

**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR “27 ERROTAZAR”**  
**DEL PGOU DE ZARAUTZ**

**BORRADOR PARA LA SOLICITUD DE INICIO  
DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

Octubre 2021

**EQUIPO REDACTOR:**

**Dirección de los trabajos:**

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto

**Colaboradores:**

Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto

Iñigo Peñalba Arribas, Doctor Arquitecto

Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado

Iñaki Urrizalki Oroz, Biólogo

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición

Maria Jose Fernández Calonge, Delineación y edición

**INDICE GENERAL**

- \* **Documento 1. MEMORIA.**
  
- \* **Documento 2. PLANOS.**

**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR “27 ERROTAZAR” DEL PGOU DE ZARAUTZ**

Borrador para la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica

Octubre de 2021

---

**Documento 1.**

**MEMORIA.**

**ÍNDICE**

I.	Antecedentes y objeto del documento. ....	1
II.	Ámbito del Plan de Sectorización. ....	2
III.	Marco general de elaboración del documento. ....	2
IV.	Contenido material y formal del documento. ....	5
V.	Situación actual del ámbito objeto del documento. ....	5
VI.	Antecedentes urbanísticos y régimen urbanístico vigente. ....	7
VII.	Objetivos y criterios generales de intervención. Justificación del Plan de Sectorización. ....	8
VIII.	Alternativas de ordenación urbanística propuestas.....	9
IX.	Calificación global del sector. ....	10
X.	Condiciones de ejecución urbanística.....	11
XI.	Viabilidad de las propuestas planteadas.....	11
XII.	La evaluación del impacto de género. ....	11
XIII.	La evaluación del impacto lingüístico. ....	12
XIV.	La evaluación ambiental estratégica.....	12
XV.	Programación del desarrollo urbanístico planteado. ....	12
XVI.	Identificación del alcance del Plan de Sectorización.....	13
XVII.	Justificación de la adecuación del documento a los criterios establecidos en la legislación urbanística, en el planeamiento territorial vigente y en el Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz.....	13
XVIII.	Síntesis de las propuestas. Resumen ejecutivo.....	17

---

Anejo 1: Norma Particular del sector “27 Errotazar” del PGOU de Zarautz

## I. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto del trabajo a realizar consiste en la redacción del Plan de Sectorización del sector “27 Errotazar” del Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz cuya situación en el municipio se ilustra en el plano I.1.

En esta primera fase de la correspondiente tramitación se procede a la redacción de un borrador de planeamiento que se realiza a los efectos de la formulación de la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Contiene al efecto diversas alternativas de ordenación, respondiendo al objetivo de destinar de forma predominante el ámbito a la implantación de usos de actividades económicas de carácter industrial.

Elaborado en ese marco, el objeto de este documento es el de sectorizar y programar, a los efectos de su ejecución, el ámbito correspondiente al sector “27 Errotazar” identificado y delimitado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz (PGOU). Se prevé por otra parte que el Plan de Sectorización concrete en su completa formulación tanto la ordenación estructural como la ordenación pormenorizada.

Responde a la solicitud formulada por parte de Sprilur, S.A. y se redacta a los efectos de su presentación ante el Ayuntamiento de Zarautz a los efectos de que éste lo trámite debidamente.

Para ello, el Ayuntamiento ya ha procedido a someter a información pública la solicitud de las sociedades públicas Sprilur, S.A. y Beterri Kostako Industrialdea, S.A. correspondiente a la formulación del referido Plan de Sectorización. El acuerdo municipal correspondiente ha sido publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 18 de febrero último.

El Plan de Sectorización se redactará de acuerdo con la legislación urbanística de aplicación y, en particular, de acuerdo con la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo y el decreto de estándares que la desarrolla.

De acuerdo con lo dispuesto en la precitada Ley 2/2006, habrá de aprobarse por el Ayuntamiento el correspondiente Programa de Participación Ciudadana.

El Plan, en su formulación completa, contendrá también los documentos precisos en las materias de género e impacto lingüístico, así como su evaluación ambiental estratégica, incluyendo el estudio acústico correspondiente.

El PGOU precitado, en vigor desde el año 2008, determina el régimen urbanístico vigente en el municipio, y más concretamente en el ámbito que nos ocupa; en el plano I.3 se identifica la delimitación y la clasificación del suelo del ámbito objeto de la iniciativa, definido por el PGOU, que cuenta con una superficie total, según este, de 59.517 m<sup>2</sup>. Se corresponde con suelo clasificado como urbanizable no sectorizado.

## II. ÁMBITO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

El sector “27 Errotazar” se localiza en el continuo urbano de Zarautz, al suroeste de la autopista. Es colindante con el polígono industrial de Abendaño, desarrollado en su práctica totalidad, e inmediato al polígono industrial de Errrotaberri, cuya ampliación, así como la renovación de sus accesos, se encuentran en la actualidad en avanzado proceso de ejecución.

El sector cuenta con una superficie de 59.517 m<sup>2</sup> y su delimitación se ilustra en el plano II.2. Linda al este y al sur con la calle Urdaneta (polígono industrial de Abendaño), al sur de la cual se alinean pabellones industriales; al norte con la autopista, el colegio de La Salle, y el cementerio; y linda además al norte y al oeste con suelo no urbanizable.

Se avanza aquí que, tal y como más adelante se plantea y justifica, que se propone en el Plan el reajuste puntual de dicha delimitación, de acuerdo con lo previsto al efecto por el propio PGOU.

El conjunto de los ámbitos de Abendaño, Errrotaberri y Errotazar, junto con el sector de Astazubi, forman un continuo urbano situado al sur de la autopista especializado en la acogida de actividades económicas, cuyos accesos acaban de ser mejorados sustancialmente, así como sus condiciones en relación con el riesgo de inundación. Supone conjuntamente una superficie apta para acoger actividades económicas y equipamientos de algo más de 50 hectáreas, de acuerdo con el vigente PGOU.

## III. MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO.

### 1. Disposiciones legales generales de referencia.

El Plan de Sectorización se elabora en el marco legal conformado por el conjunto de las disposiciones legales vigentes con incidencia en las materias afectadas. De todas ellas y sin ánimo alguno de quitar importancia a las restantes, merecen una particular atención las siguientes:

- \* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), con las modificaciones derivadas de: la Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (Ley 11/2008); la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015); y la Ley 2/2014, de 2 de octubre.
    - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012.
    - . Decreto 123/2012, de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos.

- . Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Promovidas por la Administración central, y vigentes en la CAPV:
  - . Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015)<sup>1</sup>
  - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
- \* Disposiciones vigentes en otras materias.
  - Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa.
  - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
  - Disposiciones vigentes en materia de medio ambiente y evaluación ambiental del planeamiento urbanístico:
    - . Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998.
    - . Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.
    - . Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
    - . Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
  - Disposiciones vigentes en materia de ruido:
    - . Ley del Ruido, de 17 de noviembre de 2003.
    - . Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la Ley en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental (el primero) y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (el segundo).
    - . Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
  - Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007).
  - Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.

<sup>1</sup> El citado Real Decreto Legislativo 7/2015 fue parcialmente anulado mediante sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017.

- En materia de seguridad y servidumbres aéreas: Ley 21/2003 de 7 de julio de Seguridad Aérea; Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 1189/2011 de 19 de agosto y por Real Decreto 297/2013 de 26 de abril.
  - Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014.
  - Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
  - Disposiciones vigentes en materia de contaminación del suelo:
    - . Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo
    - . Decreto 165/2008 de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.
    - . Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
  - Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, desarrollada mediante el Decreto 179/ 2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
  - Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
  - Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco
  - Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.
  - Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.
- \* Instrumentos de ordenación territorial vigentes:
- Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30 de julio de 2019).
  - Plan Territorial Parcial del área funcional de Urola Costa, aprobado definitivamente el año 2006.

- Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales (aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004; anulado en lo referente a los equipamientos comerciales).
- Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica (aprobación definitiva: 2013), y sus modificaciones aprobadas.
- Plan Territorial Sectorial Agroforestal del año 2014.
- \* Otras disposiciones, planes y documentos, incluidos los siguientes: la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020; EcoEuskadi 2020; III Programa Marco Ambiental de la CAPV 2010; Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (R.D. 1/2016, de 8 de enero); Estrategia de Cambio Climático 2050 del País Vasco; Agenda Urbana Bultzatu 2050; etc.

## 2. El planeamiento urbanístico vigente.

El planeamiento vigente se corresponde con el PGOU de Zarautz al que se hace referencia en el siguiente epígrafe VI:

## IV. CONTENIDO MATERIAL Y FORMAL DEL DOCUMENTO.

El contenido de este documento se adecua a lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 103, en relación con el 62, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), e incluye las previsiones necesarias para la consecución de los objetivos expuestos en el siguiente epígrafe VII.

En esta fase se ciñe al contenido del borrador a redactar a los efectos de la formulación de la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

En concreto, para ello, se requieren los siguientes documentos:

- \* Documento “1. Memoria”.
- \* Documento “2. Planos”.

## V. SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO OBJETO DEL DOCUMENTO.

El ámbito objeto del Plan de Sectorización es inmediato al área urbana de Zarautz. Cuenta, según el PGOU de Zarautz, con 59.517 m<sup>2</sup>.

Se localiza al suroeste de aquella, y se corresponde con un terreno en pendiente ascendente de sur a norte, situado entre las cotas 15 m. y 51 m. Da frente a la calle Urdaneta situada en la cota inferior referida y cuenta con calzada, aparcamientos en línea y acera en dicho frente.

La situación actual del lugar, que se describe más ampliamente en el documento inicial estratégico paralelamente redactado, al que nos remitimos al efecto de su conocimiento más exhaustivo, se corresponde con un territorio muy antropizado. De hecho, son muy diversos los asentamientos que ya se dan en el ámbito: pabellones industriales, edificios de oficinas, un aparcamiento de autocaravanas, edificios de viviendas y caseríos, entre otros, sin perjuicio de la existencia también de suelos no ocupados, tal y como cabe observar en la imagen siguiente.



Como se advierte en la imagen precedente, tan sólo se aprecia la presencia de una masa significativa de arbolado junto al camino o cuesta del cementerio de Untzain, que asciende a este desde la calle Urdaneta.

Cabe advertir además que los pabellones, edificios y usos implantados han dado lugar a la artificialización del suelo, y, en concreto, a la ejecución de significativas obras de desmonte al efecto de configurar las plataformas sobre las que se asienta la edificación preexistente en el sector.

Es en este contexto general en el que el PGOU de Zarautz consideró oportuno incorporar el sector “27 Errotazar” como un suelo urbanizable no sectorizado. Dicha previsión, además de dar respuesta a determinadas necesidades, que se orientan en este documento hacia la implantación de actividades económicas, responde al objetivo de propiciar la mejora ambiental del lugar, aprovechando además un suelo en su mayor parte artificializado.

En la actualidad el ámbito se corresponde con un territorio donde la vegetación natural prácticamente ha desaparecido, con la excepción del bosque apuntado, y donde no hay tampoco un dominio del uso agrario, tal y como se ilustra en la imagen precedente.

Así, en el ámbito cabe advertir la existencia de tres edificios que acogen usos residenciales: Gure-Txoko berri, Berriabi y Gure Zorion. Acogen 7 viviendas y una edificabilidad residencial de alrededor de 774 m<sup>2</sup>(t), a los que añadir 312 m<sup>2</sup>(t) con destino a usos auxiliares, de acuerdo con los datos catastrales disponibles.

Por otra parte, se implantan en el ámbito sendas edificaciones industriales con una edificabilidad total de alrededor de 2.100 m<sup>2</sup>(t), de acuerdo también con la información catastral disponible.

Cruzan asimismo el ámbito algunos tendidos aéreos de infraestructuras de servicios.

## **VI. ANTECEDENTES URBANISTICOS Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.**

El PGOU de Zarautz del año 2008 es el marco de referencia para el establecimiento del régimen urbanístico de aplicación en el ámbito “27 Errotazar”.

No obstante, dicho PGOU tan sólo concreta la delimitación del ámbito y su clasificación como suelo urbanizable no sectorizado. Ello supone que el sector delimitado no cuenta con zonificación global, régimen de usos y edificabilidad urbanística, situación que motiva la necesidad de tramitar un Plan de Sectorización que precise la ordenación estructural de aplicación.

En el Anejo 1 de esta memoria se adjunta la norma urbanística particular del PGOU correspondiente al sector. En dicha norma particular se concretan las determinaciones a tener en cuenta en la redacción del Plan de Sectorización.

En esta tesitura, se ha planteado la oportunidad de desarrollar el ámbito para acoger actividades económicas, una vez que el sector Errrotaberri se encuentra en ejecución y que, tal y como ya se ha apuntado, se han mejorado recientemente los accesos a la zona sur del asentamiento de Zarautz.

Dado que el PGOU prevé un segundo suelo urbanizable no sectorizado en Astazubi, éste podrá responder en su momento a las eventuales necesidades que puedan resultar de la gestión y ejecución de Hegoalde, a la vez que queda a la espera de cuanto se desarrolle en Irita.

El Plan de Sectorización responderá a los criterios establecidos en el PGOU para la sectorización del ámbito. Estos son en particular los siguientes:

- 1.- Deberá justificarse la necesidad de suelo industrial mediante un estudio específico de la demanda y necesidad real existente en el municipio. Dicho estudio se incorporará con ocasión de la redacción completa del Plan; la iniciativa pública responde de hecho al objetivo de responder a la demanda advertida.

2.- El desarrollo se ajustará a todo el suelo clasificado como urbanizable (a una superficie mínima de 50.000 m<sup>2</sup> en la versión en euskera). Así las alternativas propuestas responden a ambos planteamientos, abarcando la totalidad del ámbito y proponiendo puntualmente la ampliación de la extensión del mismo de acuerdo con las precisiones de límites toleradas en el artículo 4.2.03 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

3.- La edificación se adaptará a la topografía del área para minimizar en lo posible la necesidad de movimientos de tierra y su impacto paisajístico, ubicándose las implantaciones industriales en la parte baja de la zona junto a Urdaneta bidea. Los suelos de la parte alta y los más próximos a las áreas de equipamiento se reservarán para espacios libres y dotaciones. Se establece una previsión máxima de 30.000 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante para usos de carácter lucrativo (35.000 m<sup>2</sup> en la versión en euskera). Las dos alternativas propuestas responden a estos criterios, no previéndose a priori en ninguna de ellas superar la menor de las dos cantidades precitadas. En cualquier caso, se entiende que no corresponde al PGOU en un suelo urbanizable sectorizado ni establecer los usos del sector, sino tan sólo aquellos prohibidos, ni la edificabilidad urbanística.

4.- La ordenación deberá tener en cuenta la conexión de las infraestructuras, sobre todo de la parte alta, con la contigua zona industrial de Abendaño. Así se plantea en ambas alternativas.

5.- El uso predominante será el productivo en cualquiera de sus tipos, pudiendo incluirse el terciario como uso complementario; se prohíbe la implantación de usos residenciales; y se prevé que, del total de la edificabilidad urbanística sobre rasante, el 70% como mínimo sea destinado al uso productivo. Como ya se ha apuntado, cabe cuestionar la necesidad de responder a los criterios precitados, con la salvedad de la prohibición de nuevos usos residenciales, sin perjuicio de consolidar los preexistentes como se propone en las dos alternativas planteadas.

## **VII. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.**

Las distintas razones que se exponen a continuación justifican la complementación del régimen urbanístico vigente en el ámbito de Errotazar y la formulación con ese fin de un Plan de Sectorización para el mismo:

- La oportunidad de preparar adicionalmente suelo para la implantación de actividades económicas en el continuo de los asentamientos industriales de Zarautz (Abendaño y Errrotaberri), una vez que se encuentra en avanzada fase de ejecución el desarrollo de Errrotaberri y que se advierte una demanda para ello como se justificará oportunamente en el proceso.

- La oportunidad de aprovechar al efecto las mejoras recientemente abordadas en materia de accesibilidad de la zona sur del asentamiento urbano de Zarautz y de lograr en consecuencia las máximas sinergias posibles.
- La oportunidad de ordenar un suelo en buena medida artificializado y de procurar su mejora ambiental.

### **VIII. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTAS.**

En atención a los objetivos y criterios expuestos en el epígrafe VII, se plantean en el contexto que nos ocupa tres alternativas de ordenación.

Estas son las siguientes:

- Alternativa “0”:

Se corresponde con la alternativa que supone la no intervención en el ámbito. Significa que no se actúa en el ámbito y tampoco se desarrolla lo dispuesto y acordado en el planeamiento vigente para el mismo.

Dicha opción no responde a los objetivos enunciados y supondría la permanencia de un suelo antropizado, inmediato al área urbana, sin que se proponga actuar sobre él y sin que con ello pueda propiciarse la mejora de su actual situación, incluida la ambiental.

- Alternativa “1”:

Responde al objetivo de destinar predominantemente el sector “27 Errotazar” a la implantación de actividades económicas, completando la ordenación del sur de la autopista que acoge mayoritariamente este destino. Se plantea para ello ordenar en la cota de la calle Urdaneta una nueva alineación de pabellones industriales y de integrar algunas de las edificaciones y usos preexistentes, consolidándolos.

Se trata de una alternativa que demanda desmontes adicionales de la ladera, si bien procura también la ordenación general y la mejora ambiental del ámbito, así como la reurbanización de la calle Urdaneta, previéndose la localización de los espacios libres y de las demás dotaciones públicas en la zona alta, tal y como se plantea en el PGOU.

La iniciativa permite asimismo mejorar la ordenación en el entorno de la regata de Abendaño.

Se ordena una edificabilidad urbanística sobre rasante con destino a actividades económicas de alrededor de 16.800 m<sup>2</sup>(t), además de consolidarse la edificabilidad de las parcelas residenciales preexistentes (1.086 m<sup>2</sup>(t)).

- Alternativa “2”:

Responde asimismo al objetivo de destinar predominantemente el sector “27 Errotazar” a la implantación de actividades económicas, completando la ordenación del sur de la autopista que acoge mayoritariamente este tipo de usos. Se plantea para ello ocupar la ladera en dos niveles, uno situado en la cota de la calle Urdaneta y otro a mayor altura, ordenando un nuevo vial con origen en la subida al Colegio de La Salle, sin perjuicio de reservar las zonas altas para la localización de los espacios libres y de las demás dotaciones públicas, como establece el PGOU. La propuesta contempla también la integración de algunos de los usos y edificaciones preexistentes, consolidándolos.

Se trata de una alternativa que demanda desmontes muy significativos en la ladera, si bien procura también la ordenación general y la mejora ambiental del ámbito, así como la reurbanización de la calle Urdaneta. Demanda asimismo disponer de suelo (parcela municipal) fuera del ámbito para completar la urbanización.

La iniciativa permite asimismo mejorar la ordenación en el entorno de la regata de Abendaño.

Se ordena una edificabilidad urbanística sobre rasante con destino a actividades económicas de alrededor de 20.000 m<sup>2</sup>(t), además de consolidarse la edificabilidad de las parcelas residenciales preexistentes (1.086 m<sup>2</sup>(t)).

Da lugar a una edificabilidad urbanística superior a la que resulta de la alternativa 1, así como a unos mayores costes de urbanización.

Las tres alternativas se ilustran gráficamente en los planos I.2, II.2 y II.3.

## **IX. CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SECTOR.**

Si bien ello se concretará y se precisará en el documento a redactar, como ya se ha adelantado, la propuesta prevé la calificación global del sector como una zona con destino a actividades económicas predominantemente.

No obstante, como se ilustra en el plano II.1, en las alternativas 1 y 2 se propone consolidar como zonas residenciales algunas parcelas que ya cuentan en la actualidad con asentamientos residenciales.

Así en dichas alternativas se propone calificar globalmente con destino a actividades económicas una superficie de 54.524 m<sup>2</sup>, y consolidar como suelo residencial una superficie de 5.297 m<sup>2</sup>.

En la zona destinada a actividades económicas se prevé a priori una edificabilidad urbanística sobre rasante de 16.800 m<sup>2</sup>(t) para la alternativa 1 y de 20.000 m<sup>2</sup>(t) para la alternativa 2, como ya se ha señalado anteriormente.

Estas determinaciones se precisarán en cualquier caso en la continuidad del proceso y se ajustarán a los límites establecidos al respecto por la legislación y la normativa de aplicación. Responden por otra parte a lo determinado por el PGOU.

## **X. CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.**

Será en la continuación del proceso donde se concretarán las condiciones de ejecución y gestión a considerar. Se adelanta no obstante que se propiciará la ejecución de la iniciativa, previéndose al efecto, por un lado, la consolidación de la edificabilidad en la zona residencial, identificando solares; y, por otro, previendo el desarrollo de la zona de actividades económicas mediante una actuación integrada.

Cabe señalar que en ejecución de la propuesta se cederán por parte de la propiedad al Ayuntamiento los suelos correspondientes a las dotaciones públicas locales que resulten, advirtiéndose que el Plan de Sectorización contendrá asimismo la ordenación pormenorizada del sector. Dichas dotaciones responderán a lo dispuesto en el artículo 9 del decreto de estándares vigente y se concretarán en la continuación del proceso.

En la continuidad del proceso se contrastará con mayor detalle el parcelario del ámbito al efecto de precisar la delimitación del mismo.

## **XI.- VIABILIDAD DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS.**

La viabilidad de la propuesta planteada se justificará oportunamente en las siguientes fases de desarrollo de la misma, adelantándose que corresponderá a la iniciativa pública la inversión precisa para alcanzar los objetivos planteados.

## **XII. LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO.**

Con ocasión de la redacción del documento se incorporará la correspondiente evaluación desde la referida perspectiva.

No obstante, se adelanta aquí que se valoran más favorablemente desde esta perspectiva las alternativas 1 y 2, frente a la alternativa 0 o de no intervención, al advertirse que aquellas permiten procurar una reurbanización del ámbito y, en consecuencia, mejorar las condiciones de percepción, uso y seguridad del mismo. A resultas de la urbanización del sector se procederá a la mejora del alumbrado público y a la complementación del mobiliario urbano, que contribuirán asimismo en esta línea.

Asimismo, la intervención que se propone en dichas alternativas 1 y 2 procura para el ámbito las debidas condiciones de accesibilidad universal, condiciones que se resuelven en mejor medida en la alternativa 1.

El modelo urbano que se propone propicia en consecuencia la integración de la perspectiva de género, a la vez que la oportunidad de acoger en el ámbito la implantación de actividades económicas propiciará la creación de puestos de trabajo con acceso a los mismos con criterios de igualdad de acuerdo con la legislación de aplicación.

### **XIII. LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO LINGÜÍSTICO.**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi y, en particular, en el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, la iniciativa deberá ser asimismo objeto de la correspondiente evaluación desde la perspectiva lingüística y del uso del euskera.

Así, el presente documento se plantea asimismo como referencia para que los oportunos servicios técnicos municipales inicien el correspondiente expediente e informen en relación con la materia.

### **XIV. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

El documento ha de ser adicionalmente sometido a su evaluación ambiental estratégica. A tal efecto, el Ayuntamiento formulará ante el Órgano Ambiental (Gobierno Vasco) la correspondiente solicitud de inicio a la que se acompañará este documento, así como el documento inicial estratégico (DIE) que paralela y coordinadamente se ha redactado por iniciativa de Sprilur, S.A.

Así, en respuesta a dicha solicitud municipal, el Órgano Ambiental emitirá el correspondiente documento de alcance que guiará la redacción del documento de evaluación ambiental estratégica (EAE) a redactar en la continuación del proceso.

Dicho EAE responderá a la evaluación ambiental, incluyendo la consideración del reto del cambio climático e incorporando en la evaluación muy diversas otras perspectivas (agraria, económica, ruido, estudio acústico, etc.).

### **XV. PROGRAMACIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PLANTEADO.**

La programación de la ejecución de la iniciativa se concretará en fases sucesivas.

Se prevé a priori que el Plan de Sectorización contenga la ordenación pormenorizada y defina las condiciones de gestión a los efectos de procurar una inmediata ejecución de la propuesta, a corto plazo.

## **XVI. IDENTIFICACIÓN DEL ALCANCE DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN.**

El Plan de Sectorización cuenta sintéticamente con el siguiente alcance:

- \* Ordenar una zona global mayoritaria con destino a la implantación de actividades económicas predominantemente apoyada en la calle Urdaneta.
- \* Ampliar al efecto puntualmente la superficie del suelo urbanizable, alcanzando el sector una superficie de 58.821 m<sup>2</sup>. Supone tan sólo un incremento de un 0,5% que responde a la adecuación tanto al parcelario como a las condiciones topográficas. En la continuidad del proceso se confirmará la delimitación precisa del sector.
- \* Consolidar puntualmente algunos usos residenciales preexistentes (7 viviendas).
- \* Ordenar la accesibilidad al ámbito y las conexiones de sus infraestructuras con el continuo urbano.
- \* Concretar la ordenación pormenorizada y las condiciones de gestión del sector.

Asimismo, el documento concretará la edificabilidad urbanística sobre y bajo rasante, y las dotaciones públicas correspondientes, de acuerdo con la solución que finalmente se adopte.

## **XVII. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL DOCUMENTO A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA, EN EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE Y EN EL PGOU DE ZARAUTZ.**

En atención a lo expuesto, el objetivo de este documento es definir la calificación global y la edificabilidad urbanística del sector “27 Errotazar”.

Para ello, sus propuestas se han de adecuar a los criterios establecidos en la legislación (urbanística, ambiental, etc.), en los instrumentos de ordenación territorial vigentes y en planeamiento general de aplicación.

Esa adecuación se justifica seguidamente:

### **1. Justificación formal de la formulación de un Plan de Sectorización.**

Es la figura de planeamiento prevista al efecto por la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo.

La iniciativa responde al mandato del PGOU de Zarautz vigente desde el año 2008 que delimita el sector “27 Errotazar”..

Responde a los criterios previstos en el PGOU para abordar la redacción del Plan de Sectorización a los que ya se ha hecho referencia y que se reproducen en el Anexo 1 de esta memoria.

Responde en particular al grado de ejecución alcanzado en el desarrollo del ámbito industrial de Errrotaberri, en un momento en que han transcurrido 13 años desde la aprobación del PGOU.

La iniciativa se formula además desde la iniciativa pública desde las sociedades públicas Sprilur, S.A. y Beterri Kostako Industrialdea, S.A., habiéndose sometido dicha solicitud a exposición pública por parte del Ayuntamiento de Zarautz en febrero último.

## **2. Adecuación del proyecto a las previsiones del artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.**

Las propuestas de este proyecto no tienen incidencia en el aumento de la edificabilidad residencial. No se requiere por lo tanto por ello una mayor dotación para el sistema general de espacios libres.

En cualquier caso, con ocasión de la concreción de la propuesta el documento identificará las dotaciones públicas locales que resulten de la actuación, y justificará el cumplimiento de los estándares de aplicación.

## **3. Adecuación de la iniciativa a las previsiones de las D.O.T.**

La propuesta se adecúa a los criterios que guían el modelo territorial de las DOT favoreciendo en particular la proximidad de los distintos usos, la compacidad, el logro de sinergias en materia de accesibilidad y la configuración de un continuo urbano razonablemente denso.

## **4. Adecuación de la iniciativa a las previsiones del PTP del A.F. de Urola Costa**

El PTP, aprobado definitivamente en el año 2006, fecha anterior a la aprobación del vigente PGOU de Zarautz (2008), localiza al sur de la autopista los suelos aptos para acoger actividades económicas, refiriéndose básicamente a los ámbitos de Abendaño, Errrotaberri y Astazubi, si bien no establece una delimitación precisa para dichos asentamientos.

Si bien no se recoge expresamente en el PTP el ámbito de Errotazar, se entiende que las determinaciones del PGOU, posteriormente aprobadas y por lo tanto consideradas adecuadas en ese momento, se ajustan consiguientemente al modelo de aquel. La contigüidad con el ámbito de Abendaño es asimismo una prueba de ello.

Se considera en consecuencia que la clasificación como suelo urbanizable no sectorizado del ámbito que nos ocupa (“27 Errotazar”) y más concretamente la intervención que ahora se plantea, optando por su destino, orientado hacia la acogida de actividades económicas, se ajusta al modelo para el asentamiento de actividades económicas del PTP que orienta su localización en Zarautz al sur de la autopista.

## 5. Adecuación de la iniciativa a las determinaciones del PGOU de Zarautz

El PGOU de Zarautz es precisamente el plan que identifica el sector y su delimitación, a la vez que lo considera como una reserva de suelo para la que, 13 años después, se plantea abordar su planeamiento a los efectos de su posterior ejecución.

Por lo tanto, el Plan de Sectorización responde a las determinaciones del PGOU.

Como se ha expuesto con anterioridad, el PGOU establece asimismo unos criterios a seguir en la redacción del PGOU cuyo cumplimiento se justifica a continuación:

- El Plan de Sectorización abarca la totalidad del ámbito “27 Errotazar” delimitado por el PGOU.
- La ampliación puntual del ámbito que se propone responde a las características topográficas del terreno y al movimiento de tierras que se precisa por ello, ajustándose a lo establecido en el artículo 4.2.03 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.
- La edificación propuesta se adapta a la topografía del sector procurándose la minimización del impacto paisajístico, ubicándose predominantemente las implantaciones industriales en la parte baja de la zona junto a Urdaneta bidea.
- Los suelos de la parte alta del sector y los más próximos a las áreas de equipamiento (Colegio La Salle y cementerio de Untzain) se reservan para espacios libres y otras dotaciones públicas.
- La edificabilidad urbanística máxima (alternativa 2) se establece en 20.000 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante, por debajo de la máxima establecida en el PGOU (30.000 m<sup>2</sup>).
- El uso predominante propuesto es el productivo; se prohíbe la implantación de nuevos usos residenciales, consolidándose sin embargo algunos preexistentes; y se prevé que, del total de la edificabilidad urbanística sobre rasante, más del 70% se destine al uso productivo. Como puede comprobarse, en la hipótesis más desfavorable desde esta perspectiva (alternativa 1) se destina un 93%.

**6.- El estándar de vivienda protegida.**

La propuesta no afecta a las previsiones de vivienda protegida en el municipio.

**7. El estándar de espacios libres generales (S.G.).**

Como ya se ha apuntado, en la medida en que no se prevé incremento alguno de la edificabilidad residencial, no se requiere incremento alguno del estándar del sistema general de espacios libres.

**8. El estándar correspondiente a las condiciones de ocupación.**

La parcelación responderá a dicho estándar, determinación que se justificará con ocasión de la concreción de la ordenación pormenorizada.

**8. Los estándares urbanísticos referentes a las dotaciones locales.**

De acuerdo con lo dispuesto hasta la fecha en el artículo 9 del vigente Decreto de estándares urbanísticos, la ordenación de un nuevo sector con destino a actividades económicas da lugar a la necesidad de las siguientes nuevas dotaciones locales:

- Dotaciones públicas: mínimo de 12% de la superficie del sector.  
(50% con destino a zonas verdes y 50% para usos de equipamiento colectivo u otros como el de aparcamiento y similares).
- Vegetación: 1 árbol por cada 100 m<sup>2</sup>(t).

Las alternativas 1 y 2 propuestas responden a todo ello sin perjuicio de que la localización de las dotaciones públicas se concretará en la fase de concreción del documento, junto con la definición de la ordenación pormenorizada, una vez elegida la alternativa a desarrollar.

Dado que en el PGOU se plantea la protección del arbolado próximo al camino del cementerio, dicha zona se calificará como parte del sistema de espacios libres locales, garantizándose su protección, pasando a ser un suelo de titularidad pública a resultas del planeamiento.

**9. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad.**

Cualquiera de las alternativas 1 y 2 propuestas se ajustará a lo regulado en materia de accesibilidad universal.

En las siguientes fases de trabajo se justificará expresamente dicho cumplimiento teniendo en cuenta la solución que finalmente se adopte.

### **XVIII.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS. RESUMEN EJECUTIVO**

Esta iniciativa afecta al sector “27 Errotzar” del PGOU de Zarautz cuya delimitación y propuesta de calificación global se ilustran gráficamente el plano II.1 de este documento.

Tiene por objeto definir el régimen de uso y la edificabilidad urbanística de dicho sector, además de su ordenación pormenorizada. Se corresponde con la figura de un Plan de Sectorización que desarrolla el sector delimitado por el vigente PGOU con la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado.

El uso elegido para el desarrollo del sector es su destino a la implantación de actividades económicas, en línea con los desarrollos previstos junto a él en Abendaño y Errrotaberri y con lo dispuesto por el modelo territorial del PTP de Urola Costa.

Se plantean al efecto dos alternativas (1 y 2) que responden a dicho objetivo, además de posibilitar la ordenación de las correspondientes dotaciones públicas locales.

En ambos casos la edificación se alinearía en el frente de la calle Urdaneta, si bien en la alternativa 2 se prevé asimismo puntualmente una segunda línea de edificación.

La alternativa 1 da lugar a una edificabilidad, a un movimiento de tierras y a unos costes de urbanización menores que la alternativa 2.

En ambos casos, se ordena un ámbito de 59.821 m<sup>2</sup> de superficie, resolviéndose sus condiciones de accesibilidad y la oportuna continuidad de las infraestructuras de servicios.

Donostia/San Sebastián, octubre de 2021



Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto

**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR “27 ERROTAZAR” DEL PGOU DE ZARAUTZ**

Borrador para la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica

Octubre de 2021

---

**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR “27 ERROTAZAR” DEL PGOU DE ZARAUTZ**

Borrador para la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica

Octubre de 2021

---

**ANEJO 1**

**NORMA PARTICULAR DEL SECTOR “27 ERROTAZAR” DEL PGOU DE ZARAUTZ**

**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR “27 ERROTAZAR” DEL PGOU DE ZARAUTZ**

Borrador para la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica

Octubre de 2021



## 12.27. ÁMBITO 27. ERROTAZAR (URBANIZABLE NO SECTORIZADO)

### 12.27.1 Ámbito de ordenación remitida –OR ERROTAZAR-

#### A) Ámbito y objetivos

1.- Se clasifica como suelo urbanizable no sectorizado el ámbito de Errotazar con una superficie aproximada de 59.517 m<sup>2</sup> que comprende los terrenos situados entre el polígono industrial de Abendaño y las áreas de equipamiento de La Salle y Cementerio.

2.- Se considera que la zona de Errotazar puede ser adecuada para el desarrollo urbano como posible ampliación de las zonas industriales de Abendaño, así como para la implantación de equipamientos y espacios libres en torno al Cementerio y el colegio La Salle. Su sectorización obedece también a la posibilidad de tener, junto a Astazubi, una doble opción de sectorización en función de la que se determine en su momento como más adecuada.

3.- En cualquier caso, a la espera del desarrollo y ejecución del sector Errotaberri y del ámbito de actividades económicas Irita, el PGOUZ considera preferible no incluir estos suelos en ningún sector específico para su desarrollo inmediato y esperar al inicio de la gestión urbanística de Hegoalde (actual zona industrial a recalificar como residencial) para analizar la necesidad o no de sectorizar estos suelos tanto para el uso industrial como el de equipamiento.

4.- La delimitación queda reflejada en el plano anejo a la ficha urbanística con identificación de las parcelas catastrales incluidas en el ámbito.

5.- Todo el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado de Errotazar se delimita también como Reserva Municipal de Suelo.

6.- En tanto no se proceda a la sectorización será de aplicación en este ámbito la normativa prevista para el suelo no urbanizable y el régimen de usos, edificación y obras previsto para las categorías de suelo no urbanizable Forestal Protector (FP) y suelo no urbanizable Zona Agropecuaria y Campiña (AG) si bien se prohíbe expresamente la construcción de nuevos caseríos o la ampliación de la superficie construida de los existentes, así como la construcción de granjas e instalaciones de estabulación intensiva.

#### B) Criterios para la sectorización

1.- Demanda de suelo industrial y previsiones de equipamientos. Como condicionante esencial para la sectorización deberá justificarse la necesidad de suelo industrial y la previsión de implantación de nuevos equipamientos o la ampliación de los existentes junto a la zona. Para ello deberá realizarse un estudio específico de la demanda y necesidad real existente en el municipio. Igualmente, se tendrá en cuenta la mayor o menor dificultad de la gestión de las dos grandes áreas de suelo urbano no consolidado residencial a desarrollar.

2.- Magnitudes máximas o mínimas realizables. El ámbito a sectorizar deberá comprender, en su caso, todo el clasificado como urbanizable. La edificación se adaptará a la topografía del área para minimizar en lo posible la necesidad de movimientos de tierra y su impacto paisajístico. En todo caso, las implantaciones industriales deberán ubicarse en la parte baja de la zona junto a Urdaneta bidea y respetar los límites mínimos y máximo de edificabilidad urbanística establecidos por la legislación vigente. Los suelos de la parte alta y los más próximos a las áreas de equipamiento se reservarán para espacios libres y dotaciones. Se establece una previsión máxima de 30.000 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante para usos de carácter lucrativo.



## ZARAUZKO UDALA

3.- Conexiones con infraestructuras y red de sistemas generales. Deberán tenerse en cuenta la conexión del futuro sector, sobre todo la parte alta, con la contigua zona industrial de Abendaño.

4.- Usos de posible implantación: El uso predominante será el productivo en cualquiera de sus tipos, pudiendo incluirse el terciario como uso complementario. Se prohíbe la implantación de usos residenciales. Del total de la edificabilidad urbanística sobre rasante, el 70% como mínimo será destinada al uso productivo. Se deberán cumplir los estándares mínimos legales para reservas de dotaciones públicas.

**Documento 2**  
**PLANOS**

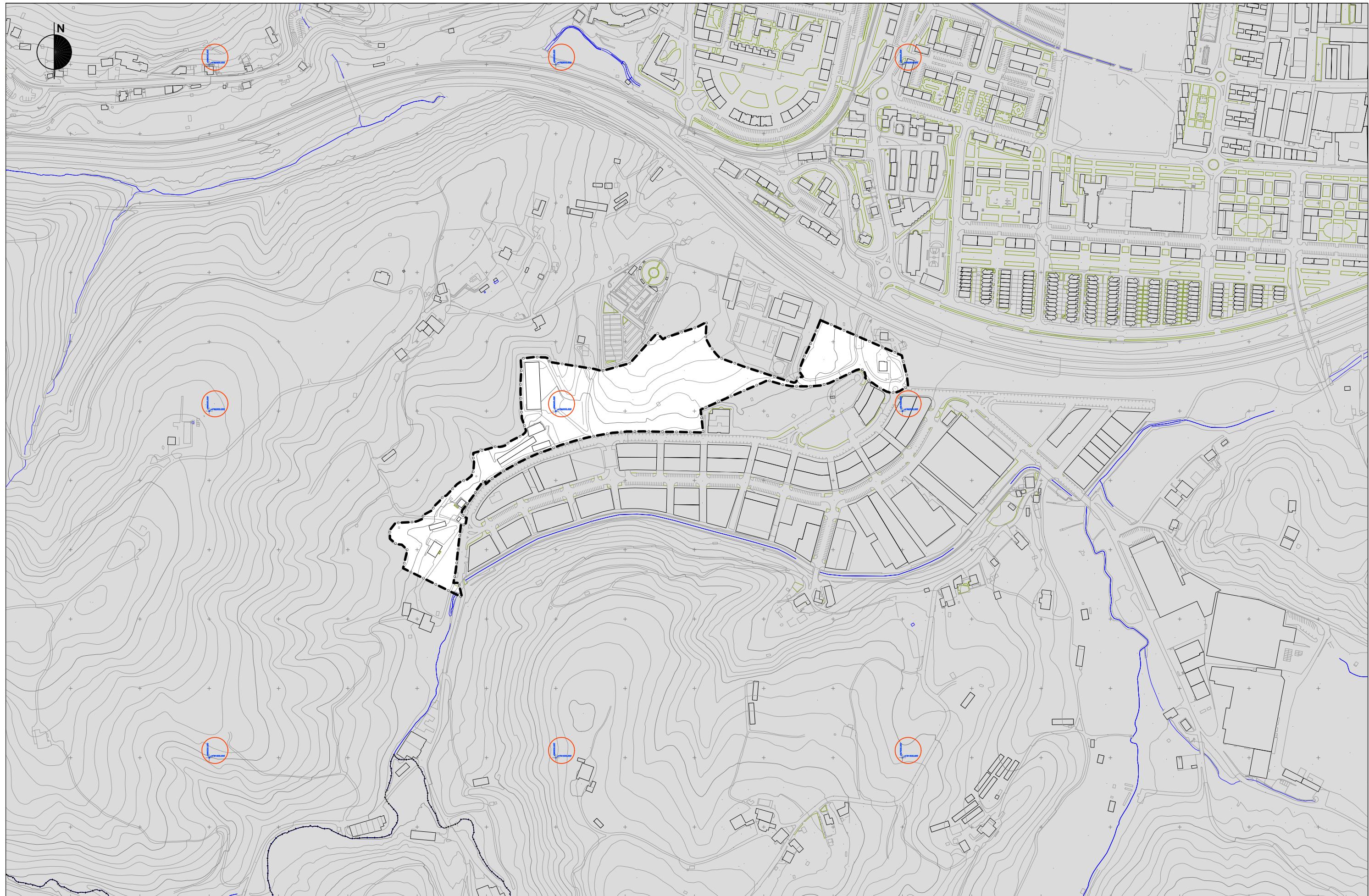
**Planos de Información.**

- I.1. Plano de situación del sector.
- I.2. Plano de estado actual del sector y parcelario.
- I.3. Plano de clasificación del suelo del PGOU vigente. (Fragmento)

**Planos de proyecto.**

- II.1. Plano de delimitación propuesta para el sector y calificación global.
- II.2 Plano de ordenación: Alternativa 1. Planta y sección
- II.3. Plano de ordenación: Alternativa 2. Planta y sección





**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR  
"27 ERROTAZAR" DEL PGOU DE ZARAUTZ**

Borrador para la solicitud de inicio de  
la evaluación ambiental estratégica

Octubre 2021

EQUIPO REDACTOR

M. Arruabarrena / Santiago Peñalba / Mikel Iriondo / Iñigo Peñalba

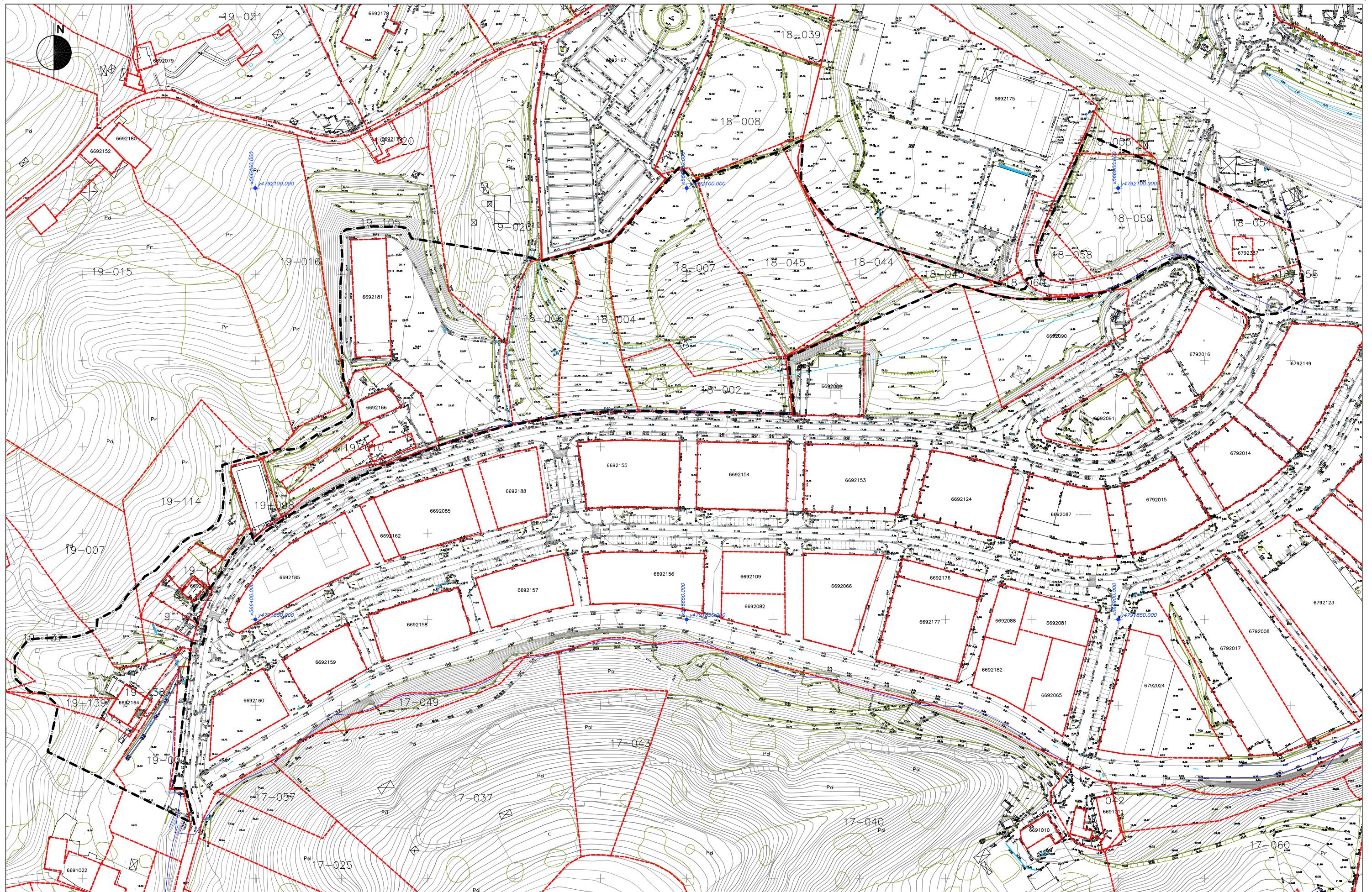
**I. PLANOS DE INFORMACIÓN  
PLANO DE SITUACIÓN DEL SECTOR**

Plano

**I.1**

Escala

**1/5.000**



## **PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR "27 ERROTAZAR" DEL PGOU DE ZARAUTZ**

## Borrador para la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica

Octubre 2021

## EQUIPO REDACTOR

Marka. John. Minnow High

I. Arruabarrena / Santiago Peñalba / Mikel Iriondo / Iñigo Peñalba

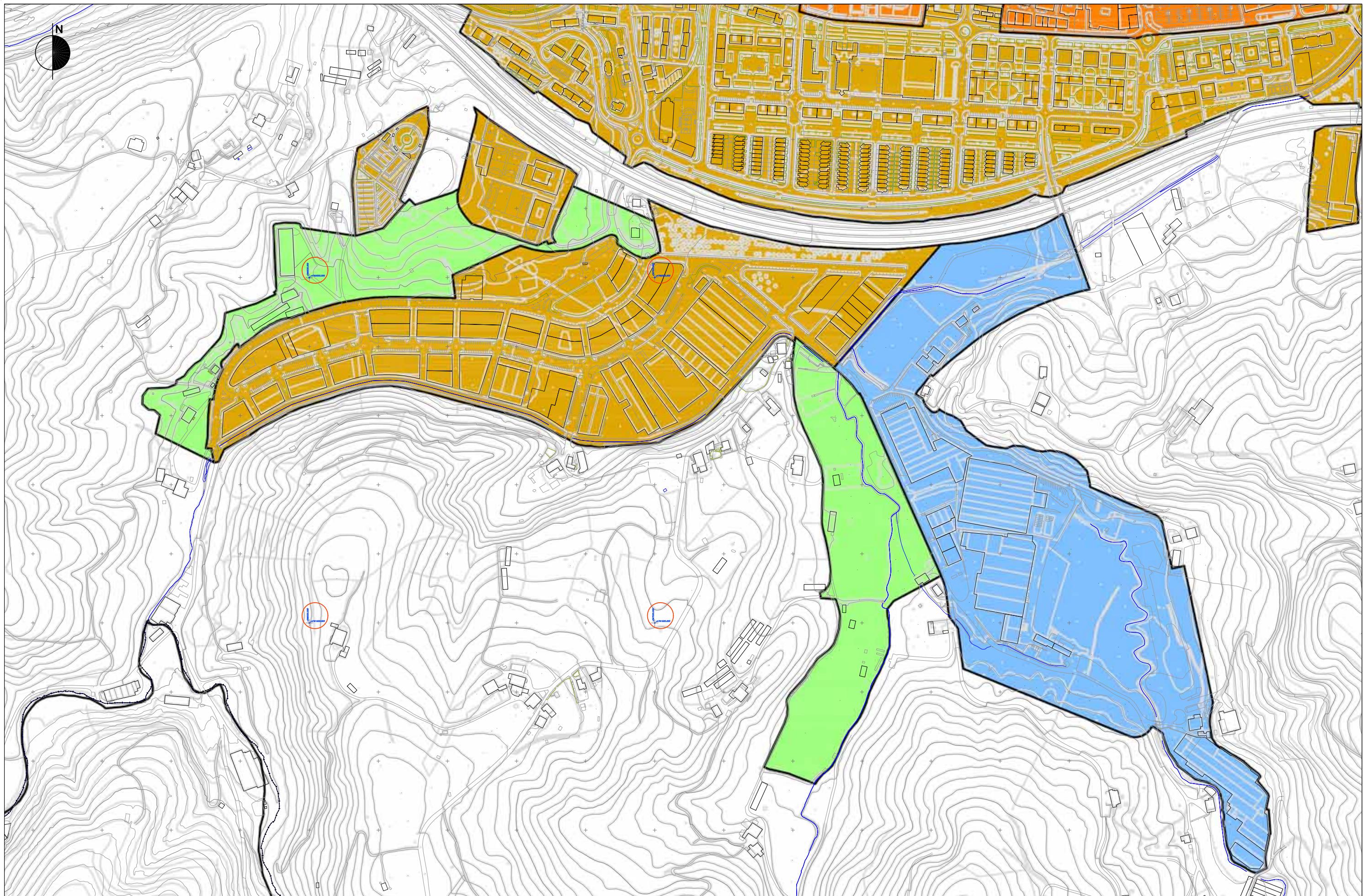
## I. PLANOS DE INFORMACIÓN **PLANO DE ESTADO ACTUAL Y PARCELARIO**

ano

13

三

scala



**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR  
"27 ERROTAZAR" DEL PGOU DE ZARAUTZ**

Borrador para la solicitud de inicio de  
la evaluación ambiental estratégica

Octubre 2021

**EQUIPO REDACTOR**

M. Arruabarrena / Santiago Peñalba / Mikel Iriondo / Iñigo Peñalba

■ Lurzoru Urbanizazina / Suelo no urbanizable  
■ Hiri-lurzoru finkatua / Suelo urbano consolidado  
■ Hiri-lurzoru finkatugabea / Suelo urbano no consolidado  
■ Lurzoru urbanizagarri sektorizatua / Suelo urbanizable sectorizado  
■ Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea (udalaren lurzoru-erreserba) / Suelo urbanizable no sectorizado (reserva municipal del suelo)

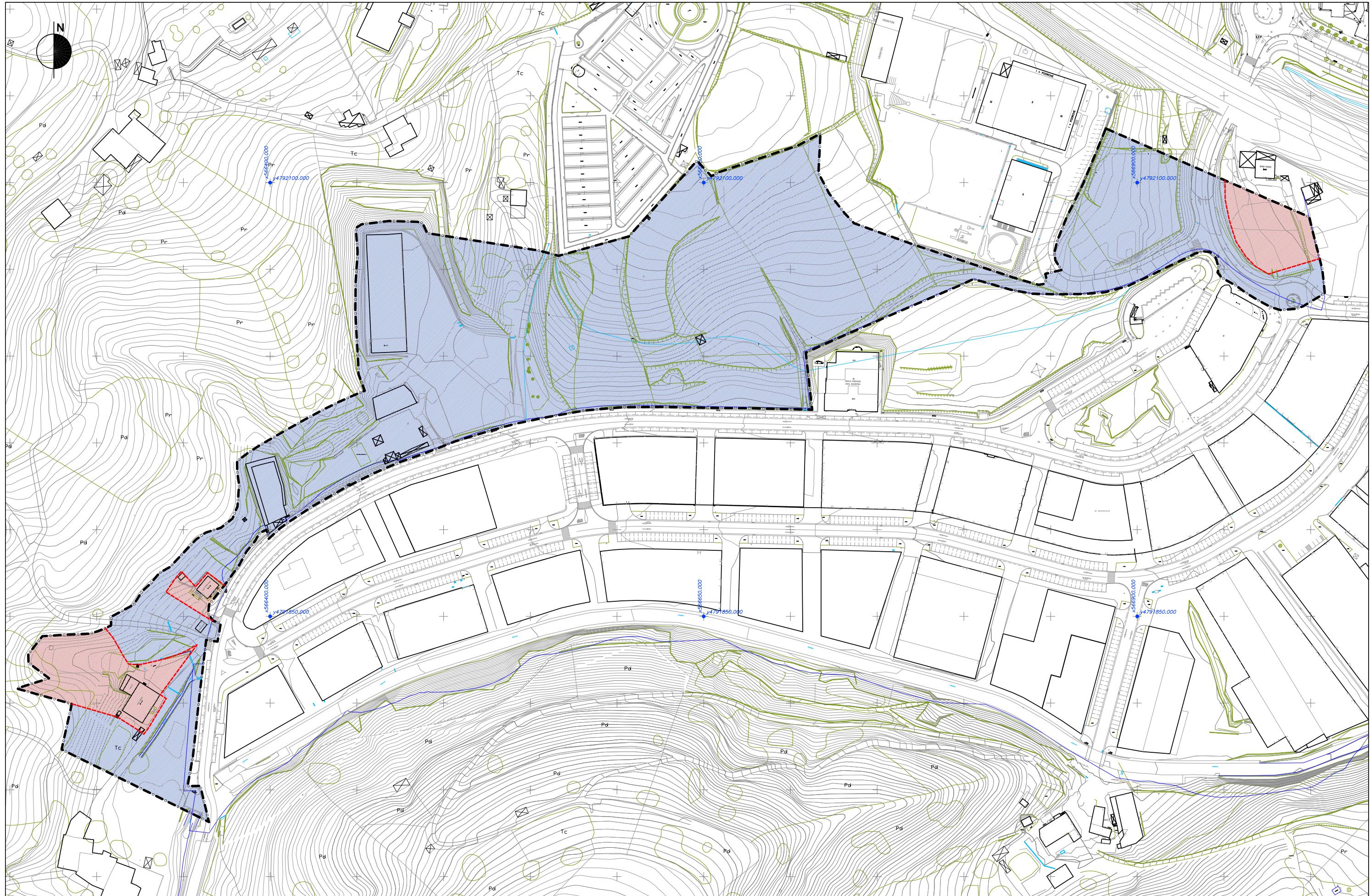
**I. PLANOS DE INFORMACIÓN  
PLANO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL  
PGOU VIGENTE. (Fragmento)**

Plano

**I.3**

Escala

**1/5.000**



**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR  
"27 ERROTAZAR" DEL PGOU DE ZARAUTZ**

Borrador para la solicitud de inicio de  
la evaluación ambiental estratégica

Octubre 2021

**EQUIPO REDACTOR**

*M. Arruabarrena / Santiago Peñalba / Mikel Iriondo / Iñigo Peñalba*

— — — LÍMITE PROPUESTO	59.821 m <sup>2</sup> .
■ ■ ■ ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	54.524 m <sup>2</sup> .
■ ■ ■ ZONA RESIDENCIAL	5.297 m <sup>2</sup> .

**II. PLANOS DE PROYECTO  
PLANO DE DELIMITACIÓN PROPUESTA PARA  
EL SECTOR Y CALIFICACIÓN GLOBAL.**

**Plano**

**II.1**

Escala

**1/2.000**



**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR  
"27 ERROTAZAR" DEL PGOU DE ZARAUTZ**

Borrador para la solicitud de inicio de  
la evaluación ambiental estratégica

Octubre 2021

**EQUIPO REDACTOR**

*M. Arruabarrena / Santiago Peñalba / Mikel Iriondo / Iñigo Peñalba*

M. Arruabarrena / Santiago Peñalba / Mikel Iriondo / Iñigo Peñalba

**II. PLANOS DE PROYECTO**

**PLANO DE ORDENACIÓN**

**Alternativa 1**

**Planta y sección**

**Plano**

**II.2**

**Escala**

**1/2.000**



**PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR  
"27 ERROTAZAR" DEL PGOU DE ZARAUTZ**

Borrador para la solicitud de inicio de  
la evaluación ambiental estratégica

Octubre 2021

EQUIPO REDACTOR

M. Arruabarrena / Santiago Peñalba / Mikel Iriondo / Iñigo Peñalba

**II. PLANOS DE PROYECTO  
PLANO DE ORDENACIÓN  
Alternativa 2  
Planta y sección**

Plano

**II.3**

Escala  
1/2.000  
1/1.000