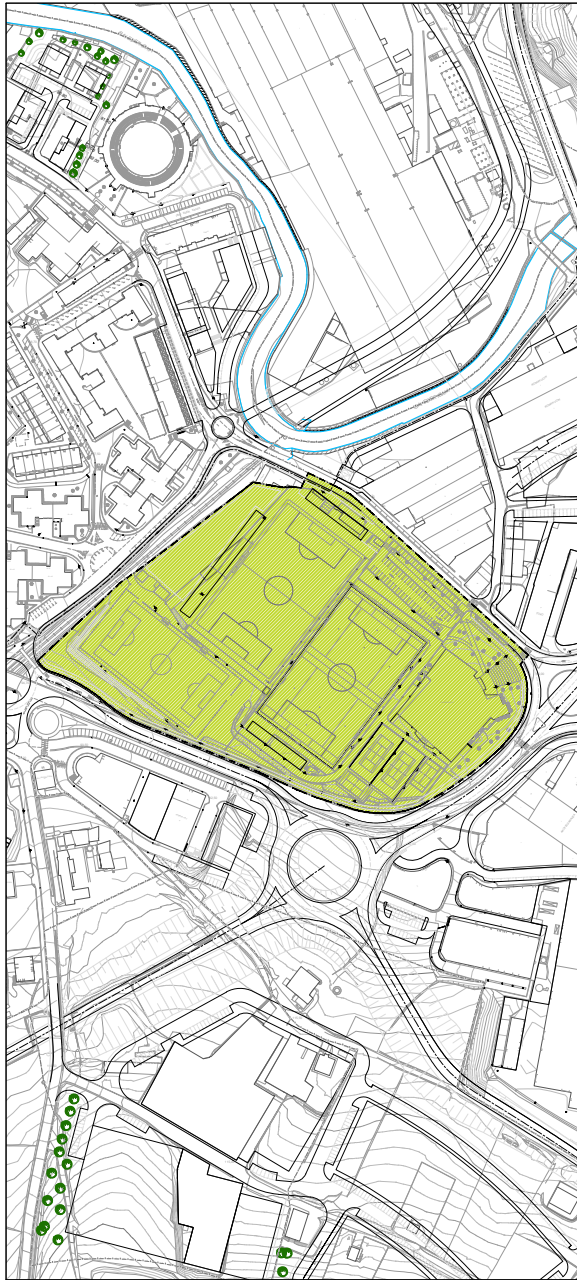


Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAP0-12: Garmendipe HEan dagoen "g.10/12 KOMUNITATE EKIPIAMENDUKO PARTZELA"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Herriaren Gobernu Batzordeak 2025eko urriaren 7an behin betiko izaeraz onartua. Udalaren idazkariak



**ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "g.10/12
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO"
"g.10/12 KOMUNITATE EKIPIAMENDUKO
PARTZELA"-REN XEHETASUN AZTERKETA**

A.U.12 "GARMENDIPE"

AZPEITIA

APROBACIÓN INICIAL-HASIERAKO ONESPENA

JULIO 2025 UZTAILA

proyecto: proyecto:
ámbito: ámbito:
fase: fase:
fecha: fecha:

Propiedad
conforme:

AZPEITIAKO UDALA

Arquitectos:

JAVIER CORTA ECHANIZ - PATXI CORTA ECHANIZ - JAVIER CORTA MARTINEZ

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/12 Equipamiento Comunitario" del AU 12. Garmendipe de PGOU, aprobado definitivamente la Junta de Gobierno Local en sesión de 7 de octubre de 2025. Secretaria del Ayuntamiento.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPO 12. Garmendipe HEan dagoen "g.10/12 KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELA"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Herriaren Gobernu Batzordeak 2025eko urriaren 7an behin betiko izaeraz onartua. Udalaren idazkariak

Estudio de Detalle

- 1 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" DEL A.U.12 "GARMENDIPE" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AZPEITIA

DOCUMENTOS

Documento "A" – Memoria

Documento "B" – Planos de Información

Documento "C" – Planos de Ordenación

Documento "D" – ANEJOS

Anejo I: Normas Urbanísticas particulares "A.U. 12 GARMENDIPE"

Anejo II: Impacto de Genero

Anejo III: CUMPLIMIENTO DEL PTS DE ORDENACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV VERTIENTE CANTABRICA Y MEDITERRANEA (Decreto 449/2013) y el Plan Hidrológico (RD 35/2023, de 24 de enero)"

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/12 Equipamiento Comunitario" del AU 12. Garmendipe de PGOU, aprobado definitivamente la Junta de Gobierno Local en sesión de 7 de octubre de 2025. Secretaria del Ayuntamiento.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPO 12. Garmendipe HEan dagoen "g.10/12 KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELA"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Herriaren Gobernu Batzordeak 2025eko urriaren 7an behin betiko izaeraz onartua. Udalaren idazkariak

Estudio de Detalle

- 2 -

Parcela “g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO” del A.U.12 “GARMENDIPE” del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

Parcela “g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO” del A.U.12 “GARMENDIPE” del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

- 3 -

Doc. "A". Memoria

Documento "A" MEMORIA



ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/12 Equipamiento Comunitario" del AU 12. Garmendipe de PGOU, aprobado definitivamente la Junta de Gobierno Local en sesión de 7 de octubre de 2025. Secretaria del Ayuntamiento.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPO 12. Garmendipe HEan dagoen "g.10/12 KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELA"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Herriaren Gobernu Batzordeak 2025eko urriaren 7an behin betiko izaeraz onartua. Udalaren idazkariak

Estudio de Detalle

- 4 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 5 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

Índice del documento

I. ÍNDICE:

1.	Introducción	7
1.1.	Antecedentes	7
1.2.	Objeto.....	7
2.	Planeamiento vigente.....	8
3.	Justificación de la necesidad o conveniencia del Estudio de Detalle	8
4.	Entidad que formula el Estudio de Detalle	8
5.	Información urbanística.....	9
5.1	Territorio, límites y entorno del ámbito de intervención	9
5.2.	Criterios y objetivos de la ordenación	9
5.3.	Estado actual de las parcelas	9
5.4.	Edificabilidad	10
6.	Tramitación	10
7.	Cumplimiento del PTS de ordenación d ellos ríos y arroyos de la CAPV vertiente cantábrica y mediterránea (Decreto 449/2013) y el Plan Hidrológico (RD 35/2023, de 24 de enero).....	11
8.	Descripción del Ámbito	11
7.1.	Propuesta de ordenación.....	11
7.2.	Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las zonas de uso pormenorizado.....	12
9.	Cumplimiento del CTE-DB-SI	17
10.	Justificación del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano.....	17
11.	Evaluación ambiental estratégica ordinaria. Innecesariedad	18
12.	Impacto de Género.....	18
13.	Informe sociolingüístico. Innecesariedad	18

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/12 Equipamiento Comunitario" del AU 12. Garmendipe de PGOU, aprobado definitivamente la Junta de Gobierno Local en sesión de 7 de octubre de 2025. Secretaria del Ayuntamiento.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAP0 12. Garmendipe HEan dagoen "g.10/12 KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELA"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Herriaren Gobernu Batzordeak 2025eko urriaren 7an behin betiko izaeraz onartua. Udalaren idazkariak

Estudio de Detalle

- 6 -

Parcela “g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO” del A.U.12 “GARMENDIPE” del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 7 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

Este Estudio de Detalle se promueve en el marco del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento del 17 de septiembre de 2013.

En el documento B.2 Normas Urbanísticas particulares del Plan General de Ordenación Urbana se define el "A.U.12 GARMENDIPE". Se adjunta como "Anejo I" al presente documento las Normas Urbanísticas particulares del "A.U.12 GARMENDIPE".

El Ámbito Urbanístico "A.U.12 GARMENDIPE" tiene una superficie de 43.745m² y es contenedor de una serie de instalaciones deportivas de carácter municipal. Con las nuevas necesidades que se plantean en la zona deportiva de Garmendipe y con el objeto de coordinar estas necesidades con las previsiones del Plan General, se ha considerado necesaria la redacción de un Estudio de Detalle referido al ámbito urbanístico "A.U.12 Garmendipe".

Las nuevas necesidades para el ámbito urbanístico "A.U.12 Garmendipe" son las siguientes:

- Previsiones de cubrición de las pistas de tenis y pádel.
- Previsión de ampliar el edificio del polideportivo, modificando el acceso actual.
- Previsión de un nuevo edificio de vestuarios y gradas en sustitución de los existentes.
- Adecuación de las edificaciones existentes

1.2. OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de señalar, acomodar y complementar las alineaciones y rasantes de las Unidades Edificatorias previstas en la parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" y establecer a cada una de las Unidades Edificatorias la edificabilidad que le asigna el Plan General a la parcela. Las modificaciones quedan definidas en los planos de la propuesta y en especial en el plano "2.5 Geometrización" y los planos "2.6", "2.7", "2.8", "2.9", "2.10" "2.11" y "2.12" de condiciones de edificación de las Unidades Edificatorias, donde se definen las condiciones particulares de cada una de ellas.

No se modifica la ordenación estructural establecida para el ámbito y se mantienen como vigentes todas las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 8 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente para la redacción del presente Estudio de Detalle es el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento del 17 de septiembre de 2013.

En el documento B.2 Normas Urbanísticas particulares del Plan General de Ordenación Urbana se define el "A.U.12 GARMENDIPE". Se adjunta como "Anejo I" al presente documento las Normas Urbanísticas particulares del "A.U.12 GARMENDIPE".

3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La formulación del presente Estudio de Detalle, viene como consecuencia de la necesidad de señalar, acomodar y complementar las alineaciones y rasantes de las Unidades Edificatorias previstas en la parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" y establecer a cada una de las Unidades Edificatorias la edificabilidad que le asigna el Plan General a la parcela completa.

No se modifican las determinaciones de rango estructural, manteniéndose invariable la edificabilidad urbanística autorizada.

No se modifica la ordenación pormenorizada más allá de lo autorizado en el artículo 73.2.b) de la Ley 2/2006. No se reducen viales o dotaciones públicas, ni se alteran las edificabilidades físicas pormenorizadas.

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo del País Vasco (Ley 2/2006 de 30 de Junio), Artículo 73 y 74.

4. ENTIDAD QUE FORMULA EL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle lo formula el Ayuntamiento de Azpeitia como propietario del Ámbito y es de iniciativa pública.

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 9 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

5. INFORMACION URBANISTICA

5.1. Territorio, límites y entorno del ámbito de intervención

La parcela limita al norte con el ámbito de Harzubialde y por el Sur, Este y Oeste por el Ámbito de Landeta.

En la parcela se ubican una serie de instalaciones deportivas de carácter municipal.

5.2. Criterios y objetivos de la ordenación

Los criterios y objetivos generales de ordenación que establece el Plan General de Ordenación Urbana para el A.U."12. GARMENDIPE" son las siguientes:

- Consolidación del Parque deportivo existente al servicio del conjunto del municipio, incluyendo las instalaciones polideportivas abiertas y cerradas existentes, contemplando las posibles modificaciones o ampliaciones del conjunto de las mismas y de los edificios auxiliares de servicio correspondientes.
- Incorporación en su perímetro de una zona ajardinada y del sistema local de la red de itinerarios especiales-vía peatonal/ciclista-, circundado al Área, adaptado en sus frentes Sur y este al trazado de la variante entre los cruces de Landeta y Garmendipe.

El presente Estudio de Detalle mantiene la ordenación exterior a la parcela "g.10/12"de equipamiento, se limita a la ordenación de la edificabilidad que permite el Plan General para ampliaciones de las actuales instalaciones atendiendo a las nuevas necesidades para el ámbito urbanístico "A.U.12 Garmendipe".

5.3. Estado actual de la parcela

El Ámbito de Actuación del presente Estudio de Detalle es la parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO".

Su delimitación y estado actual se precisa en el plano de información "1.2 Estado Actual, delimitación del Ámbito y edificios existentes".

Estudio de Detalle

- 10 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

5.4. Edificabilidad

Sobre rasante:

La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en dichas parcelas, que se consolidan.

A ello se añade la edificabilidad correspondiente a la ampliación de las actuales instalaciones deportivas cubiertas hasta una ocupación máxima de 1/3 de la superficie de parcela.

La parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" tiene una superficie de 40.207 m²(s), según la medición que resulta del plano topográfico y la delimitación establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

Se calcula la edificabilidad correspondiente permitida por el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia para la ampliación de las actuales instalaciones deportivas hasta una ocupación máxima de 1/3 de la superficie de la cubierta, esto da una edificabilidad para ampliaciones de las actuales instalaciones de 13.402,33 m²(t). (40.207/3=13.402,33).

Se ha calculado la edificabilidad consolidada del edificio del polideportivo y es de aproximadamente 4.100,00 m²(t).

Edificable plantas altas:

Equipamiento comunitario (Nuevo)	13.402,33 m2 (t)
Equipamiento comunitario (Consolidado)	4.100,00 m2 (t)

Bajo rasante:

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante es el que resulte necesario para implantar la edificabilidad autorizada en cada subzona pormenorizada, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

6. TRAMITACIÓN

La iniciativa de la redacción del presente Estudio de Detalle corre a cargo del Ayuntamiento de Azpeitia y tiene por objeto establecer las alineaciones y las rasantes de la edificación de conformidad con lo dispuesto en el art. 73 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

El presente E.D se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo y, en particular, en su artículo 98.

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 11 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

7. CUMPLIMIENTO DEL PTS DE ORDENACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV Vertiente Cantábrica y Mediterránea (Decreto 449/2013) Y EL PLAN HIDROLÓGICO (RD 35/2023, DE 24 DE ENERO)

Se adjunta el "ANEJO III: Cumplimiento del PTS de Ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV Vertiente Cantábrica y Mediterránea (Decreto 449/2013) y el Plan Hidrológico (RD 35/2023, de 24 de enero)"

8. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

8.1. Propuesta de ordenación

La descripción general de la ordenación urbanística pormenorizada que se propone en el presente Estudio de Detalle, sigue los criterios y objetivos que señala en el Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

El presente Estudio de Detalle mantiene la ordenación exterior a la parcela "g.10/12" de equipamiento, se limita a la ordenación de la edificabilidad que permite el Plan General para ampliaciones de las actuales instalaciones atendiendo a las nuevas necesidades para el ámbito urbanístico "A.U.12 Garmendipe".

Dentro de la parcela "g.10/12" se definen 7 Unidades Edificatorias:

Unidad Edificatoria 1:

Es el edificio donde se prevén albergar los vestuarios y gradas en sustitución de los existentes, así como las oficinas del Club.

Unidad Edificatoria 2:

Es el edificio que se prevé para futuras ampliaciones.

Unidad Edificatoria 3:

Es el edificio de gradas en sustitución de los existentes.

Unidad Edificatoria 4:

Es el edificio que se prevé para futuras ampliaciones.

Unidad Edificatoria 5:

Es el edificio de gradas en sustitución de los existentes.

Unidad Edificatoria 6:

Es el edificio de previsiones de cubrición de las pistas de tenis y pádel.

Unidad Edificatoria 7:

Es el edificio de previsión de ampliar el edificio del polideportivo, modificando el acceso actual.

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 12 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

8.2. Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las zonas de uso pormenorizado

8.2.1. Parcela "G.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO"

1. SUPERFICIE:

"g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" 40.207,00 m2

2. CALIFICACIÓN

"g.10/12" Equipamiento comunitario

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificable plantas altas:

Equipamiento comunitario (Nuevo) 13.402,33 m2 (t)

Equipamiento comunitario (Consolidado) 4.100,00 m2 (t)

- Edificable bajo rasante:

El número máximo de plantas autorizado bajo rasante es el que resulte necesario para implantar la edificabilidad autorizada en cada subzona pormenorizada, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

- Régimen de dominio:

Público.

Dentro de la parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" se definen 7 Unidades Edificatorias y son las siguientes:

UNIDAD EDIFICATORIA 1

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificable plantas altas:

Equipamiento comunitario 4.500,00 m2 (t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano de "Geometrización" de la ordenación, así como las señaladas en las condiciones de edificación de la Unidad Edificatoria. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los vuelos y cubiertas.

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 13 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada.

* Altura de la edificación:

Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de la parcela.

* Vuelos:

La composición de vuelos será libre y se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de cada Unidad Edificatoria.

* Cubiertas:

Se desarrollarán dentro de la envolvente máxima establecida.

UNIDAD EDIFICATORIA 2

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

– Edificable plantas altas:

Equipamiento comunitario 1.428,00 m2 (t)

– Regulación de la forma de las construcciones:

* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano de "Geometrización" de la ordenación, así como las señaladas en las condiciones de edificación de la Unidad Edificatoria. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los vuelos y cubiertas.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada.

* Altura de la edificación:

Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de la parcela.

* Vuelos:

La composición de vuelos será libre y se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de cada Unidad Edificatoria.

* Cubiertas:

Se desarrollarán dentro de la envolvente máxima establecida.

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Estudio de Detalle

- 14 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

UNIDAD EDIFICATORIA 3

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

– Edificable plantas altas:

Equipamiento comunitario 1.947,00 m2 (t)

– Regulación de la forma de las construcciones:

* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano de "Geometrización" de la ordenación, así como las señaladas en las condiciones de edificación de la Unidad Edificatoria. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los vuelos y cubiertas.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada.

* Altura de la edificación:

Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de la parcela.

* Vuelos:

La composición de vuelos será libre y se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de cada Unidad Edificatoria.

* Cubiertas:

Se desarrollarán dentro de la envolvente máxima establecida.

UNIDAD EDIFICATORIA 4

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

– Edificable plantas altas:

Equipamiento comunitario 1.556,00 m2 (t)

– Regulación de la forma de las construcciones:

* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano de "Geometrización" de la ordenación, así como las señaladas en las condiciones de edificación de la Unidad Edificatoria. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los vuelos y cubiertas.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada.

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 15 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

* Altura de la edificación:

Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de la parcela.

* Vuelos:

La composición de vuelos será libre y se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de cada Unidad Edificatoria.

* Cubiertas:

Se desarrollarán dentro de la envolvente máxima establecida.

UNIDAD EDIFICATORIA 5

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificable plantas altas:

Equipamiento comunitario 285,00 m2 (t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano de "Geometrización" de la ordenación, así como las señaladas en las condiciones de edificación de la Unidad Edificatoria. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los vuelos y cubiertas.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada.

* Altura de la edificación:

Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de la parcela.

* Vuelos:

La composición de vuelos será libre y se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de cada Unidad Edificatoria.

* Cubiertas:

Se desarrollarán dentro de la envolvente máxima establecida.

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 16 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

UNIDAD EDIFICATORIA 6

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificable plantas altas:

Equipamiento comunitario 2.000,00 m2 (t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano de "Geometrización" de la ordenación, así como las señaladas en las condiciones de edificación de la Unidad Edificatoria. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los vuelos y cubiertas.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada.

* Altura de la edificación:

Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de la parcela.

* Vuelos:

La composición de vuelos será libre y se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de cada Unidad Edificatoria.

* Cubiertas:

Se desarrollarán dentro de la envolvente máxima establecida.

UNIDAD EDIFICATORIA 7

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificable plantas altas:

Equipamiento comunitario TOTAL 5.786,00 m2 (t)

Equipamiento comunitario consolidado 4.100,00 m2 (t)

Equipamiento comunitario NUEVO 1.686,00 m2 (t)

- Regulación de la forma de las construcciones:

* Alineaciones:

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en el plano de "Geometrización" de la ordenación, así como las señaladas en las condiciones de edificación de la Unidad Edificatoria. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los vuelos y cubiertas.

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 17 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada.

* Altura de la edificación:

Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de la parcela.

* Vuelos:

La composición de vuelos será libre y se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente ED, en los planos de condiciones de edificación de cada Unidad Edificatoria.

* Cubiertas:

Se desarrollarán dentro de la envolvente máxima establecida.

9. CUMPLIMIENTO DEL CTE DB-SI

En los correspondientes proyectos de edificación, se justificará el cumplimiento del CTE DB-SI.

10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO

Los espacios públicos (vías públicas, aceras, plaza, etc.) y el mobiliario urbano garantizarán la accesibilidad de todas las personas; la urbanización existente en el entorno admite el acceso a los nuevos edificios y a los espacios públicos desde el entorno. Cumplirán lo preceptuado en los artículos 2 y 3 de la Ley 20/1997 para la Promoción de Accesibilidad y en el artículo 2 del Anejo II "Condiciones Técnicas sobre Accesibilidad en el Entorno Urbano" del Decreto 68/2000.

A su vez se estará a lo dispuesto en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Tanto la normativa estatal como la autonómica referente a la accesibilidad son de aplicación, y en caso de complementariedad entre disposiciones, se aplicarán ambas. En caso de contradicción en aspectos referentes a diseño, ejecución, gestión, u otros, será de aplicación lo dispuesto en la normativa estatal.

Estudio de Detalle

- 18 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

11. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA. INNECESARIEDAD

En el apartado 2 del art.6 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo de regulación de los procedimientos de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, se establece que los Estudios de Detalle, en cuanto que no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta, además, innecesaria dada la escasa entidad y la nula capacidad innovadora de los mismos desde el punto de vista de la ordenación urbanística.

12. IMPACTO DE GENERO

La resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el consejo de Gobierno "por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres"

El Estudio de Detalle se limita a señalar, acomodar y complementar las alineaciones y rasantes de las Unidades Edificatorias previstas en la parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" y establecer a cada una de las Unidades Edificatorias la edificabilidad que le asigna el Plan General a la parcela. Las modificaciones quedan definidas en los planos de la propuesta y en especial en el plano "2.5 Geometrización" y los planos "2.6", "2.7", "2.8", "2.9", "2.10" "2.11" y "2.12" de condiciones de edificación de las parcelas, donde se definen las condiciones particulares de cada una de las Unidades Edificatorias.

El contenido del Estudio de Detalle carece de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres es nula o mínima.

Se adjunta como "Anejo II Impacto de Genero" el informe justificativo de la carencia de relevancia desde el punto de vista del género de conformidad con el Anexo II de las Directrices aprobadas por Resolución 40/2012 de 21 de agosto del consejo de Gobierno del Gobierno Vasco.

13. INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO. INNECESARIEDAD

El art. 7-7 de la Ley 2/2016 de 7 de abril de Instituciones Locales de Euskadi exige la evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera, proponiendo las medidas que se estimen pertinentes en los Proyectos o Planes "que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios".

El contenido del presente Estudio de Detalle se limita a consolidar y reajustar y/o complementar las condiciones edificatorias.

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Estudio de Detalle

- 19 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

El Estudio de Detalle no afecta a la situación sociolingüística del Municipio siendo irrelevante a estos efectos, pues no implica un incremento de la población relevante que pudiera alterar las características de la población actual, por lo que no tiene sentido la evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera.

Donostia-San Sebastián, Julio de 2025

Por el Equipo Redactor

Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/12 Equipamiento Comunitario" del AU 12. Garmendipe de PGOU, aprobado definitivamente la Junta de Gobierno Local en sesión de 7 de octubre de 2025. Secretaria del Ayuntamiento.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPO 12. Garmendipe HEan dagoen "g.10/12 KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELA"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Herriaren Gobernu Batzordeak 2025eko urriaren 7an behin betiko izaeraz onartua. Udalaren idazkariak

Estudio de Detalle

– 20 –

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "A". Memoria

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 21 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia
Doc. "B". Planos de Información

Documento "B" PLANOS DE INFORMACIÓN

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/12 Equipamiento Comunitario" del AU 12. Garmendipe de PGOU, aprobado definitivamente la Junta de Gobierno Local en sesión de 7 de octubre de 2025. Secretaria del Ayuntamiento.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPO 12. Garmendipe HEan dagoen "g.10/12 KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELA"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Herriaren Gobernu Batzordeak 2025eko urriaren 7an behin betiko izaeraz onartua. Udalaren idazkariak

Estudio de Detalle

- 22 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia
Doc. "B". Planos de Información

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 23 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia
Doc. "B". Planos de Información

Índice

PLANOS DE INFORMACIÓN

1.1	Plano de Situación	1/5000
1.2	Estado actual, delimitación del ámbito y edificios existentes	1/500
1.3	Parcelas aportadas	1/500
1.4	Zonificación pormenorizada vigente	1/750
1.5	Condiciones de edificación, dominio y uso. Alineaciones y rasantes vigentes .	1/750

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 24 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia
Doc. "B". Planos de Información

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 25 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "C". Planos de ordenación

Documento "C" PLANOS DE ORDENACIÓN

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/12 Equipamiento Comunitario" del AU 12. Garmendipe de PGOU, aprobado definitivamente la Junta de Gobierno Local en sesión de 7 de octubre de 2025. Secretaria del Ayuntamiento.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPO 12. Garmendipe HEan dagoen "g.10/12 KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELA"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Herriaren Gobernu Batzordeak 2025eko urriaren 7an behin betiko izaeraz onartua. Udalaren idazkariak

Estudio de Detalle

– 26 –

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "C". Planos de ordenación

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 27 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "C". Planos de ordenación

Índice

PLANOS DE ORDENACIÓN

2.1	Ordenación propuesta	1/500
2.2	Superpuesto de estado actual con ordenación propuesta	1/500
2.3	Zonificación pormenorizada propuesta	1/500
2.4	Condiciones de edificación, dominio y uso. Alineaciones y rasantes propuestas 1/500	
2.5	Geometrización	1/500
2.6	Unidad Edificatoria 1	1/400;1/200
2.7	Unidad Edificatoria 2	1/400;1/200
2.8	Unidad Edificatoria 3	1/400;1/200
2.9	Unidad Edificatoria 4	1/400;1/200
2.10	Unidad Edificatoria 5	1/400;1/200
2.11	Unidad Edificatoria 6	1/400;1/200
2.12	Unidad Edificatoria 7	1/400;1/200

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/12 Equipamiento Comunitario" del AU 12. Garmendipe de PGOU, aprobado definitivamente la Junta de Gobierno Local en sesión de 7 de octubre de 2025. Secretaria del Ayuntamiento.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPO 12. Garmendipe HEan dagoen "g.10/12 KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELA"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Herriaren Gobernu Batzordeak 2025eko urriaren 7an behin betiko izaeraz onartua. Udalaren idazkariak

Estudio de Detalle

– 28 –

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "C". Planos de ordenación

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/12 Equipamiento Comunitario" del AU 12. Garmendipe de PGOU, aprobado definitivamente la Junta de Gobierno Local en sesión de 7 de octubre de 2025. Secretaria del Ayuntamiento.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPO 12. Garmendipe HEan dagoen "g.10/12 KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELA"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Herriaren Gobernu Batzordeak 2025eko urriaren 7an behin betiko izaeraz onartua. Udalaren idazkariak

Estudio de Detalle

– 29 –

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "G". Anejos

Documento "G" ANEJOS

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/12 Equipamiento Comunitario" del AU 12. Garmendipe de PGOU, aprobado definitivamente la Junta de Gobierno Local en sesión de 7 de octubre de 2025. Secretaria del Ayuntamiento.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPO 12. Garmendipe HEan dagoen "g.10/12 KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELA"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Herriaren Gobernu Batzordeak 2025eko urriaren 7an behin betiko izaeraz onartua. Udalaren idazkariak

Estudio de Detalle

– 30 –

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

Doc. "G". Anejos

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 31 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

DOC. G_ANEJO I: NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

ANEJO I: NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/12 Equipamiento Comunitario" del AU 12. Garmendipe de PGOU, aprobado definitivamente la Junta de Gobierno Local en sesión de 7 de octubre de 2025. Secretaria del Ayuntamiento.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAP0 12. Garmendipe HEan dagoen "g.10/12 KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELA"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Herriaren Gobernu Batzordeak 2025eko urriaren 7an behin betiko izaeraz onartua. Udalaren idazkariak

Estudio de Detalle

– 32 –

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

DOC. G_ANEJO I: NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

A.U. "12. GARMENDIPE"

I.- SITUACIÓN, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE.

Limitada al Norte por el Ámbito de Harzubialde, y rodeada por el Sur, Este y Oeste por el Ámbito de Landeta. Tiene una superficie de 43.745 m².

Es contenedora de una serie de instalaciones deportivas de carácter municipal.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION.

- * Consolidación del Parque deportivo existente al servicio del conjunto del municipio, incluyendo las instalaciones polideportivas abiertas y cerradas existentes, contemplando las posibles modificaciones o ampliaciones del conjunto de las mismas y de los edificios auxiliares de servicio correspondientes.
- * Incorporación en su perímetro de una zona ajardinada y del sistema local de la red de itinerarios especiales – vía peatonal/ciclista -, circundando al Área, adaptado en sus frentes Sur y Este al trazado de la variante entre los cruces de Landeta y Garmendi.

III.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.- ZONA E.10/12 (Carreteras y Vías Urbanas Principales) ... (Superficie. 664 m².)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- ZONA E.20/12 (Red de Itinerarios Especiales: Bidegorri) ... (Superficie. 55 m².)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.3.- ZONA G.10/12 (Equipamiento Comunitario) (Superficie. 43.026 m².)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").



2.- Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones reguladoras de la red de sistemas locales de carácter estructural.

3.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito es la determinada en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

5.- Régimen general de programación y ejecución.

En atención al grado de desarrollo y ejecución del ámbito, no se establecen condiciones particulares en esta materia.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "II.2.1 Zonificación Pormenorizada" del documento "D. Planos" de este Plan General

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

a) Sobre rasante:

- * La edificabilidad física de cada parcela es la resultante de la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en dichas parcelas, que se consolidan.

A ello se añade la edificabilidad correspondiente a la ampliación de las actuales instalaciones deportivas cubiertas hasta una ocupación máxima de 1/3 de la superficie de parcela.

b) Bajo rasante:

- * La edificabilidad física autorizada bajo rasante en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.



C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: altura y número de plantas de la edificación.

a) Sobre rasante.

- * Se consolida la forma (altura y número de plantas) de la edificación existente sobre rasante en las parcelas ordenadas. Las condiciones reguladoras de la forma de las ampliaciones autorizadas serán las que se determinen en el o los correspondientes Estudios de Detalle a promover con ese fin.

b) Bajo rasante.

- * El número máximo de plantas autorizado bajo rasante es el que necesario para implantar la edificabilidad autorizada en cada subzona pormenorizada, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

D.- Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

- * Las condiciones de uso de dichas subzonas son las establecidas con carácter general para cada una de ellas en las "Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos de este Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Serán de aplicación las condiciones asociadas a las áreas acústicas delimitadas en este Plan General.

Se tendrá en cuenta, en particular, lo dispuesto en el artículo 53 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES.

El Catálogo de este Plan General no incluye ningún elemento perteneciente al presente Ámbito Urbanístico.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

Además de la urbanización interna de las instalaciones deportivas, se procederá a la urbanización perimetral de los espacios de uso y dominio público del borde del



Ámbito, destinados a aceras y vía ciclista-peatonal, determinándose las obras a ejecutar con ese fin mediante el o los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

Las obras y actuaciones planteadas serán ejecutadas y abonadas por la o las Administraciones competentes en la materia.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

- * Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General, así como las asociadas al programa de supervisión incluido en ese Estudio.
- * La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 7 del Documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" en lo referente a: preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

IX.- GRÁFICOS.

No se incluye gráfico alguno en la presente Norma Particular.

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563



Azpeitiko Udala

Estudio de Detalle

– 33 –

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

DOC. G_ANEJO II: Impacto de Género

ANEJO II: IMPACTO DE GÉNERO

INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA
DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO
DE CONFORMIDAD CON EL ANEXO II DE LAS DIRECTRICES APROBADAS POR
RESOLUCIÓN 40/2012 DE 21 DE AGOSTO
DEL CONSEJO DE GOBIERNO DEL GOBIERNO VASCO

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/12 Equipamiento Comunitario" del AU 12. Garmendipe de PGOU, aprobado definitivamente la Junta de Gobierno Local en sesión de 7 de octubre de 2025. Secretaria del Ayuntamiento.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPO 12. Garmendipe HEan dagoen "g.10/12 KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELA"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Herriaren Gobernu Batzordeak 2025eko urriaren 7an behin betiko izaeraz onartua. Udalaren idazkariak

Estudio de Detalle

– 34 –

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

DOC. G_ANEJO II: Impacto de Género

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1.- Indicar la denominación del proyecto o norma o propuesta de acto administrativo:

Estudio de Detalle Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

2.- Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve:

Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Azpeitia.

3.- Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. Relacionados con el proyecto o propuesta:

Desde el punto de vista de la Normativa estatal, hay que reseñar que la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, en su Disposición Final Tercera viene a modificar la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y, entre otras cuestiones, da nueva redacción al art. 26 de la meritada Ley, señalando en su epígrafe 3-f la necesidad de analizar y valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación de cada norma desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

Sin perjuicio de que la citada Ley es de ámbito exclusivamente estatal, y, por tanto, no resultaría aplicable al proceso de tramitación de la disposición que nos ocupa, en todo caso, entrando en el análisis y valoración de los resultados que pueda producir la aprobación del Estudio de Detalle desde el punto de vista del impacto de género, hay que concluir que el citado impacto es nulo, pues, dado el alcance y contenido de la ordenación, es irrelevante desde la óptica de la desigualdad entre hombres y mujeres y de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

4.- Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de señalar, acomodar y complementar las alineaciones y rasantes de las Unidades Edificatorias previstas en la parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" y establecer a cada una de las Unidades Edificatorias la edificabilidad que le asigna el Plan General a la parcela.

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Estudio de Detalle

- 36 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

DOC. G_ANEJO II: Impacto de Género

JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

5.- Indicar los motivos por lo que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género:

La propuesta no implica una actuación de urbanización. No se crean nuevos barrios, equipamientos, viales, que deben analizarse desde el punto de vista del impacto de género, y en particular desde el objetivo de perseguir la igualdad entre mujeres y hombres y posibilitar el acceso de aquellas a los servicios y equipamientos en igualdad de condiciones. El ámbito del Estudio de Detalle se limita al interior de la parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO".

Por tanto, la propuesta no afecta, ni de forma directa ni de forma indirecta a hombres y mujeres desde el punto de vista de la igualdad ni incide en el acceso a los recursos por parte de estas últimas (becas, puestos de trabajo, composición de comisiones, etc.), por lo que carece de impacto de género.

Estudio de Detalle

– 37 –

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

DOC. G_ANEJO III

ANEJO III:

CUMPLIMIENTO DEL PTS DE ORDENACIÓN DE LOS RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV VERTIENTE CANTABRICA Y MEDITERRANEA (Decreto 449/2013) y el Plan Hidrológico (RD 35/2023, de 24 de enero)"

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/12 Equipamiento Comunitario" del AU 12. Garmendipe de PGOU, aprobado definitivamente la Junta de Gobierno Local en sesión de 7 de octubre de 2025. Secretaria del Ayuntamiento.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPO 12. Garmendipe HEan dagoen "g.10/12 KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELA"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Herriaren Gobernu Batzordeak 2025eko urriaren 7an behin betiko izaeraz onartua. Udalaren idazkariak

Estudio de Detalle

– 38 –

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

DOC. G_ANEJO III

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

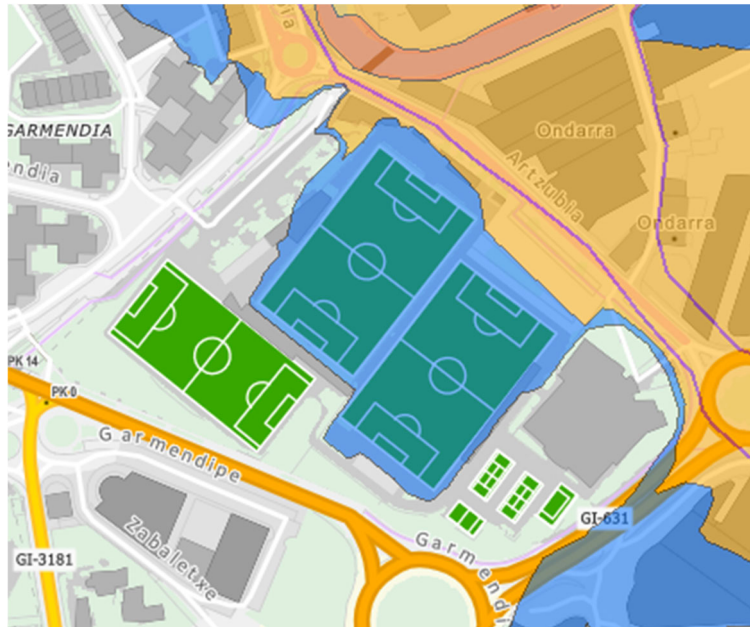
- 39 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

DOC. G_ANEJO III

1. ANTECEDENTES

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra dentro de zona inundable con una inundabilidad de T-500 años de retorno y en la zona de policía.



El Ámbito Urbanístico "A.U.12 GARMENDIPE" tiene una superficie de 43.745m² y es contenedor de una serie de instalaciones deportivas de carácter municipal. Con las nuevas necesidades que se plantean en la zona deportiva de Garmendipe y con el objeto de coordinar estas necesidades con las previsiones del Plan General, se ha considerado necesaria la redacción de un Estudio de Detalle referido al ámbito urbanístico "A.U.12 Garmendipe".

Las nuevas necesidades para el ámbito urbanístico "A.U.12 Garmendipe" son las siguientes:

- Previsiones de cubrición de las pistas de tenis y pádel.
- Previsión de ampliar el edificio del polideportivo, modificando el acceso actual.
- Previsión de un nuevo edificio de vestuarios y gradas en sustitución de los existentes.
- Adecuación de las edificaciones existentes

No se prevén usos residenciales en la parcela y las edificaciones deportivas y sus auxiliares, se prevén en la cota +85,00, por encima de la cota T-500.

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 40 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

DOC. G_ANEJO III

2. OBJETO

El objeto del presente documento es justificar el cumplimiento del Decreto 449/2013 y el RD 35/2023, de 24 de enero y solicitar la autorización oportuna a la Agencia Vasca del Agua (URA) y a la Oficina de las Cuencas Cantábricas Occidentales para poder llevar a efecto la construcción de las Unidades Edificatorias que se ordenan en la parcela, así como el Derribo de las Edificación existente a sustituir.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA

Dentro de la parcela "g.10/12" se definen 7 Unidades Edificatorias:

Unidad Edificatoria 1:

Es el edificio donde se prevén albergar los vestuarios y gradas en sustitución de los existentes, así como las oficinas del Club.

Unidad Edificatoria 2:

Es el edificio que se prevé para futuras ampliaciones.

Unidad Edificatoria 3:

Es el edificio de gradas en sustitución de los existentes.

Unidad Edificatoria 4:

Es el edificio que se prevé para futuras ampliaciones.

Unidad Edificatoria 5:

Es el edificio de gradas en sustitución de los existentes.

Unidad Edificatoria 6:

Es el edificio de previsiones de cubrición de las pistas de tenis y pádel.

Unidad Edificatoria 7:

Es el edificio de previsión de ampliar el edificio del polideportivo, modificando el acceso actual.

La cota de implantación de todas las unidades edificatorias está por encima de la cota +85,00, por encima de la cota T-500.

ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Estudio de Detalle

- 41 -

Parcela "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" del A.U.12 "GARMENDIPE" del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia

DOC. G_ANEJO III

4. PLANOS

Se adjuntan los siguientes planos:

1 Ordenación propuesta1/1000

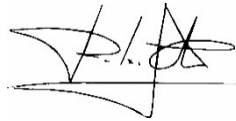
Donostia-San Sebastián, Julio de 2025

Por el Equipo Redactor

Los arquitectos



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

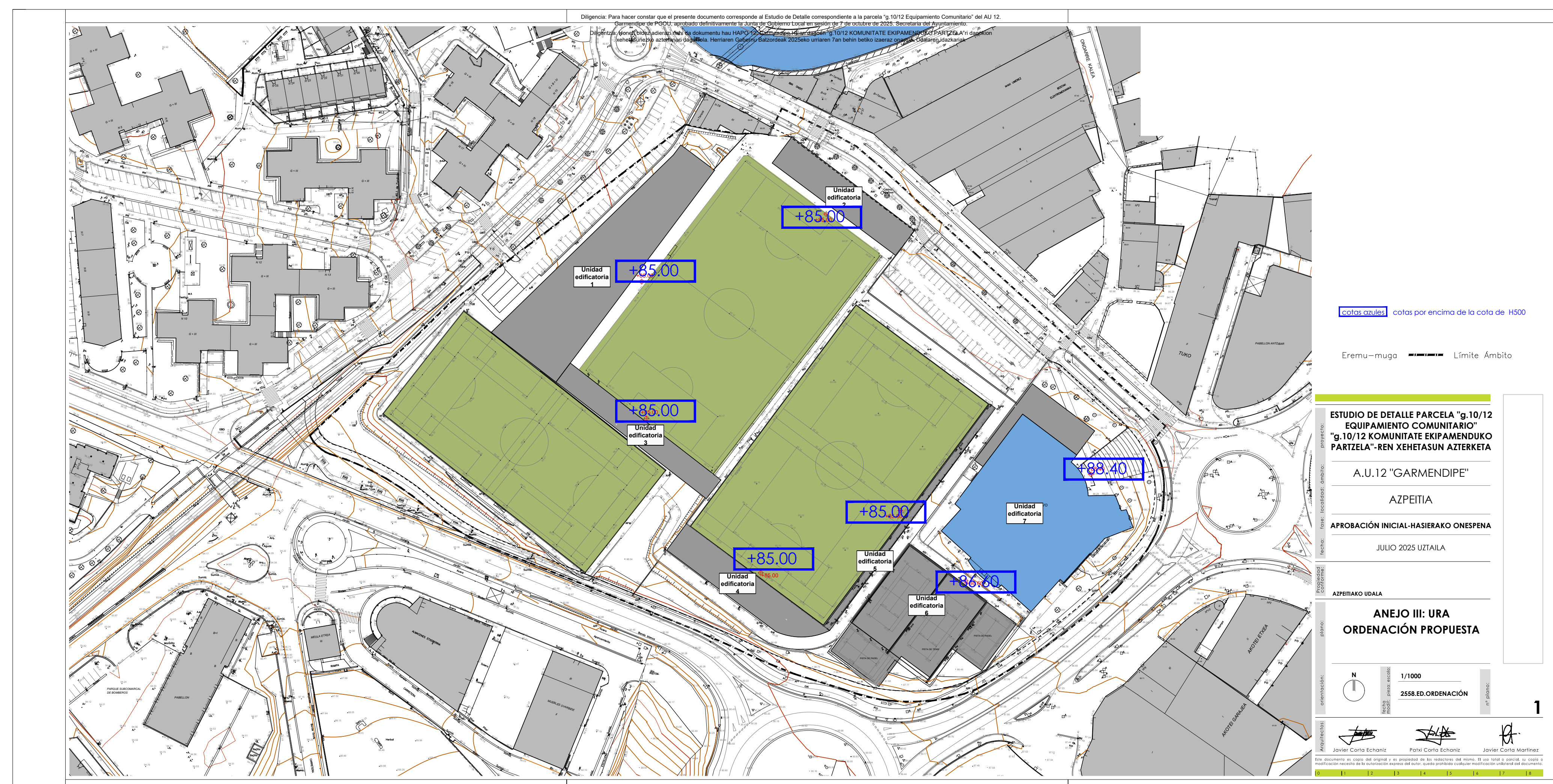
ESKU0b14eda2-dd18-4e26-b3f3-9493a39b5563

Promotor: AZPEITIKO UDALA

Arquitectos: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/12 Equipamiento Comunitario" del AU 12. Garmendipe de PGOU, aprobado definitivamente la Junta de Gobierno Local en sesión de 7 de octubre de 2025. Secretaria del Ayuntamiento.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPO 12. Garmendipe HEan dagoen "g.10/12 KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELA"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Herriaren Gobernu Batzordeak 2025eko urriaren 7an behin betiko izaeraz onartua. Udalaren idazkariak



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2025PLAN0022-Proiektua diligentziatuta/Proyecto diligenciado ()