

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA
REORDENACIÓN DE VOLÚMENES
DEL EDIFICIO ARANA KALEA n°2-4-6-8-10-12
(AU 4 ARANA)
AZPEITIA

ESKUb15f3b9-eaa3-4599-a007-df93a922d0c2





Guardia kalea, 12 - 2
20720 Azkoitia (Gipuzkoa)
Email: ganzarainjon@gmail.com /
infoganzarain@gmail.com
Teléfono: 943 85 02 81
Móvil: 608 88 61 76

DOCUMENTO A

MEMORIA

ESKUb15f3b9-eaa3-4599-a007-df93a922d0c2





TABLA DE CONTENIDO

AURKIBIDEA-ÍNDICE

I. MEMORIA

1	OBJETO.....	4
2	AGENTES	4
3	ANTECEDENTES	4
4	PLANEAMIENTO VIGENTE	5
5	OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE	5
6	MARCO NORMATIVO APLICATIVO	5
7	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	7
8	DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA Y JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE. 7	

II. PLANOS DE INFORMACIÓN

III. PLANOS DE ORDENACIÓN

IV. ANEXOS

- Anexo I. Informe de la Abogada Nekane Azarola
- Anexo II. Respuesta del ayuntamiento de Azpeitia a la consulta urbanística realizada.



1 OBJETO

El objeto del presente estudio de detalle es la reordenación de los vuelos de las viviendas situadas en Arana kalea nº2-4-6-8-10-12.

Estas viviendas se encuentran en suelo urbano consolidado dentro del área AU 4 Arana, cuya zonificación global es A20 residencial de edificación intensiva y su calificación pormenorizada es a.20 residencial de edificación intensiva.

2 AGENTES

1.1 PROMOTOR. El presente Estudio de Detalle en el AU 4 Arana Ingurunea en la zona de las viviendas de Arana kalea nº2-4-6-8-10-12 para la instalación de nuevas terrazas y Reforma de fachada con Sate se plantea por Los propietarios de los bloques de viviendas de Arana kalea nº 2-4-6-8-10-12 con el CIF H20495578.

1.2 EQUIPO REDACTOR. La redacción del presente Estudio de Detalle en el AU 4 Arana Ingurunea en la zona A-20 de las viviendas de Arana kalea nº2-4-6-8-10-12. corresponde a Jon Ganzarain Epelde arquitecto con estudio en Jose Artetxe 6 de Azpeitia (Gipuzkoa)

3 ANTECEDENTES

En Diciembre de 2024, la comunidad de propietarios de Arana kalea nº2-4-6-8-10-12 se pone en contacto con quien suscribe, indicando que desean realizar una rehabilitación integral de la fachada para mejorar las condiciones de habitabilidad de sus viviendas. Dicha rehabilitación incluye el aislamiento mediante un sistema SATE y dotar al edificio de balcones. De esta manera, el edificio podría adquirir las condiciones de habitabilidad exigidas a los nuevos edificios que se construyen en la actualidad. Así, se procedió a estudiar su solicitud y se redactó un Anteproyecto, en el cual, se analizaron diversas alternativas técnicas y económicas y se constató que la opción más viable técnica y económicamente se basaba en disponer de las terrazas en los huecos existentes entre los salones.

Alzado sureste de Arana kalea





Dado que la solución planteada, no concordaba con el PGOU vigente en Azpeitia, con fecha 11 de febrero de 2025 se realiza una consulta urbanística en la que se presenta el anteproyecto elaborado y se desea conocer si el ayuntamiento estimaría reordenar los vuelos mediante la tramitación de un estudio de detalle.

Con fecha 25 de abril de 2025 El ayuntamiento de Azpeitia responde indicando que la determinación del vuelo a 1.50m. establecida en el PGOU, es invariable.

Posteriormente con fecha 23 de octubre de 2025, la comunidad de propietarios, contrata los servicios jurídicos de la abogada urbanista Nekane Azarola Martinez y presenta un informe jurídico en el que se argumenta que determinación del vuelo establecida en PGOU, si puede ser objeto de modificación mediante la tramitación de un estudio de detalle. (se adjunta informe como anexo I)

El 4 de noviembre de 2025, el ayuntamiento mediante resolución (2025OHAN0006), acepta la posibilidad de tramitar el estudio de detalle para la reordenación de los vuelos. (se adjunta informe como anexo II)

El presente Estudio de Detalle constituye un requisito previo para poder redactar y aprobar el nuevo Proyecto de Reforma en el AU 4 Arana Ingurunea en la zona A-20 de las viviendas de Arana kalea nº2-4-6-8-10-12 para la instalación de nuevas terrazas y Reforma de fachada con Sate.

4 PLANEAMIENTO VIGENTE

Actualmente se encuentra en vigor el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia, aprobado por el Pleno Municipal el 17 de setiembre de 2013. Las viviendas objeto de presente Estudio de Detalle se ubican dentro del Área Urbanística AU 4 Arana, cuya calificación global es A20 Residencial de Edificación Intensiva y la ordenación pormenorizada es a.20 residencial de edificación intensiva.

En relación a los vuelos, en parcelas de tipología a.20, el artículo 56.5 del PGOU indica lo siguiente:

Artículo 56. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas "a.20. Residencial de Edificación Intensiva".

(...)

5.- Vuelos y retranqueos.

(...)

Con carácter general, salvo indicación en contrario en la correspondiente Norma Urbanística Particular o en el planeamiento de desarrollo, la disposición de vuelos y retranqueos se ajustará a las siguientes determinaciones:

(...)

**La profundidad de los vuelos, abiertos o cerrados, sobre la superficie de la fachada, no excederá de 150 cm.*

(...)

5 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle, es tramitar el instrumento de planeamiento necesario para poder reordenar los vuelos de los edificios señalados, para poder ejecutar la solución técnica y económicamente más razonable.

Para indicar que la solución técnica es la más razonable, se han tenido en cuenta, por una parte, que la solución estructural sea la más racional, así como, que el resultado estético desde el punto de vista de "construir la ciudad" tenga como resultado una solución más sencilla, con menos impacto visual y más integrada en la trama urbana.

6 MARCO NORMATIVO APLICATIVO

Se adjunta al presente documento como anexo I, el marco normativo descrito por la abogada urbanista Nekane



Azarola, así como, la respuesta del ayuntamiento (anexo II), a la consulta urbanística.

Como marco general de aplicación se estará a lo indicado en la **LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO**:

Artículo 74.- Documentación

El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:

- 1. Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo 73 y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general de planeamiento de desarrollo.*
- 2. Planos de información*
- 3. Planos de ordenación*

Artículo 98. - Tramitación y aprobación de los estudios de detalle

- 1. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por los ayuntamientos competentes en el plazo máximo de tres meses.*
- 2. Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante veinte días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y publicación en el diario o diarios de mayor circulación del mismo.*
- 3. Corresponderá al ayuntamiento la aprobación definitiva de los estudios de detalle. El plazo para la citada aprobación definitiva será tres meses desde su Aprobación Inicial. Transcurrido ese plazo sin comunicar la pertinente resolución, cuando dicho estudio de detalle haya sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.*

Según el **PGOU de Azpeitia**

Artículo 138.- Formulación de estudios de detalle.

- 1.- La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en este Plan y en el planeamiento especial y parcial promovido en su desarrollo, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.*
- 2.- Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:*
 - * Reajuste de las ordenanzas particulares de las parcelas edificables, en los extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle. Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) **así como a las correspondientes alineaciones** y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.*

A su vez, se debe tener en cuenta, el **DECRETO 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco**, que según indica:

Artículo 6.5 La colocación de los balcones, en cumplimiento de lo establecido *no computa a efectos de edificabilidad*, siempre que no superen los 10 m2 por vivienda o alojamiento.



En el caso concreto que nos ocupa, la readaptación de los volúmenes de los vuelos no altera los límites legales señalados, siendo los balcones inferiores a 8m2 de superficie, en virtud del Decreto 80/2022 no se considera edificabilidad urbanística.

7 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE

La conveniencia de la tramitación del Estudio de Detalle que se desarrolla en el presente documento se encuentra en dar respuesta al planteamiento realizado por los propietarios, que ha sido aprobado por el ayuntamiento de Azpeitia, tal y como se recoge en la respuesta a la consulta realizada (anexo II).

La definición de los nuevos vuelos, hace necesaria una reordenación de las alineaciones de los mismos. Tal y como recoge el artículo 73 de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco, el Estudio de Detalle es el instrumento del planeamiento adecuado a la finalidad buscada, ya que, tiene por objeto, entre otros, **completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo.**

Las determinaciones del Estudio de Detalle están circunscritas al:

- 1) **El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.**
- 2) **La ordenación de volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente.**
- 3) La regularización de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

8 DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA Y JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE.

El ámbito objeto del Estudio de Detalle se corresponde con el de las viviendas de Arana kalea nº2-4-6-8-10-12, integradas en el Área Urbanística AU 4 Arana Ingurunea del PGOU de Azpeitia, cuya calificación global es A20 residencial de edificación intensiva.

Se propone delimitar la alineación de los vuelos, tal y como se señala en los planos A04, A05 y A06. Teniendo en cuenta que uno de los objetivos principales desde la perspectiva de conformar ciudad, es que el aspecto del edificio siga siendo unitario, la alineación que se propone será **obligatoria** de manera que todas las actuaciones respeten un criterio uniforme.

En Azpeitia, diciembre de 2025

Fdo.: Jon Ganzarain Epelde

Arquitecto



Guardia kalea, 12 - 2
20720 Azkoitia (Gipuzkoa)
Email: ganzarainjon@gmail.com /
infoganzarain@gmail.com
Teléfono: 943 85 02 81
Móvil: 608 88 61 76

PLANOS



Guardia kalea, 12 - 2
20720 Azkoitia (Gipuzkoa)
Email: ganzarainjon@gmail.com /
infoganzarain@gmail.com
Teléfono: 943 85 02 81
Móvil: 608 88 61 76

TABLA DE CONTENIDO

II PLANOS DE INFORMACION

- L.01 PLANO SITUACIÓN
- L.02 PLANO EMPLAZAMIENTO
- A.01 ALINEACIONES Y RASANTES ESTADO ACTUAL
- A.02 ORDENAMIENTO PORMENORIZADO ESTADO ACTUAL
- A.03 PERFILES EDIFICATORIOS ACTUALES

III PLANOS DE ORDENACION

- A.04 ALINEACIONES Y RASANTES PROPUESTA
- A.05 PERFILES EDIFICATORIOS PROPUESTA

Azpeitia, Diciembre 2025

Fdo.: Jon Ganzarain Epelde

Arquitecto-autor del proyecto

PLANOS



2



EKS | CSV: ESKUeb15f3b9-aaa3-4599-a007-df93a922d0c2

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus?De=01810>
Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus?De=01810>

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2026PLAN0001-Dok. teknikoa erderaz, diligentziatua/Dok. teknikoa erderaz, diligentziatua (