

## **7.- SALTOKI HANDIEN LURRALDE-ANTOLAMENDUARI BURUZKO PROPOSAMENAK**

### **7.1.- SALTOKI HANDIAK, LURRALDEAREN ANTOLAMENDUKO ERAGIN-FAKTORE GARRANTZITSU**

Tamaina handiko merkataritza-ekipamenduen eta zerbitzu-zentroen ezarpena hirigintzan eragin handia duen fenomeno da inolako zalantzarik gabe eta, horrenbestez, ezinbestekoa da behar bezala aztertu eta lurraldearen antolamenduaren eskumen-esparruan berariaz arautzea.

Ezarpen hauek lurraldearen antolamenduaren eskumen-arloan duten garrantzia eragiten duten faktore nagusiak honako hauek dira:

- Merkataritza eta astialdiko jardueretara zuzendutako azalera handien kokapen fokalizatuegiak eragin negatiboa du orain arte hirigune bakoitzaren barruan hirugarren sektoreko ekipamenduko eremuen banaketa orekatua bereizgarri izan duen gure herri eta hirien egitura funtzionalean.

Heredatutako hiri-asentamendu era hau, alabaina, kontserbatu egin behar da, lurraldea okupatzeko era konpentsatuagoa eskaintzen baitu, merkataritza-zentro handien logika barne hartzen duen eredu garapenezaleak baino komunikabideen sarearen hiperdimentsionamenduarekiko eta automobilaren nahitaezko erabilerarekiko mendetasun txikiagoa duena.

Merkataritza-eremu berriak azalera handiko merkataritza-zentroen formatupean konfiguratzek, elikagai-unitate handi bat, merkataritza-galeria bat, gaikako denda handiak, multizinema eta astialdiko zentroen konplexua eta beste hainbat jarduera osagarri kontzentraturik, gehiegi baldintzatzen du, bortizki eta desoreka handiak sortuz gainera, hiriguneetan eta lehendik zeuden hirietako auzoetan ezarritako hirugarren sektorearen biziraupena.

- Merkataritza-ezarpen berrien tamainaren gairadimentsionamenduak eragin erabakigarria, garrantzitsua eta negatiboa du hirigune historikoak eta hiri-zabaldurak jarduera hiritar finkatuaren erreferentzia-zentro gisa urbanistikoki birkualifikatzeko prozesuetan, eta periferiarantz desbideratzen ditu hirigune tradizionalak hirigintzaren ikuspegitik pixkanaka hobetzen lagunduko luketen eragiketa eta ekimen asko.

Inbertsio-jardueraren zati handi bat hiri-periferiako puntu jakin batzuetara edo lurraldea higiezinaren arloko kolonizazio berriko eragiketetarantz bideratzen bada, alderantziz proportzionala da gure herri eta hirien erdialdeko eremuek eskatzen duten azpiegituren saneamenduari, hirugarren sektorearen modernizazioari eta bideen berrantolamenduari sortzen zaien eragin negatiboa.

- Hiri-periferian kokatzen diren tamaina handiko merkataritza-ekipamendu eta astialdiko zentro berriek komunikabide-lotuneen aldamenen dauden aukerako lurzoru-azalerarik onenak kontsumitzen dituzte. Komenigarria izango litzateke Kantauriar erlaitzean bederen hain urriak diren lurzoru hauetako asko instalazio estrategikoak eta logistikoak ezartzeko erreserbatzea, behar-beharrezkoak baitira ekonomia-jarduera orokorra antolatuta bultzatzeko (garraioaren zerbitzurako plataformak, salgaiak banatzeko zentroak, azken produktua muntatzeko instalazioak eta biltegiatze-eremuak).

Merkataritza-zentro handiek gure geografian erabilgarri dauden aukerako lurzoru urriak lehentasunez edo masiboki okupatzen badituzte, blokeatuta geratzen da interes strategiko orokorreko poligono logistikoen garapen alternatiboa.

- Merkataritza-zentro berriak errepide-sare orokorrari komunikabide-lotune nagusietan lotzen zaizkien plataforma handien gainean ezarritik gero, eskari handiak proiektatzen zaizkie bide-lotuneei eta hauen funtzionaltasuna murriztu egiten da gehiegizko konplexutasunaren ondorioz, sare orokorraren puntu urrakorrenetan trafikoa inolako beharrik gabe gehiegi asetzen den aldi berean.
- Hautabidez, merkataritza-zentroen dimentsionamendu txikiagoak eta, ondorioz, ezarri beharreko saltoki handien sakabanatze handiagoak espazioan hirugarren sektoreko zuzkidura berri horien banaketa konplexuagoa eta orekatuagoa egiteko aukera emango lukete, aurretik dagoen hiriaren testuinguru orokorrean. Gainera, eskaintza erabiltzaileari gehiago hurbiltzeko hirigintza-helburua erraztuko litzateke horrela.
- Azkenik, merkataritza-ezarpen berrietara zuzendutako gainazalak gehiago bananduta, eskualde-egitura bakoitzean marka desberdinen arteko emakidak errazago banatuko lirateke, eta ekipamendu-mota horren eskaintzan enpresen arteko lehiakortasun handiagoa sustatuko litzateke.

Gertakari horren garrantzia nabarmentzeko, jarraian EAEko saltoki handi nagusien fitxa-bilduma aurkezten da. Fitxa horietan, okupazio-esparru orokorra eta eraikuntzara, aparkaleku-plataformetara eta zerbitzu osagarrietara zuzendutako gainazalak mugatzen dira. Era berean, saltoki horiek inguruko errepide-sare orokorrarekin duten lotura-sistema adierazten da.

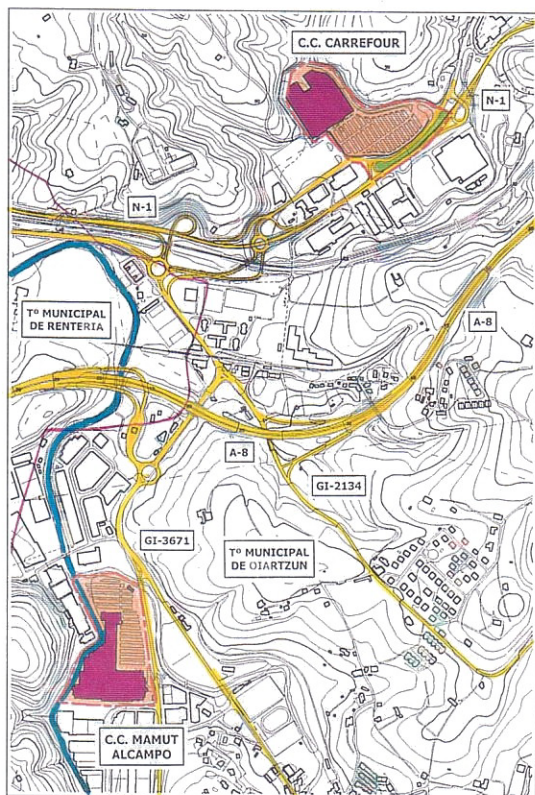
Laburpen gisa, EAEn gaur egun ezarrita dauden saltoki handien zerrenda (hiriguneetan kokatutakoak salbuetsita) eta horien gainazal-ezaugarri nagusiak biltzen dituen taula jasotzen da. Gainera, [7.1 mapan](#), saltoki handiek EAEn duten kokapen geografikoa azaltzen da.

**EAE-N EZARRITAKO SALTOKI  
HANDIEN ZERRENDA**

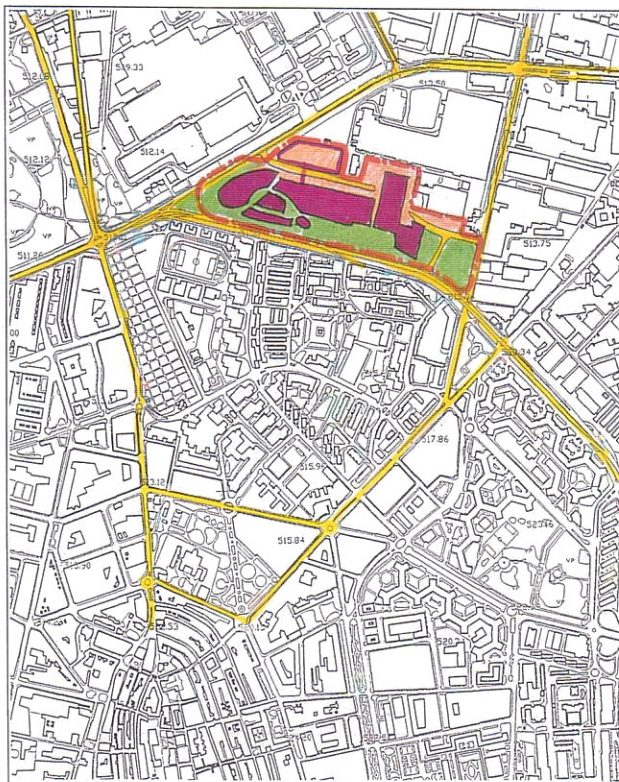
| SALTOKIA                           | OKUPAZIO-<br>AZALERA<br>GORDINA | PLATAFORMA-<br>AZALERA<br>GARBIA | ERAIKUNTZAK<br>OKUPATUTAK<br>O<br>AZALERA |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|
| Txingudi M.Z. Alcampo. Irun        | 217.000 m <sup>2</sup>          | 138.000 m <sup>2</sup>           | 41.000 m <sup>2</sup>                     |
| Carrefour M.Z. Oiartzun            |                                 | 55.000 m <sup>2</sup>            | 17.500 m <sup>2</sup>                     |
| Alcampo. Oiartzun M.Z.             |                                 | 55.000 m <sup>2</sup>            | 20.500 m <sup>2</sup>                     |
| Garbera M.Z. Eroski. Donostia      | 232.000 m <sup>2</sup>          | 160.000 m <sup>2</sup>           | 44.000 m <sup>2</sup>                     |
| Decathlon. Donostia                |                                 | 42.000 m <sup>2</sup>            | 6.000 m <sup>2</sup>                      |
| Urbil M.Z. Eroski. Usurbil         |                                 | 90.000 m <sup>2</sup>            | 29.000 m <sup>2</sup>                     |
| Hiper Carrefour. Olaberria         |                                 | 23.000 m <sup>2</sup>            | 11.000 m <sup>2</sup>                     |
| Hiper Eroski. Arrasate             |                                 | 40.000 m <sup>2</sup>            | 10.600 m <sup>2</sup>                     |
| Carrefour M.Z. Sestao              |                                 | 97.000 m <sup>2</sup>            | 21.500 m <sup>2</sup>                     |
| Max Center M.Z. Eroski-Barakaldo   |                                 | 85.000 m <sup>2</sup>            | 32.000 m <sup>2</sup>                     |
| M.Z. Artea. Eroski. Leioa          | 245.000 m <sup>2</sup>          | 145.000 m <sup>2</sup>           | 50.000 m <sup>2</sup>                     |
| Hiper. Eroski. Leioa               |                                 | 44.000 m <sup>2</sup>            | 10.900 m <sup>2</sup>                     |
| Carrefour M.Z. Erandio             |                                 | 78.000 m <sup>2</sup>            | 26.000 m <sup>2</sup>                     |
| Makro M.Z. Erandio                 |                                 | 46.000 m <sup>2</sup>            | 12.000 m <sup>2</sup>                     |
| Bilbondo M.Z. Eroski-Basauri       | 142.000 m <sup>2</sup>          | 107.000 m <sup>2</sup>           | 30.000 m <sup>2</sup>                     |
| Hiper Sabeco. Durango              |                                 | 35.000 m <sup>2</sup>            | 10.000 m <sup>2</sup>                     |
| Hiper Eroski. Zalla                |                                 | 30.000 m <sup>2</sup>            | 8.200 m <sup>2</sup>                      |
| Hiper Eroski. Abadiño              |                                 | 55.000 m <sup>2</sup>            | 22.000 m <sup>2</sup>                     |
| MegaPark. Barakaldo (garatzen)     | 270.000 m <sup>2</sup>          |                                  | 75.000 m <sup>2</sup>                     |
| Eroski M.Z. Portugalete (garatzen) | 50.000 m <sup>2</sup>           | 46.000 m <sup>2</sup>            | 26.000 m <sup>2</sup>                     |
| Hiper Eroski. Gasteiz              |                                 | 57.000 m <sup>2</sup>            | 14.000 m <sup>2</sup>                     |
| Gorbeia M.Z. Echevarri-Viña        | 246.000 m <sup>2</sup>          | 225.000 m <sup>2</sup>           | 65.000 m <sup>2</sup>                     |
| Araba Park M.Z. Langraiz           | 225.000 m <sup>2</sup>          | 200.000 m <sup>2</sup>           | 60.000 m <sup>2</sup>                     |
| Sidenor M.Z. Gasteiz               |                                 | 150.000 m <sup>2</sup>           | 57.000 m <sup>2</sup>                     |
| Maxi Eroski. Erribabellosa         | 50.000 m <sup>2</sup>           | 40.000 m <sup>2</sup>            | 8.000 m <sup>2</sup>                      |

\* Oharra: Zerrendan ez dira barne hartu hiriguneen barruan kokatuta dauden saltoki handiak (Corte Ingles Bilbo, Corte Ingles Gasteiz, Arco Donostia, Bretxa M.Z. Donostia, Lakua M.Z. Gasteiz, Ría 21 M.Z. Abandoibarra-Bilbo –garatzen– eta abar).

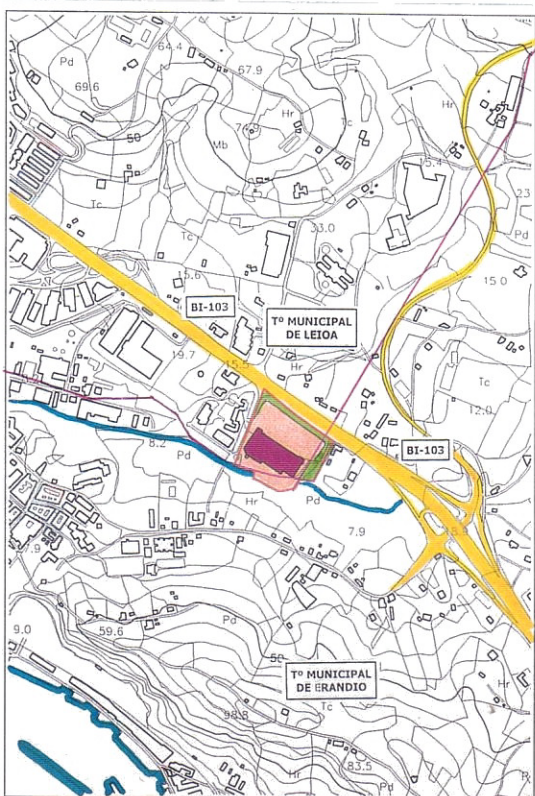




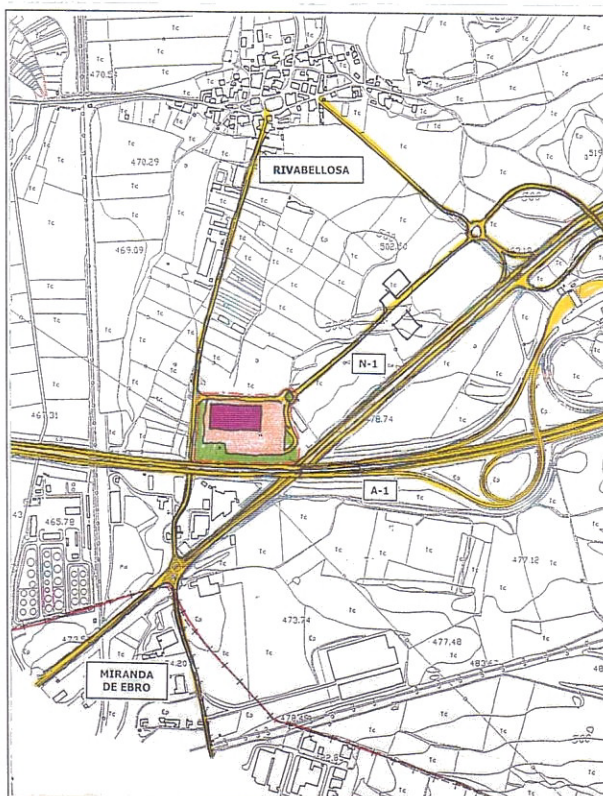
CARREFOUR ETA ALCAMPO M.Z. OIARTZUN



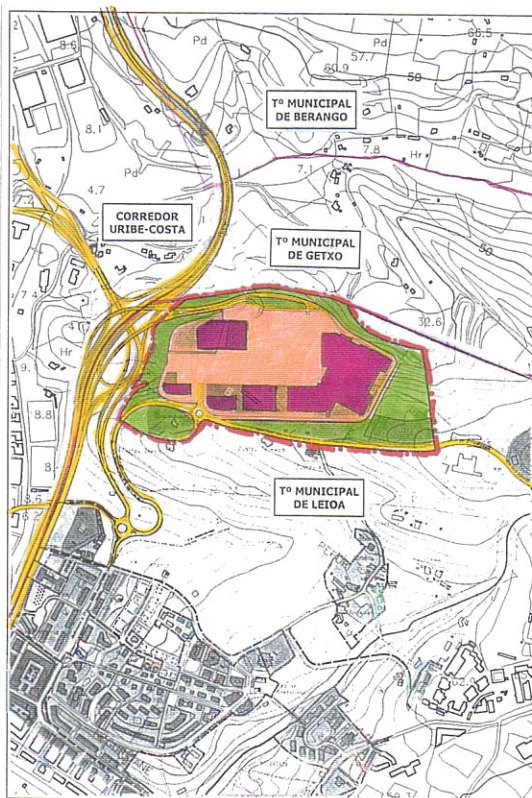
BOULEVARD M.Z. GASTEIZ



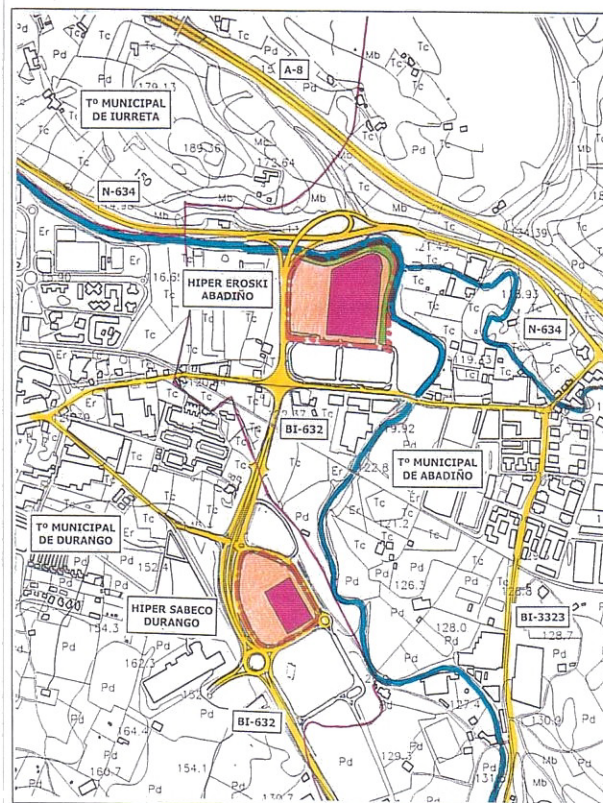
HIPER. EROSKI. LEIOA



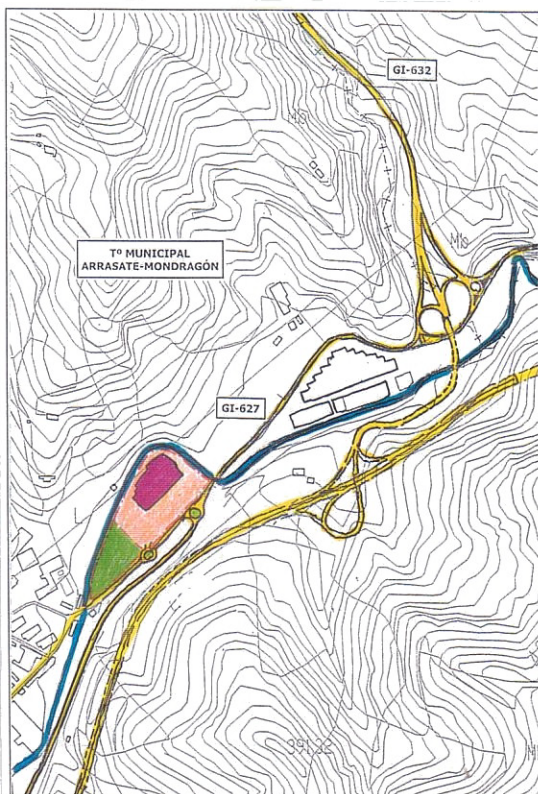
MAXI EROSKI. ERIBABELLOSA



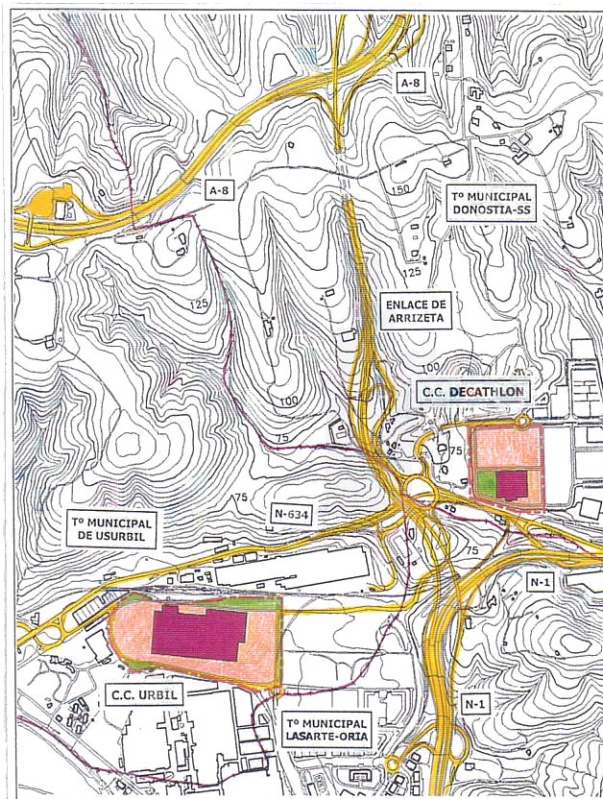
M.Z. ARTEA, EROSKI, LEIOA



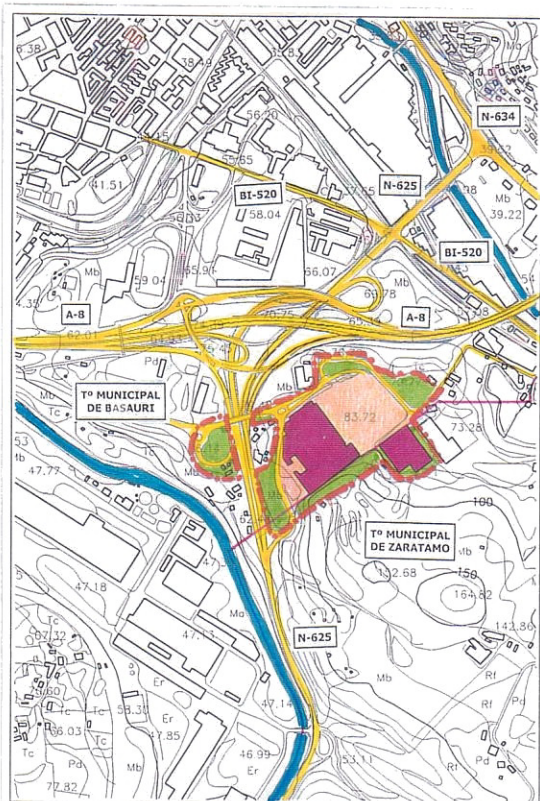
HIPER EROSKI, ABADIÑO  
HIPER SABECO, DURANGO



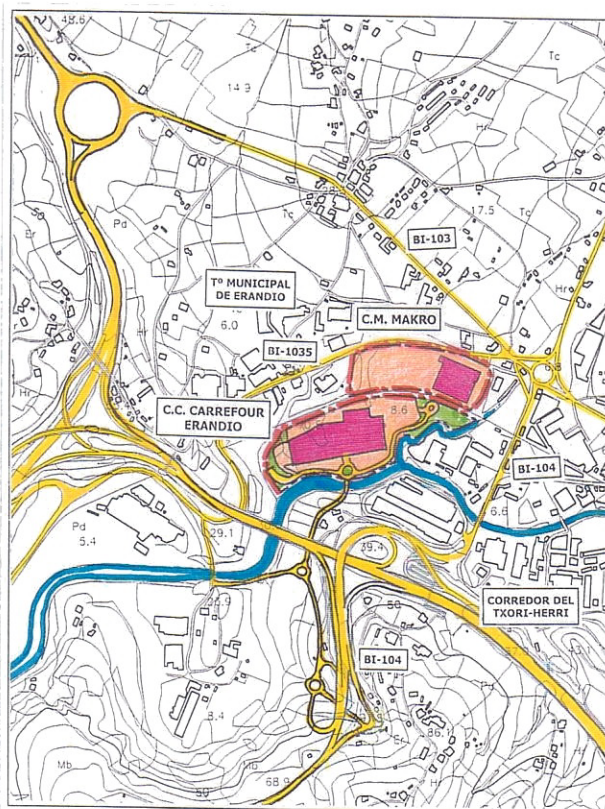
HIPER EROSKI, ARRASATE



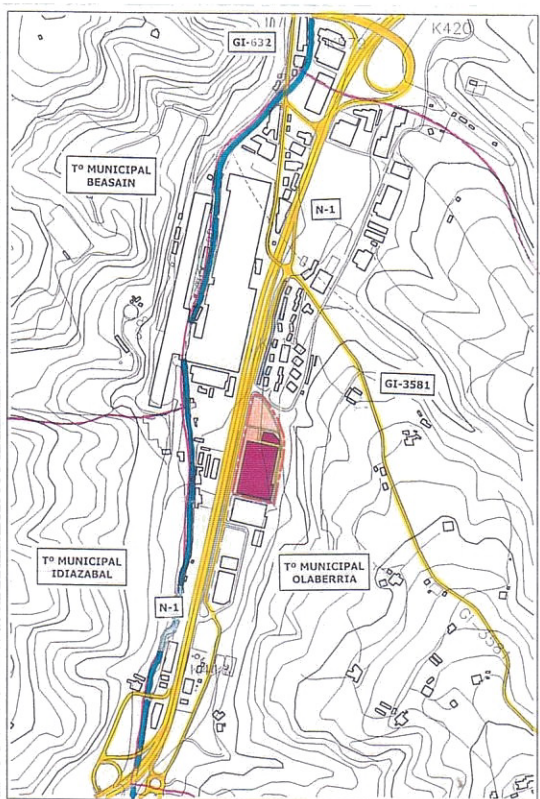
DECATHLON, DONOSTIA  
URBIL M.Z. EROSKI, USURBIL



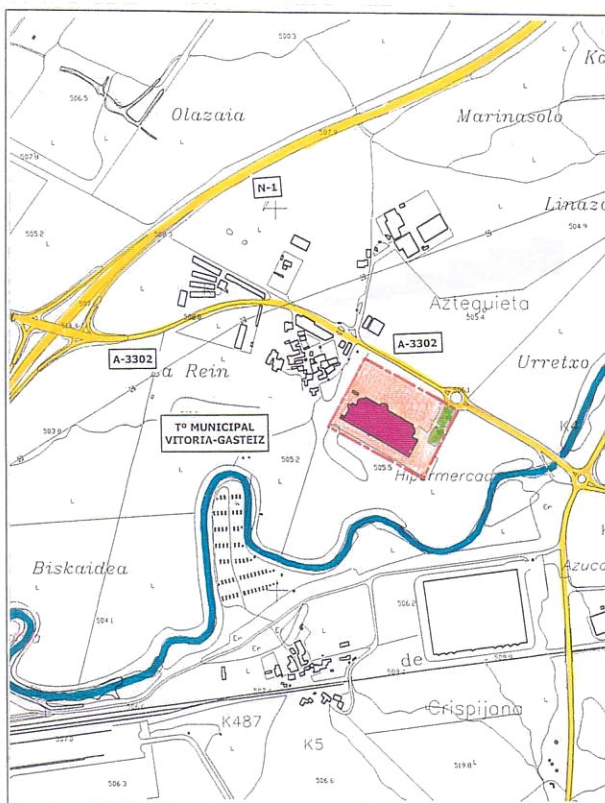
BILBONDO M.Z. EROSKI-BASAURI



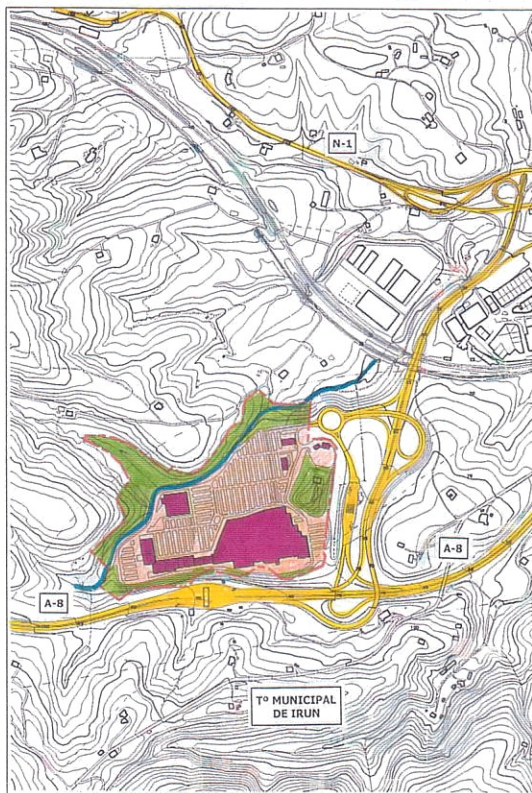
CARREFOUR M.Z. ERANDIO  
MAKRO M.Z. ERANDIO



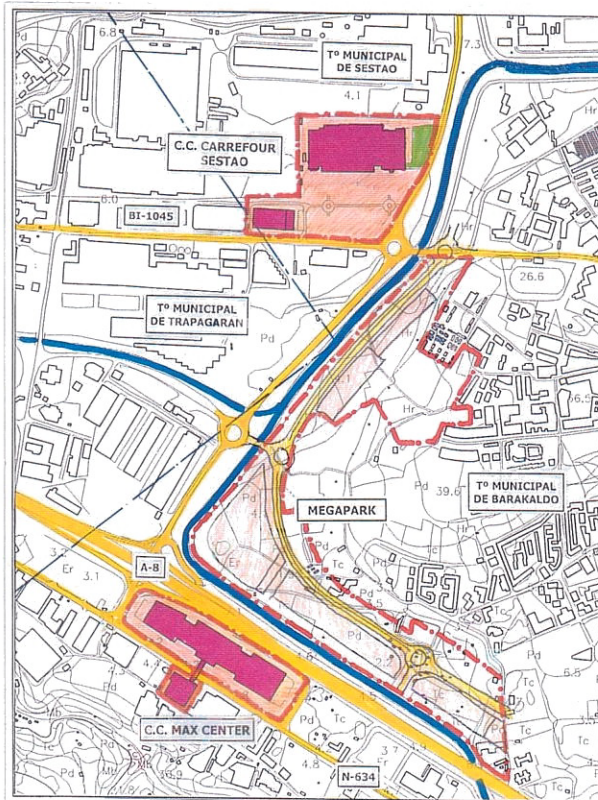
HIPER CARREFOUR. OLABERRIA



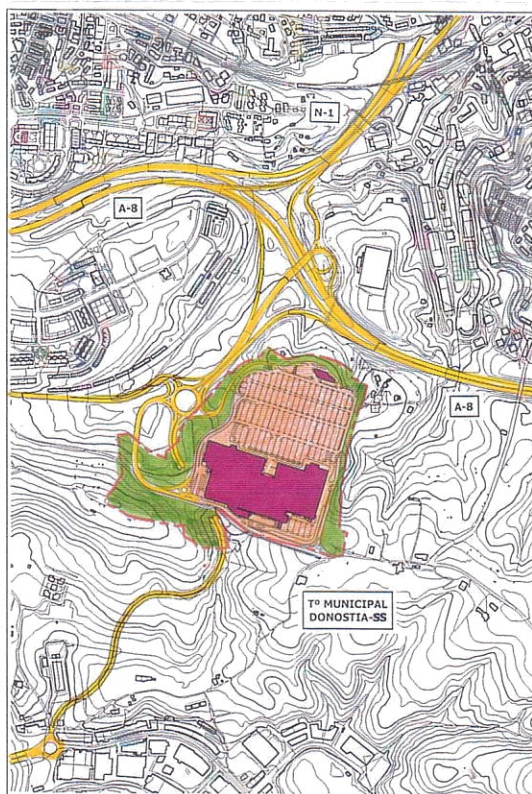
HIPER EROSKI. GASTEIZ



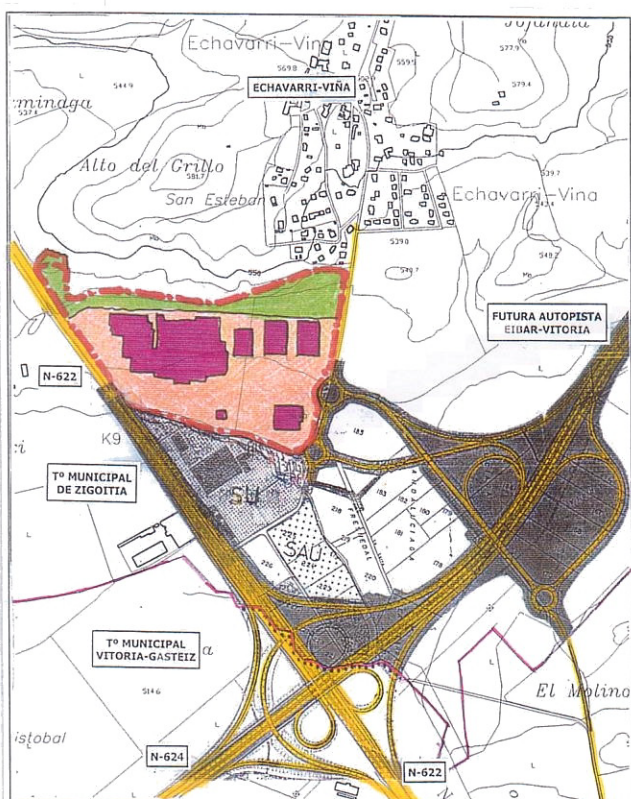
TXINGUDI M.Z. ALCAMPO. IRUN



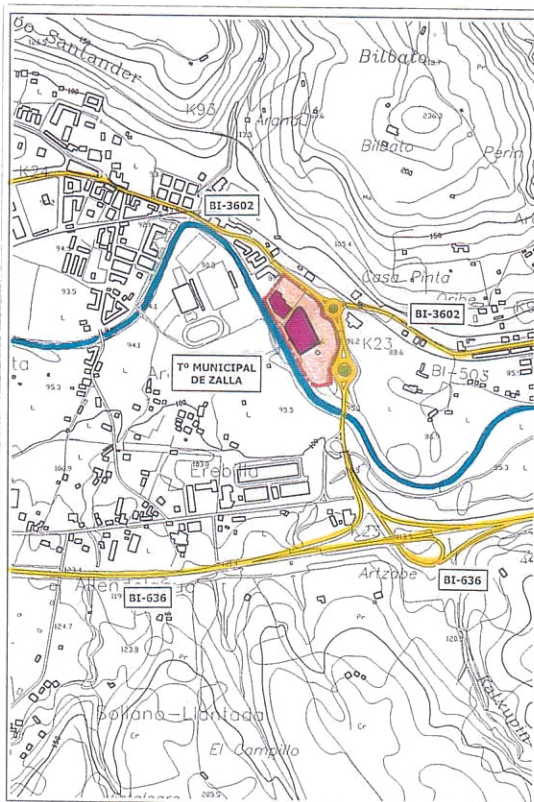
CARREFOUR M.Z. SESTAO  
MAX-CENTER M.Z. EROSKI. BARAKALDO  
MEGAPARK. BARAKALDO (GARATZEN)



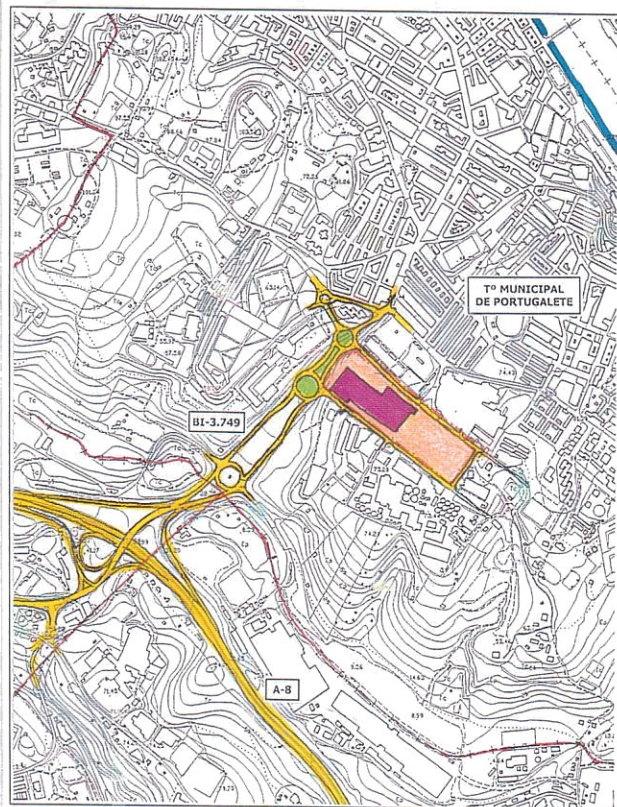
GARBERA M.Z. EROSKI. DONOSTIA



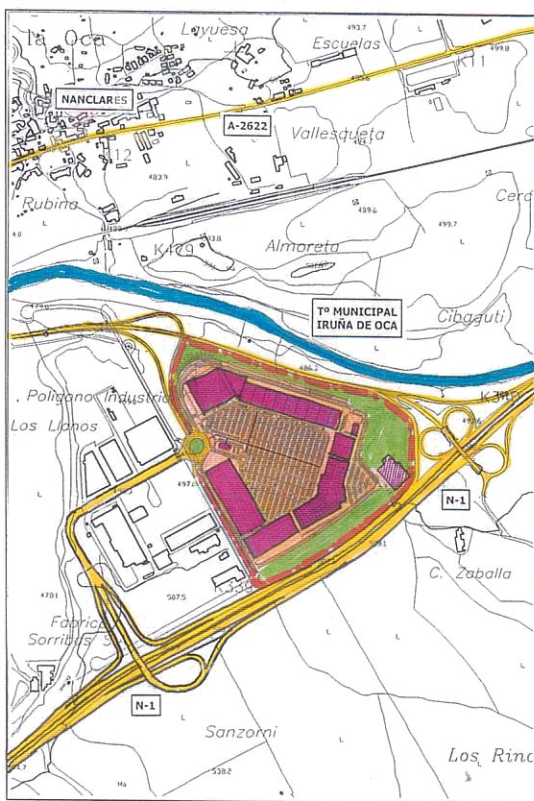
GORBEIA M.Z. ECHAVARRI-VIÑA. ZIGOITIA



EROSKI M.Z. ZALLA



EROSKI M.Z. PORTUGALETE (GARATZEN)



ARABA PARK M.Z. LANGRAIZ. OKA-IRUÑA. (GARATZEN)

## **7.2.- HIRIGINTZA-ARLOKO ARAUTZE-PROPOSAMENA**

Lurralde-arloko arautze honen ondorioetarako, Saltoki Handitzat edo Astialdiko eta Zerbitzuetako Zentrotzat hartzen da hirigintza-jarduneko eremu beraren barruan merkataritzako, astialdiko eta ostalaritzako zerbitzuen hainbat ekipamendu (elikagai-unitate handia, merkataritza-galeria, gaikako denda handiak, multizinema-konplexua, astialdiko zentroak, hotelak, jatetxeak eta kafetegiak, gasolina-zerbitzugunea eta abar) kontzentratuta metatzen dituen hirugarren sektoreko eraikuntzako hirigintza-ezarpen oro, baldin eta orokorrean, enpresa, establezimendu edo jarduera desberdinetan zatikatzen dela ere, jarraian adierazitako hirigintza-magnitude orokorretara iristen bada:

- Plataforma zelaitu, libre eta eraikiaren azalera garbia: 15.000 m<sup>2</sup>.
- Eraiki daitekeen sabai-azalera: 5.000 m<sup>2</sup>.

Saltoki handiak hiru multzo tipologiko handitan banatzen dira, kasuan kasuko eraikuntza-ezaugarriak eta kokalekua kontuan izanda: hiriguneetako erdialdean kokatutako eraikuntza itxiko saltokiak; eraikuntza irekiko saltokiak, hiri-zabalguneetan kokatutakoak, eremu zaharkituak birmoldatzearen edota espazio huts interstizialak edo zuzkidurarako lursailak okupatzearen ondorioz; eta herriguneen kanpoaldean kokatutako saltoki zabalak.

Euskal Autonomia Erkidegoan ezartzen diren Saltoki, Aisia eta Zerbitzu Zentro eta Hirugarren Sektoreko Plataforma handiak, halakotzat definitzen direnak, jarraian adierazitako lurralde-araudiaren arabera arautuko dira:

- Hiriguneen erdialdean kokatuta dauden eraikuntza itxiko saltoki handiak hirigintza-arloan udal-plangintzaren arabera arautzen dira.
- Saltoki handien edota beste bi eredu tipologikoetako batean barne hartutako hirugarren sektoreko enpresa anitzeko elkarketa baliokideen arautzea:
  - Eraikuntza irekiko saltokiak, hiri-zabalguneetan kokatutakoak, eremu zaharkituak birmoldatzearen edota industria-espazio hutsak edo zuzkidurarako lursailak okupatzearen ondorioz.
  - Herriguneen kanpoaldean kokatutako saltoki handi zabalak.

Eredu tipologiko baliokideak jarraian adierazten den araudira egokituko dira. Aipatutako eredu-erakundeetarako, dagokion dokumentazioan (jarduera ekonomikoetarako lurzoru, edo hirugarren sektoreko lurzoru, edo merkataritza-lurzoru, edo zerbitzuetarako lurzoruko sektore bakoitzaren zatiko plana), saltoki handi bat edo hirugarren sektoreko enpresa anitzeko elkarketa baliokide bat barne har dezakeen sektorea izatea eta zatiko plan horretan aurreikusitako erabilera-erregimen xehatua ondoko araudira egokitzen dela berariaz justifikatu beharko da:

- Bere kokapena Lurraldearen Arloko Plan honen saltoki handien lurralde-arautzeari arautzeari buruzko mapan ([7.2 mapa](#)) generikoki definitutako esparru estrategikoetara mugatuko da eta, hala badagokio, eskualde-egitura bakoitzerako dagokion Lurraldearen Zatik Planean zehaztasun geografiko handiagoarekin ezartzen diren irizpideetara. Esparru estrategiko horiek biztanleguneen eta komunikabideen oinarritzko sarearen konfigurazioaren arabera definitu dira Lurraldearen Arloko Planean.

Lurraldearen Zatik Planetan merkataritza-zentroen kokapena izaera positiboko xedapenen bitartez arautu ahal izango da, mota honetako ekipamenduak hartzeko zona aproposak berariaz proposatuz. Halaber, osagarri gisa, mugak ezarri ahal izango zaizkie, beste hirigintza-erabilera batzuetarako erreserbatutako esparruak edo beren ezaugarri naturalengatik bereziki babestuta dauden eremuak har ez ditzaten.

- Merkataritza-ekipamendu handien kokapena eta dimentsionamendua arautzeko, Euskal Autonomia Erkidegoko udalerrien sailkapen bat ezartzen da hainbat alderdi kontuan hartuta: komunikabideen sareekiko kokapen estrategikoa, biztanleriaren pisua, espazio-erabilgarritasuna eta mota honetako zentroak hartzeko hirigintza-egokitasuna.
- A kategoria : Zentraltasun handieneko udalerriak
  - Araba Erdialdeko eskualde-egitura : Oka-Iruña, Gasteiz eta Zigoitia.
  - Arabako Errioxako eskualde-egitura : Oion.
  - Bilbo Metropolitarrako eskualde-egitura : Abanto-Zierbena, Barakaldo, Basauri, Berango, Bilbo, Derio, Erandio, Etxebarri, Galdakao, Getxo, Larrabetzu, Leioa, Lezama, Loiu, Urtuella, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Sondika, Sopela, Trapaga, Urduliz, Zamudio eta Zamudio.
  - Donostia - Beterriko eskualde-egitura : Andoain, Astigarraga, Donostia, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte - Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Errearteria, Urnieta eta Usurbil.
- B kategoria : Eskualde-zentraltasuneko udalerriak
  - Araba Erdialdeko eskualde-egitura : Aramiñon, Beranturi, Erribera Beitia eta Agurain.
  - Aiarako eskualde-egitura : Amurrio, Aiara eta Laudio.
  - Arabako Errioxako eskualde-egitura : Biasteri.
  - Durungaldeko eskualde-egitura : Abadiño, Zornotza, Durango eta Iurreta.
  - Enkartzioetako eskualde-egitura : Balmaseda, Guenes eta Zalla.
  - Busturialdea - Artibaiko eskualde-egitura : Ajangiz eta Gernika-Lumo.
  - Mungia-ko eskualde-egitura : GUZTIRA
  - Debagoieneko eskualde-egitura : Aretxabaleta, Arrasate eta Bergara.
  - Debabarreneko eskualde-egitura : Eibar eta Elgoibar.
  - Goierriko eskualde-egitura : Arama, Beasain, Ezkio - Itsaso, Gabiria, Lazkao, Legazpi, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegui, Urretxu eta Zumarraga.
  - Toloserriko eskualde-egitura : Aduna, Anoeta, Ibarra, Irura, Tolosa eta Billabona.
  - Urola-Kostako eskualde-egitura : Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Zarautz, Zestoa eta Zumaia.
- C kategoria : Euskal Autonomia Erkidegoko gainerako udalerriak.
  - Udalerrri hauetan ez da aurreikusten merkataritza-ekipamendu handirik ezartzea.

- Merkataritza-ekipamendu berrien gehienezko dimentsionamendua kasuan kasuan kokatzen den udalerriaren arabera araututa geratzen da, honako parametro hauekin bat etorritz:
  - A kategoria: Zentraltasun handieneko udalerriak
    - Plataforma zelaituaren gehienezko azalera garbia: 75.000 m<sup>2</sup>.
    - Eraikitako gehienezko sabai-azalera: 25.000 m<sup>2</sup>
  - B kategoria : Eskualde-zentraltasuneko udalerriak
    - Plataforma zelaituaren gehienezko azalera garbia: 40.000 m<sup>2</sup>
    - Eraikitako gehienezko sabai-azalera: 13.000 m<sup>2</sup>
  - C kategoria :Gainerako udalerriak.
    - Plataforma zelaituaren gehienezko azalera garbia: 15.000 m<sup>2</sup>.
    - Eraikitako gehienezko sabai-azalera: 5.000 m<sup>2</sup>

Plataforma zelaituaren azalera garbi gisa, eraiki daitekeen lurzoruz gain, aparkalekuak, sarbideen barne-sarea eta zerbitzu-espazio eta perimetroko berdegune guztiak zenbatuko dira. Esparru gordinari dagokionez, lur-erazketek, lubetek eta ibilgu publikoek, hala badagokio, okupatutako zonak besterik ez dira salbuetsiko.

Eraiki daitekeen sabai-azalera gisa, sotoko solairuan, behe-solairuan eta goiko solairuetan eraikitako azalera guztiak zenbatuko dira, hauek bereziki salmenta-azalerari nahiz beste edozein erabilera osagarri atxikita daudela ere; aparkalekurako azalera salbuetsita, ez baitira zenbatzen.

- Merkataritza-ekipamenduaren gehienezko dimentsionamenduari buruzko muga hauek, halaber, hirigintza-kudeaketako lurralde-unitate bat osatuko duen ekonomia-jardueretarako poligono batean edo plataforma logistiko batean instala litezkeen merkataritza eta astialdiko establezimendu txikiagoen edo marka desberdinetakoen batura orokorrari aplikatuko zaizkio.
- Saltoki batekin bateragarriak diren erabileren eta jardueren hiri-antolamendu zuzena egiteko, petrolio-produktuak hornitzeko instalazioak arautze honen arabera "lurralde-mailan handitzat" hartzen diren saltokietan soilik egon daitezkeela xedatzen da. Saltoki-mota horren "ezarpen-tipologiak" ondoko formatuetako batean barne hartuta egon beharko du: eraikuntza irekiko eta inguruko hiri-ingurunearekiko kokaleku zabaleko saltokia, edota hiriaren kanpoaldean kokatutako saltoki zabala.

Gainerako saltokietan, hau da, arautze honen arabera "lurralde-mailan handitzat" hartzen ez direnetan eta hiriguneetan kokatutako eraikuntza itxiko tipologiako saltoki handietan, hirigintzaren ikuspegitik bidegabetzat hartzen da ibilgailuentzako petrolio-produktuak hornitzeko instalazioak ezartzea, espazio-urritasunagatik, erabileren bateraezintasunagatik eta sor litezkeen bide-trafikoaren disfuntzionaltasunengatik.

- Saltoki handiak ezarri edo, hala badagokio, zabaldu ahal izateko, hirigintza-funtzionamendu egokia ziurtatzearren, eraikitako sabaiko 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko 5 aparkaleku-plazako zuzkidura bermatu beharko da, aparkalekurako espaziora zuzendutako sabai eraikia salbuetsita noski.