

## **V. CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

### **V.1. Estimación cuantitativa.**

La determinación y localización de la oferta de suelo para el desarrollo de actividades económicas, es uno de los objetivos principales del planeamiento general, ya que constituye uno de los elementos claves para la definición del modelo urbanístico del municipio.

En el escenario económico actual sin embargo, caracterizado por la dificultad de previsión derivada de la globalización, y por los procesos de terciarización de las actividades productivas tradicionales, y en el contexto territorial del área funcional de Tolosaldea, fuertemente condicionado por los altos niveles de intervención funcional entre los municipios que ocupan el fondo de los valles, y por las limitaciones que en relación con los recursos de suelo impone el propio relieve físico, resulta más que evidente la imposibilidad de abordar tal objetivo desde una perspectiva estrictamente municipal.

En este sentido la reciente presentación del Avance del Plan Territorial de Tolosaldea, por el momento en fase de consulta a los ayuntamientos del área funcional, permite disponer de una serie de datos y orientaciones, que aún teniendo en cuenta su carácter necesariamente provisional, pueden servir de referentes a la hora de establecer las hipótesis, también provisionales, propias del presente avance.

El referido Avance del PTP parte del reconocimiento de la dificultad de “establecer con cierto rigor las necesidades de suelo destinado al desarrollo de actividades económicas de suelo destinado al desarrollo de actividades económicas, dados la complejidad y contingencia del sistema”. Para hacerlo, propone la utilización de los índices teóricos o estándares derivados de la experiencia generalizable dentro de la disciplina, la consideración de los índices reales resultantes de la adaptación de los anteriores a la realidad concreta de Tolosaldea, la información sectorial contenida en el Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y equipamientos comerciales aprobado el 21 de diciembre de 2004, los datos territoriales sobre disponibilidad de suelo y otros factores analizados en el propio documento y, finalmente, la incorporación de los llamados “factores aleatorios del planeamiento”, que tienen que ver con el inevitable grado de incertidumbre e imprecisión propio de los planes urbanísticos, que son por naturaleza dinámicos y abiertos a las circunstancias cambiantes de su desarrollo en el tiempo.

Del cruce entre tales referencias, el avance del PTP plantea una propuesta de dimensionamiento global, y una localización de ámbitos estratégicos y de desarrollo preferente, en coherencia con los criterios y objetivos del modelo territorial. Uno de esos ámbitos, aquel al que se le asigna un papel fundamental en la estructuración del Área Funcional, esta constituido por la vega de Villabona-Anoeta con una superficie de 16Ha.

Por la relevancia del papel que se le adjudica en el modelo territorial que el PTP propone, y por la repercusión que tal opción puede tener en el presente avance, se transcribe a continuación la referencia literal a dicho ámbito estratégico en el capítulo 3.4.3. del avance del PTP.

#### **Vega de Villabona-Anoeta. 16 Ha.**

Este ámbito tiene un papel fundamental en la estructuración del Área funcional, por lo que sería interesante el estudio de su mejor aprovechamiento mediante el desvío del FC hacia el oeste.

Su destino funcional no debe limitarse de ningún modo a los aprovechamientos productivos de tipo industrial, ya que representa un espacio estratégico de integración estructural, por lo que los usos a emplazar deben combinar la residencia y las dotaciones con áreas diferenciadas de actividades económicas del sector Servicios, preferentemente, pero en todo caso compatibles con los primeros.

La capacidad del ámbito podría ser significativa, si se racionalizara el espacio de acogida, pues alcanzaría, probablemente, cifras próximas a unos 150.000 m2 de techo lucrativo, con casi 1.000 viviendas y 60.000 m2 de techo para actividades económicas, más de 30.000 m2 de espacios libres, plazas y parque y 20.000 m2 de techo dotacional, con las correspondientes plazas de garaje y aparcamientos en superficie.

Los criterios de intervención deben contemplar la ordenación integral del ámbito, priorizando la claridad y continuidad estructural del eje, resolviendo la interrupción que produce la autovía N-1, e incluyendo el apéndice sur de Irura y el mismo borde norte de Tolosa – cuestión ésta importante para conectar adecuadamente la ciudad cabecera – creando así una potente y cualificada estructura urbana, incluyendo el tratamiento generoso de los bordes fluviales.

En lo que hace referencia a la propuesta de dimensionamiento global y su correspondiente distribución espacial, el PTP propone un total de 146 Ha para el conjunto del Área Funcional en los 16 años que constituyen su horizonte temporal, repartidas en dos ámbitos o subcomarcas: la de Tolosa a la que corresponderían 98 Ha y la de Villabona, que agrupa además a los municipios de Aduna, Asteasu, Alkiza, Irura,

Larraul y Zizurkil, y a la que corresponderían las otras 48 Ha, de las que 6 Ha se localizan en Villabona.

A modo orientativo pues, y con las reservas propias del carácter abierto y provisional de las referencias utilizadas, puede cuantificarse en 3 Has la reserva necesaria de nuevos suelos destinados a actividades económicas dentro del horizonte de vigencia de la Revisión de NN.SS.

## **V.2. Otros criterios a tener en cuenta para la cuantificación de la oferta de suelo para actividades económicas.**

Además de los criterios generales de ordenación, y de las pautas para la regulación urbanística del suelo para actividades económicas, en los que se incide sobre el tema, la Normativa General de P.T.S. de actividades económicas mencionado establece como determinación vinculante del mismo, la necesidad de adoptar una estrategia sistematizada para la regulación de los procesos de revisión integral o modificación puntual del planeamiento vigente, cuando los cambios propuestos afecten a los suelos con la calificación “industrial” o para actividades económicas.

A tal efecto se establece que, salvo disposición alternativa del correspondiente P.T.P. en lo referente a la regulación urbanística de este tipo de suelos, las modificaciones se ajusten a las siguientes pautas:

- Que solo se admitan procesos de recalificación de suelos calificados en la actualidad como “industriales”, o “de actividades económicas”, a nuevas calificaciones de “residenciales”, o similares, cuando se justifique previamente, y de forma suficientemente documentada, la imposibilidad técnica, económica o urbanística de plantear una operación urbanística alternativa consistente en la reconversión de dichos suelos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas, equipado, complementariamente, con su correspondiente dotación de aparcamiento. Naturalmente, la caracterización de las nuevas actividades económicas deberán presentar una configuración tipológica compatible con su localización específica dentro del tejido urbano (actividades avanzadas, servicios terciarios, etc...)
- Que, en todo caso, para tramitar nuevos procesos de recalificación urbanística de “suelo industrial” o “para actividades económicas”, a “suelo residencial”, o “dotacional”, se exija la incorporación, en paralelo, al planeamiento urbanístico de una superficie equivalente de nuevo suelo para “actividades económicas” en el ámbito de su municipio, o en su defecto, de su Área Funcional.

- Que, por último, en las Áreas Funcionales de menor disponibilidad espacial, en las que en el presente P.T.S. se desaconseja con mayor énfasis la realización de cambios de recalificación urbanística de suelos con calificación “para actividades económicas” a otros usos alternativos, y con la finalidad de preservar el poco suelo existente como soporte de la actividad económica, los procesos de reconversión de las áreas industriales obsoletas que, en su caso, se acometan con cambio de uso, se reconduzcan preferentemente hacia operaciones mixtas en las que, junto a la nueva edificación dotacional o residencial, se prevea también alguna nueva implantación de actividad económica.