidas en el Programa de Armonización y Desarrollo de las Actividades Socioeconómicas (P.A.D.A.S.) de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.

En la comarca de Lea-Artibai la política de incentivación convendrá distribuirla en pequeñas actuaciones de escala local en función de las demandas específicas y las disponibilidades espaciales de cada población.

### b) Territorialización de la gestión de suelo

Se establece en el A.F. de las Gernika-Markina la siguiente compartimentación territorial para la gestión del suelo de actividades económicas.

- Urdaibai  
Ajangiz, Arratzu, Bermeo, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Forua, Gautegiz de Arteaga, Gernika-Lumo, Ibarrañuelo, Kortezubi, Mendarra, Morga, 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 Mijoia del municipio de Mutriku.

**c) Pautas de localización prioritaria**

Siguiendo los criterios del epígrafe 5.4.1 los municipios del A.F. de las Gernika-Markina se categorizan del siguiente modo :

- Municipios de interés preferente  
Bermeo, Gernika-Lumo, Ondarroa
- Municipios de crecimiento moderado  
Ajangiz, Berriatua, Etxebarria, Markina-Xemein, Mundaka, Muxika
- Municipios de bajo desarrollo  
Amoroto, Aulesti, Arratzu, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Forua, Gauteguiz de Arteaga, Gizaburuaga, Ibarrangelu, Ispaster, Kortezubi, Lekeitio, Medata, Mendexa, Morga, Munitibar-Arbatzegi-Gerrikaiz, Murueta, Nabarniz, Sukarrieta

**d) Áreas de Incentivación**

Áreas de Incentivación para la dinamización de cabeceras comarcales con déficit de empleo industrial :

- Zona sur de Gernika (Gernika-Mujika-Ajangiz) en la comarca del Urdaibai.
- Zona de Markina en la Comarca de Lea-Artibai.

**e) Operaciones de creación pública del suelo**

En el A.F. del Gernika-Markina se llevará a cabo las siguientes operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas.

- *Urdaibai*
  - Nuevo Polígono de Escala Comarcal del Urdaibai  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. Se recomienda emplazamiento al Sur de Gernika con acceso directo desde la BI-638 en los términos de Ajangizo o Mujika. 25/50 Has.
  - Nueva Industrialdea Comarcal del Puerto de Bermeo.  
Estudio de localización y viabilidad de nuevas alternativas en el entorno de Bermeo-Mundaka. 5/10 Has.
- *Lea - Artibai*
  - Nueva Industrialdea Comarcal del Artibai  
Estudios de localización y viabilidad de alternativas. 10/15 Has.

**f) Pautas de cuantificación del suelo**

A. Superficie de los suelos ocupados en la actualidad por las instalaciones de actividad económica ya existentes.

- Urdaibai :	117 Has.
- Lea-Artibai :	73 Has.
- Subtotal A :	190 Has.

B. Superficie correspondiente a los suelos libres calificados y considerados como oferta viable. Se aplica un factor de minoración de 0,50 sobre la oferta total de suelo libre calificado.

- Urdaibai :	20 Has.
- Lea-Artibai :	<u>15 Has.</u>
- Subtotal B :	35 Has.

C. 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.

- Urdaibai :	40/60 Has.
- Lea-Artibai :	<u>10/15 Has.</u>
- Subtotal C :	50/75 Has.

D. Superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para absorber la demanda previsible en el horizonte del Plan.

- Urdaibai :	25/50 Has.
- Lea-Artibai :	<u>10/20 Has.</u>
- Subtotal D :	35/70 Has.

– Cuantificación global (A+B+C+D)

- Urdaibai :	210/240 Has.
- Lea-Artibai :	<u>110/120 Has.</u>
- Total A.F. Gernika-Markina :	320/360 Has.

**g) Regulación de los grandes equipamientos comerciales**

Según la argumentación del epígrafe 7.2. los municipios del A.F. de Gernika-Markina se clasifican del siguiente modo:

- Municipios de centralidad comarcal (Categoría B)  
Ajangiz y Gernika-Lumo.
- Resto de municipios (Categoría C)

Amoroto, Arratzu, Aulesti, Bermeo, Berriatua, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Etxebarria, Forua, Gautegiz-Arteaga, Guizaburuaga, Ibarangelua, Ispaster, Kortezubi, Lekeitio, Markina-Xemein, Medata, Mendexa, Morga,

Mundaka, Munitibar-Abartzegi-Gerrikaitz, Murueta, Muxika, Nabarniz, Ondarra y Sukarrieta.

## Artículo 23.- Área Funcional de Mungia.

### a) Criterios de ordenación

En la última década la población total del A.F. de Mungia ha crecido cerca del 14%, 15 puntos por encima de la media de la C.A.P.V., y la población activa un 30%, 16 puntos por encima de la media en la C.A.P.V:

En la actualidad el A.F. de Mungia presenta un superávit de 1.200 empleos industriales con respecto a la población ocupada en el sector secundario. El índice global de densificación del suelo industrial ocupado es de 43 empleos/Ha. En general se dispone de una oferta suficiente de suelo libre calificado, aunque la fuerte demanda que se detecta como resultado de la progresiva saturación de las reservas y la carestía de los suelos de Bilbao Metropolitano puede inducir presiones recalificatorias en Mungia y en sus zonas rurales circundantes.

El A.F. presenta un panorama de fuerte crecimiento demográfico y expansión económica como fruto de la presión de Bilbao Metropolitano.

Con la construcción de la Variante de Mungia y la progresiva mejora de la carretera de Sollube se consolidará un eje de actividad apoyado en la BI-631, en el que Mungia jugará un papel de descongestión espacial, tanto para el Bilbao Metropolitano como para el Puerto de Bermeo.

Se llevará a cabo una política pública de ordenación territorial que se centre preferentemente en la regulación de la dinámica de demanda, más que en operaciones de incentivación. Como instrumento de control se propone la creación de un polígono comarcal de promoción pública que sirva para regular las tensiones inflacionistas del mercado de suelo industrial y permita evitar la proliferación de iniciativas locales de recalificación de suelos en pequeños núcleos rurales de población. En todo caso, el criterio preferente de ordenación debe residir en la correcta satisfacción de las demandas del crecimiento endógeno.

### b) Territorialización de la gestión de suelo

El A.F. de las Mungia, constituida por los términos municipales de Arrieta, Bakio, Fruniz, Gamiz-Fika, Gatika, Laukiz, Maruri, Meñaka y Mungia, se configura como una unidad comarcal para la gestión integrada del suelo para actividades económicas.

### c) Pautas de localización prioritaria

Siguiendo los criterios del epígrafe 5.4.1 los municipios del A.F. de las Encartaciones . se categorizan del siguiente modo :

- Municipios de interés preferente  
Mungia
- Municipios de bajo desarrollo  
Arrieta, Bakio, Fruniz, Gamiz-Fika, Gatika, Laukiz, Maruri, Meñaka

**d) Operaciones de creación pública del suelo**

En el A.F. de Mungia llevará a cabo la siguiente operación de creación pública de suelo para actividades económicas.

- Nuevo Industrialdea Comarcal de Mungia  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas. 10/25 Has.

**e) Pautas de cuantificación del suelo**

- A Superficie de los suelos ocupados en la actividad por las instalaciones de actividad económica ya existentes.....102 Has.
- B Superficie correspondiente a los suelos libres calificados y considerados como oferta viable. Se aplica un factor de minoración del 0,50 sobre la oferta total de suelo libre calificado.....30 Has.
- C 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 .....20/30 Has.
- D Superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para absorber la demanda previsible en el horizonte del Plan.....20/40 Has.
- Cuantificación global A.F. de Mungia (A+B+C+D) .....170/200 Has.

**f) Regulación de los grandes equipamientos comerciales**

Según la argumentación del epígrafe 7.2. los municipios del A.F. de Mungia se clasifican del siguiente modo:

- Municipios de centralidad comarcal (Categoría B)  
Mungia.
- Resto de municipios (Categoría C)

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

## **Artículo 24.- Área Funcional del Alto Deba.**

### **a) Criterios de ordenación**

En la última década la población total del A.F. del Alto Deba ha decrecido un 2,5%, 1,2 puntos más que la media de la C.A.P.V. Sin embargo, su población activa ha crecido un 10%, 2 puntos porcentuales por encima de la media de la C.A.P.V.

Corresponden estos ratios a una comarca con fuerte dinámica económica, pero que por falta de capacidad espacial está tocando techo en su proceso de expansión cuantitativa. Sus nuevos retos de desarrollo deberán concretarse en los aspectos cualitativos de la evolución de sus actividades económicas.

En la actualidad el A.F. del Alto Deba presenta un superávit de 3.700 empleos industriales con respecto a la población ocupada en el sector secundario. El índice global de densificación del suelo industrial ocupado es de 53 empleos/Ha. Las reservas de suelo para actividades económicas, calificado y libre, son reducidas, salvo en Arrasate-Mondragón, y presentan serios inconvenientes de desarrollo por sus difíciles condiciones orográficas.

Como criterio general, y dada la escasez de reservas espaciales del A.F., se plantea la conveniencia de conservar la calificación de actuales los suelos de actividad económica, sin proceder a su sistemática reconversión residencial. Se pretende evitar, de este modo, la destrucción del suelo que sirve de soporte a las actividades económicas de la comarca.

Ante la falta de capacidad espacial del A.F. para satisfacer ni tan siquiera su demanda endógena deberá tenderse a la progresiva selección de las actividades a conservar, manteniendo las de mayor valor añadido, las correspondientes a nuevas tecnologías y las de servicios terciarios a las empresas, canalizando, sin embargo, hacia el exterior las actividades de mayor consumo espacial.

Como opción complementaria a la escasez de suelo industrial se deberán explorar las posibilidades de generar nuevos suelos aprovechando la construcción de las grandes infraestructuras (Autopista Eibar-Vitoria, Tren de alta velocidad) mediante la disposición de grandes plataformas de rellenos en puntos concretos de las zonas altas del valle. Estas plataformas serían aprovechables como polígonos de actividad económica si se resuelven convenientemente su accesibilidad viaria desde la red general y sus acometidas infraestructurales.

### **b) Territorialización de la gestión de suelo**

El A.F. del Alto Deba, constituida por los términos municipales de Antzuola, Aramaio (excepto la zona del Limitado) Aretxabaleta, Arrasate/Mondragón, Bergara, Elgeta (excepto la zona de Iburerreka), Eskoriatza, Leintz-Gatzaga y Oñati, se configura como una unidad comarcal para la gestión integrada del suelo para actividades económicas.

### **c) Pautas de localización prioritaria**

Siguiendo los criterios del epígrafe 5.4.1 se categorizan del siguiente modo los municipios del A.F. del Alto Deba :

- Municipios de interés preferente  
Antzuola, Aretxabaleta, Arrasate-Mondragón, Bergara, Elgeta, Eskoriatza, Oñati
- Municipios de bajo desarrollo  
Aramaio, Leintz-Gatzaga

**d) Operaciones de creación pública del suelo**

En el A.F. del Duranguesado se llevarán a cabo las siguientes operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas.

- Nuevo Parque de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas en el Alto Deba.  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas.  
Operación Garaia en fase de desarrollo. 25/50 Has.
- Centro de Servicios al Transporte en Zaldunbide.  
Área logística ligada al enlace de la Autopista con el eje Beasain - Durango.  
Posible utilización complementaria del vertedero de Elkoromuño. 5/10 Has.
- Nuevo Polígono Escala Comarcal en el Deba Medio.  
Estudios de localización y viabilidad de alternativas en zonas altas de Bergara, exteriores a los fondos de valles, como actuación complementaria a la construcción de la Autopista. 10/25 Has.
- Nuevo Polígono Escala Comarcal en el Alto Deba.  
Estudios de localización y viabilidad de alternativa en zonas altas de Arrasate-Mondragón, exteriores a los fondos de valles, como actuación complementaria a la construcción de la Autopista. 10/25 Has.

**e) Pautas de cuantificación del suelo**

- A Superficie de los suelos ocupados en la actividad por las instalaciones de actividad económica ya existentes..... 404 Has.
- B Superficie correspondiente a los suelos libres calificados y considerados como oferta viable. Se aplica un factor de minoración del 0,75 sobre la oferta total de suelo libre calificado..... 135 Has.
- C 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 ..... 40/60 Has.
- D Superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para absorber la demanda previsible en el horizonte del Plan..... 75/125 Has.
- Cuantificación global A.F. del Alto Deba (A+B+C+D) ..... 660/730 Has.

**f) Regulación de los grandes equipamientos comerciales**

Según la argumentación del epígrafe 7.2. los municipios del A.F. de Alto Deba se clasifican del siguiente modo:

- Municipios de centralidad comarcal (Categoría B)

Aretxabaleta, Arrasate-Mondragón y Bergara.

- Resto de municipios (Categoría C)

Antzuola, Aramaio, Elgeta, Eskoriatza, Leintz-Gatzaga y Oñati.

## Artículo 25.- Área Funcional del Bajo Deba.

### a) Criterios de ordenación

En la última década la población total del A.F. del Bajo Deba ha decrecido un 7,3 %, 6 puntos más que la media de la C.A.P.V. En el mismo periodo la población activa tan sólo ha crecido un 1%, lo cual supone 13 puntos porcentuales menos que el crecimiento medio de la C.A.P.V.

Estos ratios patentizan la inexorable dinámica de corrección que está sufriendo la comarca como resultado de su incapacidad espacial para absorber los crecimientos demográficos e industriales experimentados hacia mitad de siglo.

En la actualidad el A.F. del Bajo Deba presenta un déficit de 2.450 empleos industriales con respecto a la población ocupada en el sector secundario. El índice global de densificación del suelo industrial ocupado es de 51 empleos/Ha. Las reservas de suelo para actividades económicas, calificado y libre, son prácticamente inexistentes, si exceptuamos al caso particular del Polígono Itziar y las expectativas generadas por los nuevos polígonos de creación pública de Elgoibar y Mallabia en proceso de promoción.

Dada la extraordinaria escasez de espacio, se conservará la calificación de todos los suelos de actividad económica existentes, sin proceder a nuevas recalificaciones residenciales, salvo casos excepcionales. Se pretende evitar, de este modo, la destrucción del suelo como soporte irremplazable de la actividad económica de la comarca.

El A.F. del Bajo Deba no tiene capacidad espacial para satisfacer ni tan siquiera su demanda endógena, por lo que se aconseja la conservación de la totalidad de los suelos destinados para la actividad económica. Deberá tenderse a la progresiva selección de las actividades a conservar, manteniendo las de mayor valor añadido, las correspondientes a nuevas tecnologías y las de servicios terciarios a las empresas, canalizando, sin embargo, hacia el exterior las actividades que requieran gran consumo espacial.

#### – Territorialización de la gestión de suelo

El A.F. del Bajo Deba, constituida por los términos municipales de Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku (excepto zona de Mijoia), Soraluze y las partes correspondientes a la cuenca del Ego de los municipios de Elgeta y Zaldibar, se configura como una unidad comarcal para la gestión integrada del suelo para actividades económicas.

#### – Pautas de localización prioritaria

Siguiendo los criterios del epígrafe 5.4.1 se categorizan del siguiente modo los municipios del A.F. del Bajo Deba :

- Municipios de interés preferente  
Deba, Eibar, Elgoibar, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku, Soraluze

#### – Áreas de incentivación

Áreas de incentivación de la actividad industrial en zonas rurales propuestas en el A.F. del Bajo Deba.

- Zona de Eibar-Ermua
- **Operaciones de creación pública del suelo**

En el A.F. de la Bajo Deba se llevarán a cabo las siguientes operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas.

  - Nueva Industrialdea Comarcal de Albitxuri  
Desarrollo del polígono previsto en Elgoibar.
  - Ampliación de la Industrialdea Comarcal de Mutriku.  
Actuación de apoyo al Puerto de Ondarroa mediante la ampliación del Polígono de Mijoia. 5 Has.
  - Nueva Industrialdea Comarcal en Itziar.  
Desarrollo como Industrialdea Comarcal de suelos vacantes en el Polígono de Itziar. Deba. 5 Has.
  - Nueva Industrialdea Comarcal en el Oeste del A.F. Ermua – Mallabia.  
10/15 Has.

**f) Pautas de cuantificación del suelo**

- A Superficie de los suelos ocupados en la actividad por las instalaciones de actividad económica ya existentes.....282 Has.
- B Superficie correspondiente a los suelos libres calificados y considerados como oferta viable. Se aplica un factor de minoración de 0,50 sobre la oferta total del suelo libre calificado.....50 Has.
- C 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 .....10/15 Has.
- D Superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para absorber la demanda previsible en el horizonte del Plan.....35/70 Has.
- Cuantificación global A.F. del Bajo Deba (A+B+C+D).....375/410 Has.

**g) Regulación de los grandes equipamientos comerciales**

Según la argumentación del epígrafe 7.2. los municipios del A.F. de Bajo Deba se clasifican del siguiente modo.

- Municipios de centralidad comarcal (Categoría B)

Eibar y Elgoibar.

- Resto de municipios (Categoría C)

Deba, Ermua, Mallabia, Mendaro, Mutriku y Soraluze-Placencia de las Armas.

## Artículo 26.- Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa.

### a) Criterios de ocupación

En la última década la población total del A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa ha decrecido ligeramente, un 0,6%, coincidiendo sensiblemente con la tendencia media de la C.A.P.V. Sin embargo, su población activa ha aumentado un 19%, 5 puntos por encima de la media de la C.A.P.V.

Desagregando los indicadores por subáreas, las comarcas del Bajo Bidasoa y el S.O. de Donostialdea han experimentado sensibles crecimientos demográficos, el municipio de Donostia-S.S. ha conservado su población, y, por contra, la comarca de Oarsoaldea ha experimentado un descenso demográfico del 6%.

En relación con la población ocupada se constata todavía en la zona de Oarsoaldea un alto índice de desempleo. Ello ha inducido que por parte de la administración se adopte un programa específico de incentivación pública para acelerar el proceso de reconversión industrial en la Bahía de Pasaia.

En la actualidad el A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa presenta fuertes desequilibrios entre sus diferentes subáreas en relación con el número de empleos industriales y la población ocupada en el sector secundario en cada zona. Se detecta un déficit de 1.500 empleos en el Bajo Bidasoa y de 1.250 empleos en Oarsoaldea, mientras que en el S.O. de Donostialdea se produce un superávit de 2.150 empleos industriales. Aunque se ha incrementado sensiblemente en los últimos años la oferta de suelo gracias a la promoción de nuevos polígonos industriales, la demanda ha absorbido y superado ampliamente las expectativas y se hace necesario acometer nuevos desarrollos para hacer frente a las necesidades remanentes de espacios de actividad económica.

Una de las demandas claramente insatisfecha es la relativa a polígonos de servicio al sector del transporte, las comunicaciones y la distribución de mercancías, que, sobre todo en las áreas del Bajo Bidasoa y Oarsoaldea, feudos tradicionales del sector, constituye un campo de actividad de claro interés estratégico para el futuro de estas dos comarcas y del conjunto del A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa.

La necesidad de disponer de amplias parcelas horizontales añade una dificultad suplementaria en una zona de topografía accidentada. No obstante, la obtención de espacios y servicio al transporte y plataformas logísticas intermodales debe considerarse como una asignatura pendiente, de obligada resolución, si no se quiere perder un sector de actividad con fuerte capacidad de atracción de inversiones.

Otra problemática importante del A.F. es la relativa al necesario proceso de reconversión del Puerto de Pasajes, tanto en los aspectos de su funcionalidad portuaria como en los de recualificación de su entorno urbanístico. Al margen de los incipientes estudios sobre la viabilidad de la opción de construir un Puerto Exterior, un elemento importante dentro de este proceso radica en la potenciación del Corredor Lezo-Gaintxurizketa como ámbito de desarrollo de actividades logísticas conectadas con el Puerto.

Se llevará a cabo una política diversificada para las diferentes subáreas del A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa :

- En la comarca del Bajo Bidasoa se propone una política de creación de plataformas logísticas de servicio al transporte y de creación de un nuevo parque empresarial de actividades innovadoras en Zubieta, como oferta complementaria a las localizadas en Donostia-San Sebastián (Miramón y Zuatsu) que ya se encuentran en avanzado grado de ocupación.
- Para la comarca de Oarsoaldea se gestionará una doble estrategia de intervención :
  - . Políticas de reconversión de los tejidos industriales obsoletos de Erreteria, Pasaia y Este de Donostia-San Sebastián, mediante la creación de algún polígono de apoyo exterior (v.gr. Landarro) y la promoción a medio plazo de un nuevo foco de actividades terciarias en el Muelle de la Herrera del Puerto de Pasajes.
  - . Creación de un Polo de Nuevos Desarrollos de Actividades Económicas y de Apoyo al Sector del transporte en el Corredor de Gaintxurizketa (Lezo-Oiartzun).
- Estos nuevos ámbitos de desarrollo podrán desempeñar el papel de áreas logísticas de expansión para el Puerto de Pasajes con independencia de la futura viabilidad del Puerto Exterior. En el Corredor de Gaintxurizketa se deberá explotar la viabilidad de una plataforma intermodal tren-carretera.
- En la comarca del S.O. de Donostialdea se optimizará el aprovechamiento de los recursos espaciales, cada vez más limitados, en coordinación con la nueva configuración de la red general de carreteras (2º cinturón, N-1, Autovía del Urumea y N-634).

Se propone la creación de polígonos industriales, plataformas estratégicas de servicio al transporte y polígonos de distribución de mercancías con conexiones directas a la red general de comunicaciones.

- En la parte central del municipio de Donostia-San Sebastián se deberá potenciar la progresiva reconversión de los escasos enclaves industriales interiores como áreas para actividades terciarias, evitando su recalificación sistemática como suelo residencial.

Se proseguirá, en paralelo, con el desarrollo de los parques empresariales de Miramón y Zuatsu.

## b) Territorialización de la gestión de suelo

El A.F. de las Donostialdea-Bajo Bidasoa se establece la siguiente compartimentación territorial para la gestión del suelo de actividades económicas.

- Bajo Bidasoa  
Hondarribia e Irún.
- Oarsoaldea  
Erreteria, Lezo, Oiartzun, Pasaia 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.

**c) Pautas de localización prioritaria**

Siguiendo los criterios del epígrafe 5.4.1 los municipios del A.F. de Donostialdea Bajo Bidasoa. se categorizan del siguiente modo :

- Municipios de interés preferente

Andoain, Astigarraga, Donostia-San Sebastián, Erreteria, Hernani, Irún, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta, Usurbil

- Municipios de crecimiento moderado

Hondarribia

**d) Áreas de incentivación**

Áreas de incentivación para la recuperación económica y la regeneración urbanística de zonas de reconversión industrial :

- Comarca de Oarsoaldea

**e) Operaciones de creación pública del suelo**

En el A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa se llevarán a cabo las siguientes operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas.

• *Bajo Bidasoa*

- Parque de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas de Zubieta

Desarrollo como parque empresarial de la finca de Zubieta y su entorno. Hondarribia - Irún. 25/40 Has.

- Plataformas Logísticas Intermodales en Irún.

Creación pública de instalaciones de intercambio ferrocarril - carretera. Estudio de localización y viabilidad de alternativas. Reordenación integral de las instalaciones ferroviarias obsoletas.

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

Desarrollo del Centro de Transportes de Zaisa con nuevas ampliaciones. 25/40 Has.

- Nuevo Polígono de Escala Comarcal en Irún.  
Desarrollo de las alternativas Arretxe-Ugalde y Araso. 25/40 Has.
- **Oarsoaldea**
  - Parque de Servicios a las Empresas y de Actividades Avanzadas en el Muelle de Herrera.  
Reconversión como área terciaria del polígono industrial del Muelle de Herrera. 5/10 Has.
  - Plataformas Logísticas e Intermodales en el corredor Puerto de Pasajes - Gaintxurizketa.  
Estudio de localización y evaluación de alternativas (Triángulo de Lezo, Puerto Exterior). 25/50 Has.
  - Polígonos para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías en el corredor Puerto de Pasajes-Gaintxurizketa.  
Estudio de localización y evaluación de alternativas (Lanbarren, Triángulo de Lezo, Lintzirin, Lezo Oeste, etc...). 50/70 Has.
  - Nuevos Polígonos de Escala Comarcal en Oarsoaldea.  
Estudio de localización y viabilidad de alternativas al sur de Pasaia y Errenteria. (Landarro, Egiburu, etc...) 25 Has.
- **Donostia - San Sebastián**
  - Parque Tecnológico de Miramón.  
Consolidación y desarrollo del Parque Tecnológico.
  - Parque de Servicios a las Empresas y Actividades Avanzadas de Zuatsu.  
Consolidación y desarrollo del Parque.
- **Oeste de Donostialdea**
  - Centro de Servicios de Transporte de Zubietza - Oria.  
Desarrollo del Centro de Transportes previsto en la N-1. 15/20 Has.
  - Nuevo Polígono de Escala Comarcal en el Corredor del Urumea.  
Estudios de localización y viabilidad de alternativas para el desarrollo de un nuevo polígono en el eje Astigarraga - Hernani - Urnieta - Andoain. 25 Has.
  - Nuevo Polígono de Escala Comarcal en el Bajo Oria.  
Estudios de localización y viabilidad de alternativas para el desarrollo de un nuevo polígono en el ámbito Usurbil-Lasarte-Oria-Zubietza. 25 Has.

**f) Pautas de cuantificación del suelo**

- A. Superficie de los suelos ocupados en la actualidad por las instalaciones de actividad económica ya existentes.

- Bajo Bidasoa :	204 Has.
- Oarsoaldea :	267 Has.
- Donostia-San Sebastián :	177 Has.
- S.O. de Donostialdea :	<hr/> 360 Has.
- Subtotal A :	1.008 Has.

B. Superficie correspondiente a los suelos libres calificados y considerados como oferta viable. Se expresa en paréntesis el coeficiente de minoración aplicado en cada comarca sobre el suelo libre calificado inventariado para evaluar la oferta viable.

- Bajo Bidasoa (0,75) :	90 Has.
- Oarsoaldea (0,75) :	80 Has.
- Donostia-San Sebastián (0,75) :	70 Has.
- S.O. de Donostialdea (0,75) :	<hr/> 75 Has.
- Subtotal B :	315 Has.

C. 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.

- Bajo Bidasoa :	25/50 Has.
- Oarsoaldea :	50/75 Has.
- Donostia-San Sebastián :	10/15 Has.
- S.O. de Donostialdea :	<hr/> 25/50 Has.
- Subtotal C :	100/175 Has.

D. Superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para absorber la demanda previsible en el horizonte del Plan.

- Bajo Bidasoa :	40/80 Has.
- Oarsoaldea :	40/80 Has.
- Donostia-San Sebastián :	40/80 Has.
- S.O. de Donostialdea :	<hr/> 40/80 Has.
- Subtotal D :	150/300 Has.

- Cuantificación global (A+B+C+D)

- Bajo Bidasoa :	370/420 Has.
- Oarsoaldea :	440/490 Has.
- Donostia-San Sebastián :	265/285 Has.
- S.O. de Donostialdea :	<hr/> 510/550 Has.
- Total A.F. Donostialdea-Bajo Bidasoa :	1.600/1.730 Has.

**g) Regulación de los grandes equipamientos comerciales**

Según la argumentación del epígrafe 7.2. los municipios del A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa se clasifican del siguiente modo:

– Municipios de máxima centralidad (Categoría A)

Andoain, Astigarraga, Donostia-San Sebastián, Erreenteria, Hernani, Hondarribia, Irún, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta y Usurbil.

## Artículo 27.- Área Funcional del Goierri.

### a) Criterios de ordenación

En la última década la población total del A.F. del Goierri ha descendido un 4,4 %, 3 puntos porcentuales más que la media de la C.A.P.V. Aunque la población activa ha crecido durante este periodo un 2%, este incremento resulta 6 puntos inferior al de la media de la C.A.P.V.

En la actualidad el A. F. del Goierri presenta una situación claramente diferenciada entre sus dos comarcas. Mientras el Alto Oria presenta un superávit de 800 empleos industriales con respecto a su población ocupada en el sector secundario, el Alto Urola presenta un déficit de 1.600 empleos en el mismo capítulo. El saldo global resulta negativo para el conjunto del A.F. en 800 empleos industriales. El índice global de densificación del suelo industrial ocupado es de 37 empleos/Ha.

En el capítulo de reservas de suelo libre calificado, estas son muy bajas en general. Mientras que en la comarca del Alto Urola las podemos conceptualizar como de prácticamente inexistentes, puesto que las únicas reservas previstas, los polígonos de Elbarrenna-Legazpi y Oiaun-Zumarraga resultan de dudosa viabilidad urbanística y económica, los nuevos desarrollos previstos en el planeamiento urbanístico del Alto Oria constituyen, también, opciones bastante problemáticas, salvo escasas excepciones.

Las pautas para la ordenación del suelo de actividades en el A.F de Goierri son las siguientes:

- Ante la escasez de suelo idóneo para la acogida de actividades económicas, se conservará la calificación de los suelos industriales existentes, sin proceder a sistemáticas recalificaciones residenciales. Se pretende evitar, de este modo, la destrucción del soporte básico de la actividad económica de la comarca.
- Se tenderá a la progresiva selección de las actividades económicas a consolidar, manteniendo las de mayor valor añadido, las correspondientes a nuevas tecnologías y las de servicios terciarios a las empresas, canalizando, sin embargo, progresivamente hacia el exterior las actividades que requieran gran consumo espacial.
- Para la comarca del Alto Urola, ya que no tiene capacidad espacial para satisfacer ni tan siquiera la demanda endógena de suelo generada por su propia actividad industrial, se promoverá nuevos polígonos de carácter comarcal en la zona del corredor Beasain-Zumarraga.
- Así mismo, en el Valle del Oria deberá estudiarse, de forma complementaria al desarrollo de las reservas disponibles, las posibilidades de promoción en puntos exteriores al fondo del valle de polígonos de carácter supramunicipal directamente conectados con la N-1. Como recurso alternativo podría considerarse algún desarrollo de las reservas espaciales disponibles en el tramo alto del valle en torno al núcleo de Segura.
- Se dispondrá también la creación de alguna plataforma logística de servicio al transporte.

**b) Territorialización de la gestión de suelo**

Se establece la siguiente compartimentación territorial para la gestión del suelo de actividades económicas en el A.F de Goierri.

– 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.

**c) Pautas de localización prioritaria**

Siguiendo los criterios del epígrafe 5.4.1 los municipios del A.F. de Donostialdea Bajo Bidasoa. se categorizan del siguiente modo :

– Municipios de interés preferente

Arama, Beasain, Ezkio-Itsaso, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legazpi, Legorreta, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Urretxu, Zaldibia, Zumarraga

– Municipios de crecimiento moderado

Gabiria, Segura, Zegama

– Municipios de bajo desarrollo

Altzaga, Ataun, Gainza, Mutiloa, Zerain

**d) Operaciones de creación pública del suelo**

En el A.F. de Goierri se llevarán a cabo las siguientes operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas:

• Nuevo Polígono de Escala Comarcal en el Corredor Beasain - Zumarraga.

Estudios de localización y viabilidad de alternativas para el desarrollo de un polígono. 25/50 Has.

• Centro de Servicios al Transporte del Goierri.

Estudios de localización y viabilidad de alternativas de un área logística ligada a la red principal de carreteras N-1 y GI-632. 5/15 Has.

• Alto Oria

– Nueva Industrialdea Comarcal en el Valle del Oria.

Estudios de localización y viabilidad de alternativas. 10/25 Has.

- Alto Urola

- Nueva Industrialdea Comarcal en el Alto Urola.  
Estudios de localización y viabilidad de alternativas. 5/10 Has.

**e) Pautas de cuantificación del suelo**

- A. Superficie de los suelos ocupados en la actualidad por las instalaciones de actividad económica ya existentes.

- Alto Oria :	269 Has.
- Alto Urola :	115 Has.
- Subtotal A :	384 Has.

- B. Superficie correspondiente a los suelos libres calificados y considerados como oferta viable. Se expresa en paréntesis el coeficiente de minoración aplicado en cada comarca sobre el suelo libre calificado inventariado para evaluar la oferta viable.

- Alto Oria (0,50) :	50 Has.
- Alto Urola (0,50) :	25 Has.
- Subtotal B :	75 Has.

- C. 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.

- Alto Oria :	25/40 Has.
- Alto Urola :	10/15 Has.
- Subtotal C :	35/50 Has.

- E. Superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para absorber la demanda previsible en el horizonte del Plan.

- Alto Oria :	30/60 Has.
- Alto Urola :	10/20 Has.
- Subtotal D :	40/80 Has.

- Cuantificación global (A+B+C+D)

- Alto Oria :	375/415 Has.
- Alto Urola :	160/175 Has.
- Total A.F. Goierri :	540/590 Has.

**f) Regulación de los grandes equipamientos comerciales**

Según la argumentación del epígrafe 7.2. los municipios del A.F. del Goierri se clasifican del siguiente modo.

- Municipios de centralidad comarcal (Categoría B)

Arama, Beasain, Ezkio-Itsaso, Gabiria, Lazkao, Legazpi, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Urretxu y Zumarraga.

- Resto de municipios (Categoría C)

Altzaga, Ataun, Gainza, Idiazabal, Itsasondo, Legorreta, Mutiloa, Segura, Zaldibia, Zegama y Zerain.

## Artículo 28.- Área Funcional de Tolosaldea.

### a) Criterios de ordenación

En la última década la población total del A.F. en Tolosaldea ha disminuido un 2,4%, un punto porcentual más que la media de la C.A.P.V., mientras que la población activa ha crecido un 14 %, al igual que la media de la C.A.P.V.

En la actualidad el A.F. de Tolosaldea presenta un déficit de 150 empleos industriales con respecto a la población ocupada en el sector secundario. El índice global de densificación del suelo industrial ocupado es de 45 empleos/Ha.

Estos datos globales esconden, sin embargo, dos situaciones muy diferenciadas dentro de la comarca. Mientras que la parte Norte (Vega de Aduna, Zizurkil, Asteasu, Villabona, Irura) ha experimentado cierto desarrollo industrial, inducido por su proximidad a Donostialdea, la parte Sur (Tolosa, Ibarra) presenta un panorama de fuerte declive industrial, derivado de la crisis de su sector papelero.

Las reservas disponibles en el A.F. de Tolosaldea de suelo para actividades económicas calificado y libre, son, salvo el polígono de Apatta, prácticamente inexistentes, ya que corresponden a pequeñas áreas residuales, diseminadas por el territorio y con fuertes problemas de gestión urbanística.

En el conjunto del A.F. se llevará a cabo una política de incentivación activa en torno al polo de Tolosa, mediante el desarrollo del polígono comarcal de iniciativa pública de Apatta enclavado en el punto de confluencia de los términos municipales de Ibarra, Leaburu y Tolosa.

Como medida complementaria se desarrollará la zona estratégica de la Vega de Aduna, donde se puede implantar una industrialdea en el área de influencia de Andoain-Villabona y un polígono de servicio al transporte directamente conectado a la N-1 y a la autovía de Navarra.

A medio plazo se explorarán otras alternativas comarcales para el futuro desarrollo de nuevos suelos de actividad económica.

### b) Territorialización de la gestión de suelo

El A.F. de Tolosaldea, constituida por los términos municipales de Abaltzisketa, Aduna, Albiztur, Alegia, Alkiza, Altzo, Amezketa, Anoeta, Asteasu, Bariarrain, Belauntza, Berastegi, Berrobi, Bidegoyan, Etxebarria, Gaztelu, Hernialde, Ibarra, Ikaztegieta, Irura, Larraul, Leaburu-Txarama, Lizartza, Orendain, Orexa, Tolosa, Villabona, Zizurkil y el polígono de Balastrain-Matxinea del término municipal de Andoain, se configura como una unidad comarcal para la gestión integrada del suelo para actividades económicas.

### c) Pautas de localización prioritaria

Siguiendo los criterios del epígrafe 5.4.1 los municipios del A.F. de Tolosaldea se categorizan del siguiente modo :

- Municipios de interés preferente  
Aduna, Alegia, Anoeta, Asteasu, Ibarra, Ikaztegieta, Irura, Leaburu, Tolosa, Villabona, Zizurkil
- Municipios de crecimiento moderado  
Altzo, Amezketa, Belauntza, Lizartza

- Municipios de bajo desarrollo  
Abaltzisketa, Albistur, Alkiza, Baliarrain, Berastegi, Berrobi, Bidegoyan, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Larraul, Orendain, Orexa

**d) Áreas de incentivación**

Áreas de incentivación de la actividad industrial en zonas rurales propuestas en el A.F. del Tolosaldea :

- Zona de Tolosa-Ibarra

**e) Operaciones de creación pública del suelo**

En el A.F. de Tolosaldea se llevarán a cabo las siguientes operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas.

- Polígono Comarcal de Apatta.  
Desarrollo del polígono previsto en Ibarra, Leaburu y Tolosa.
- Nueva Industrialdea Comarcal en la Vega de Aduna.  
Desarrollo de los suelos libres de la Vega de Aduna. 15/25 Has.
- Nueva Industrialdea Comarcal en Tolosaldea.  
Estudios de localización y viabilidad de alternativas 15/25 Has.

**f) Pautas de cuantificación del suelo**

- A Superficie de los suelos ocupados en la actividad por las instalaciones de actividad económica ya existentes ..... 189 Has.
  - B Superficie correspondiente a los suelos libres calificados y considerados como oferta viable. Se aplica un factor de minoración de 0,50 sobre la oferta total del suelo libre calificado ..... 55 Has.
  - C 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 ..... 30/45 Has.
  - D Superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para absorber la demanda previsible en el horizonte del Plan ..... 35/70 Has.
- Cuantificación global A.F. Tolosaldea (A+B+C+D) ..... 310/350 Has.

**g) Regulación de los grandes equipamientos comerciales**

Según la argumentación del epígrafe 7.2. los municipios del A.F. de Tolosaldea se clasifican del siguiente modo.

- Municipios de centralidad comarcal (Categoría B)  
Aduna, Anoeta, Ibarra, Irura, Tolosa y Villabona.
- Resto de municipios (Categoría C)

Abaltzisketa, Albiztur, Alegia, Alkiza, Altzo, Amezketa, Asteasu, Baliarrain, Belauntza, Berastegi, Berrobi, Bidegoyan, Elduain, Gaztelu, Hernialde, Ikaztegieta, Larraul, Leaburu-Txarama, Lizartza, Orendain, Orexa y Zizurkil.

## Artículo 29.- Área Funcional de Urola Costa.

### a) Criterios de ordenación

En la última década la población total del A.F. de Urola Costa ha crecido un 5,2%, 6,5 puntos porcentuales por encima de la media de la C.A.P.V., y la población activa se ha incrementado en un 36%, 28 puntos porcentuales por encima de la media de la C.A.P.V. El índice global de densificación del suelo industrial ocupado es de 40 empleos/Ha. Aunque en el planeamiento urbanístico se constata la existencia de suelos libres con calificación para actividades económicas, la oferta de suelo disponible es en realidad escasa debido a problemas de gestión urbanística, a las malas condiciones para su urbanización y el elevado precio del suelo.

En la actualidad el A.F. de Urola Costa presenta en su conjunto un déficit de 500 empleos industriales con respecto a la población ocupada en el sector secundario. Este déficit se localiza íntegramente en su extremo Este (Zarautz, Orio), ya que la cuenca del Urola, y sobre todo la del Urola Medio (Azpeitia, Azkoitia), presentan superávits significativos de empleo industrial.

El Área Funcional de Urola Costa corresponde a un ámbito geográfico muy compartimentado y poco cohesionado, con una serie de núcleos urbanos con rango y especificidad propios -Orio, Zarautz, Getaria, Zumaia, Zestoa, Azpeitia, Azkoitia- que dificultan su incardinación en una lógica supramunicipal.

En este contexto, y al margen de las iniciativas públicas de carácter local desarrolladas en los municipios de Zarautz y Azkoitia, y una menor ahora en curso de promoción en Azpeitia, y de los polígonos desarrollados por iniciativa municipal, la administración pública, liderada por Sprilur, está desarrollando la promoción del polígono de Sansinenea en Arroa-Zestoa como dotación estratégica de suelo de carácter comarcal.

Como pautas generales para la ordenación del suelo para actividades económicas en el Área Funcional se creará el polígono de Sansinenea como dotación de suelo de escala global para el conjunto del área y la promoción complementaria de polígonos de escala menor en los principales núcleos de población : en Zarautz, para atender al área Orio-Aya-Zarautz-Getaria, y en Azpeitia, para el área Azpeitia-Azkoitia-Errezil-Beizama.

Se reconsiderará la vocación urbanística asignada al polígono de Sansinenea, como gran parcela de reserva para la hipotética implantación de una gran empresa. Desde la óptica integrada del P.T.S. esta estrategia no se considera la más adecuada ni para el Área Funcional de Urola Costa, ni para el T.H. de Gipuzkoa, ya que obliga a inmovilizar unos recursos de suelo valiosísimos en relación con las disponibilidades espaciales existentes, recursos que pudieran destinarse a corto plazo para acoger en esta zona un tejido industrial más diversificado y con mayor capacidad de valor añadido. Parece preferible desviar una dotación del tipo de reserva estratégica a medio-largo plazo a un ámbito de la C.A.P.V. con mayor disponibilidad espacial, desde el que, sin embargo, no tenga por qué dejarse de experimentar, en su caso, el efecto "tractor" que esta hipotética inversión pudiera generar.

Como planteamiento alternativo se destinará una parte de esta importante reserva para la creación de una Industrialdea para servicio del área Zumaia-Aizarnabal-Zestoa, reservando el resto de las parcelas como polígono industrial de escala comarcal.

Como dotación complementaria se creará en el A.F. de una plataforma de servicio al transporte sobre una localización a determinar dotada de buenas condiciones de accesibilidad desde la red viaria general.

A medio-largo plazo se analizará la potencialidad del ámbito del Meandro de Iraeta como futura zona de acogida para nuevas implantaciones de actividades económicas.

**b) Territorialización de la gestión de suelo**

El A.F. de Urola Costa, constituida por los términos municipales de Aia, Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Beizama, Errezi, Getaria, Orio, Zarautz, Zestoa y Zumaia, se configura como una unidad comarcal para la gestión integrada del suelo para actividades económicas.

**c) Pautas de localización prioritaria**

Siguiendo los criterios del epígrafe 5.4.1 los municipios del A.F. de Tolosaldea se categorizan del siguiente modo :

- Municipios de interés preferente  
Azkoitia, Azpeitia, Zarautz, Zestoa, Zumaia
- Municipios de crecimiento moderado  
Aia, Aizarnazabal, Getaria, Orio
- Municipios de bajo desarrollo  
Beizama, Errezi

**d) Operaciones de creación pública del suelo**

En el A.F. del Urola Costa se llevarán a cabo las siguientes operaciones de creación pública de suelo para actividades económicas.

- Polígono Comarcal en ArroaBekoa.  
Desarrollo del Polígono previsto en Sansinenea-Erreka. Zestoa.
- Nueva Industrialdea Comarcal en la zona de Zarautz.  
Estudios de localización y viabilidad de alternativas. Aia, Getaria, Orio y Zarautz. 15/25 Has.
- Nueva Industrialdea Comarcal en el Urola Medio.  
Estudios de localización y viabilidad de alternativas. Azkoitia y Azpeitia. 15/25 Has.
- Centro de Servicios al Transporte del Urola.  
Estudios de localización y viabilidad de alternativas de un área logística ligada a la red principal de carreteras. 5/15 Has.

**e) Pautas de cuantificación del suelo**

- A Superficie de los suelos ocupados en la actividad por las instalaciones de actividad económica ya existentes.....324 Has.
- B Superficie correspondiente a los suelos libres calificados y considerados como oferta viable. Se aplica un factor de minoración del 0,75 sobre la oferta total del suelo libre calificado.....120 Has.
- C 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 .....30/45 Has.
- D Superficie correspondiente a los nuevos suelos necesarios para absorber la demanda previsible en el horizonte del Plan.....35/70 Has.
- Cuantificación global A.F. Urola Costa (A+B+C+D).....500/540 Has.

**f) Regulación de los grandes equipamientos comerciales**

Según la argumentación del epígrafe 7.2. los municipios del A.F. de Urola Costa se clasifican del siguiente modo.

- Municipios de centralidad comarcal (Categoría B)  
Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Zarautz, Zestoa y Zumaia.
- Resto de municipios (Categoría C)  
Aia, Beizama, Errezil, Getaria y Orio.

## **CAPITULO V.- DISPOSICIONES**

### **Disposición Adicional Única**

Las determinaciones de este Plan Territorial Sectorial relativas a la actividad logística del transporte carecen de vinculación alguna y tienen carácter meramente orientativo, dado que serán objeto de estudio y regulación a través del Plan Territorial Sectorial de la Red Intermodal y Logística del Transporte.

En este sentido tendrán tal consideración orientativa los siguientes contenidos:

Capítulo II.- Regulación del Suelo para actividades económicas.

Artículo 12.- Apartado "Red de Plataformas de Servicio de Transporte".

Capítulo IV.- Normativa particularizada. Resumen de las propuestas pormenorizadas para Areas Funcionales.

Artículo 15.- Area Funcional de Alava Central

e) Operaciones de creación pública de suelo.

- Plataforma Logística e Intermodal de Jundiz.
- Polígono para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías de Jundiz.
- Centro Logístico de Alava Sur.

Artículo 19.- Area Funcional del Bilbao Metropolitano

e) Operaciones de creación pública de suelo.

- Plataformas Logísticas e Intermodales y Polígonos para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías en el Puerto Exterior.
- Centro Logístico del Serantes.
- Polígono para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías en Trapagaran.
- Nuevo Polígono para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías en el Corredor del Txorierri.

Artículo 20.- Area Funcional del Duranguesado.

d) Operaciones de creación pública de suelo.

- Nuevo Polígono para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías en la zona de Durango.

Artículo 24.- Area Funcional de Alto Deba.

d) Operaciones de creación pública de suelo.

- Centro de Servicios del Transporte en Zaldunbide.

Artículo 26.- Área Funcional de Donostia-San Sebastián.

e) Operaciones de creación pública de suelo.

- Plataformas Logísticas Intermodales en Irun.
- Polígonos para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías de Irun.
- Plataformas Logísticas e Intermodales en el corredor Puerto de Pasajes – Gaintxurizketa.
- Polígonos para Actividades del Transporte y Distribución de Mercancías en el corredor Puerto de Pasajes –Gaintxurizketa.
- Centro de Servicios del Transporte de Zubieta-Oria.

Artículo 27.- Área Funcional del Goierri.

d) Operaciones de creación pública de suelo.

- Nuevo Polígono de Escala Comarcal en el Corredor Beasain Zumarraga.

Artículo 29.- Área Funcional de Urola Costa.

d) Operaciones de creación pública de suelo.

- Centro de Servicios del Transporte del Urola.