

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AZPEITIKO UDALA

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko - «AU 12 Garmendipe» urbanizazio-eremuaren G.10/12 «Ekipamendu Komunitarioa» parzelari dagozkion Xehetasun-Azterlanaren behin betiko onespina.

Azpeitiko Udaleko Gobernu Batzordeak 2025eko urriak 7an egindako bileran, behin betiko izaeraz onetsi du Azpeitiko Hiri Antolamenduko Orokorrearen «AU 12 Garmendipe» urbanizazio-eremuaren G.10/12 «Ekipamendu komunitarioa» parzelari dagozkion Xehetasun-Azterlana, Garmendipe kirol-komplexuaren ingurunekeo beharrak Plan Orokorrean jasotako aurreikuspenekin koordinatzeko.

Behar berriak honako hauek dira:

- Tenis eta padel instalazioetako estaldura aurreikustea.
- Kirol-gunea handitzeko eraikina zabaltzea, gaurko sarbidea aldatuz.
- Aldatu mendizko instalazioak ordezkatzuz, jantoki eta gradak jasoko dituen eraikin berria eraikitzea.

Prozedura udalak sustatu du, eta lan dokumentazioa Javier Corta Echaniz, Patxi Corta Echaniz eta Javier Corta Martínez arkitektoek egin dute (2025eko uztaila).

Xehetasun-Azterlana 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 98. artikuluan aurreikusitakoaren arabera egin da.

Prozedura honen lehen onespina 2025eko abuztuaren 8ko Alkate Dekretuaren bidez eman zen, eta 20 laneguneko epean informazio publikoan jarri zen; horretarako, iragarki argitaratuz Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA 154 zk., 2025eko abuztuaren 14an), Diario Vasco-n, Udalaren egoitza elektronikokoan eta udal eraikinetako iragarki-taulan 2025eko abuztuaren 14an.

Epe horretan ez da inolako alegaziorik aurkeztu.

Espedientean jasota daude URA-Ur Agentziak eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretako Departamentuak egindako aldeko txosten sektorialak.

Era berean, Parekotasun Sailaren txostena eta hirigintza-proiektu eta -planen arloan Hizkuntza Inpaktua Ebaluatzeko Batzordearen 2025eko irailaren 17ko txostena erantsi dira.

Horiek horrela, eta udal zerbitzu tekniko eta juridikoen aldeko txostenekin bat etorritik, Tokiko Gobernu Batzarrak Xehetasun Azterlana behin betiko onartzea erabaki du.

Aipatutako 2/2006 Legearen 98. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, bidezkoa da erabaki hau eta hirigintza arauak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea. Era berean, akordioa lurralde historikoan hedapen handiena duen egunkarian txer-tatuko da.

Behin betiko onartutako Xehetasun Azterketa Gipuzkoako Foru Aldundiko Hirigintza Plangintzaren Administrazio Erregistrara bidali da, bertan gordailatzeko.

AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la parcela de Equipamiento Comunitario G.10/12 del «AU 12 Garmendipe» del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia.

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 7 de octubre de 2025 ha aprobado con carácter definitivo el Estudio de Detalle referido a la parcela G.10/12 «Equipamiento Comunitario» del Área Urbanística «AU 12 Garmendipe» del Plan General de Ordenación Urbana de Azpeitia. con el fin de coordinar las nuevas necesidades en el entorno del complejo deportivo de Garmendipe con las previsiones contenidas en el Plan General.

Las nuevas necesidades son:

- Previsión de cobertura de pistas de tenis y pádel.
- Previsión de ampliación del edificio del polideportivo, modificando el acceso actual.
- Previsión de construcción de un nuevo edificio que albergue vestuarios y gradas en lugar de las instalaciones existentes.

El expediente ha sido promovido por el Ayuntamiento de Azpeitia y redactado por los arquitectos Javier Corta Echaniz, Patxi Corta Echaniz y Javier Corta Martínez (julio 2025).

El Estudio de Detalle, se ha tramitado conforme a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Aprobado inicialmente el expediente por Decreto de Alcaldía de 8 de agosto de 2025, se sometió a información pública durante un plazo de 20 días hábiles, mediante anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 154 de 14 de agosto de 2025), en el Diario Vasco, en la sede electrónica del Ayuntamiento y en el tablón de anuncios municipal con fecha 14 de agosto de 2025.

Durante dicho periodo no se han presentado alegaciones al documento.

Constan en el expediente los informes sectoriales favorables emitidos por URA-Ur Agentzia y por el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Asimismo, se incorporan el informe del Departamento de Paridad y el informe de la Comisión de Evaluación de Impacto Lingüístico en materia de proyectos y planes urbanísticos, de fecha 17 de septiembre de 2025.

A la vista de lo expuesto, y de conformidad con los informes favorables de los servicios técnicos y jurídico municipales, la Junta de Gobierno Local ha acordado la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 98 de la mencionada Ley 2/2006 procede publicar el presente acuerdo y las normas urbanísticas de ordenación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa. Asimismo, el acuerdo se insertará en el diario de mayor difusión del territorio histórico.

El Estudio de Detalle aprobado definitivamente ha sido remitido para su depósito al Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Dokumentuaren edukia Azpeitiko Udalaren web orriko Hirigintza atalean egongo da eskuragarri www.azpeitia.eus.

Erabaki hau behin betikoa da eta buru eman dio administrazio bideari. Konforme egon ezean, administrazioarekiko auzi errekurtsua sar daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Justizi Auzitegi Nagusiak Bilbon duen administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau azkeneko aldiz argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera bi hilabete joan aurretik.

Xehetasun Azterlanaren zehaztapenak:

Azpeitia, 2025eko urriaren 17a.—Nagore Alkorta Elorza, alkatea. (7251)

Xehetasun Azterketaren bidez onartu den antolamendu-proposamena.

Xehetasun Azterketa honetan proposatzen den hirigintza-antolamendu xehatuaren deskribapen orokorrak Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean adierazitako irizpideei eta helburuei jarraitzen die.

Xehetasun Azterketa honek «g.10/12» ekipamendu-partzelaren kanpo-antolamenduari eutsi egin dio, eta egungo instalazioak handitzeko Plan Orokorra ahalbidetzen duen eraikigarritasunaren antolamendura mugatzen da, «Garmendipe 12. HE» hirigintza-eremurako premia berriei erantzunez.

«g.10/12» partzelan 7 Eraikuntza Unitate zehaztu dira:

— 1. eraikuntza unitatea:

Lehendik dauden ordezko aldagelak eta harmailak eta Klubaren bulegoak jartzea aurreikusita dagoen eraikina da.

— 2. eraikuntza unitatea:

Etorkizuneko handitzeetarako aurreikusten den eraikina da.

— 3. eraikuntza unitatea:

Lehendik dauden ordezko harmailak hartuko dituen eraikina da.

— 4. eraikuntza unitatea:

Etorkizuneko handitzeetarako aurreikusten den eraikina da.

— 5. eraikuntza unitatea:

Lehendik dauden ordezko harmailak hartuko dituen eraikina da.

— 6. eraikuntza unitatea:

Teniseko eta padeleko pistak estaltzeko aurreikusten den eraikina da.

— 7. eraikuntza unitatea:

Kiroldegia eraikina handitzeko aurreikusten den eraikina da, egungo sarbidea aldatuz.

Erabilera xehatuko zonei aplikatutako erabakien erabileraren ordenantza partikularrak.

• «G.10/12 Komunitate-Ekipamendua» partzela.

1. Azalera:

«g.10/12 Komunitate-Ekipamendua»: 40.207,00 m².

2. Kalifikazioa:

«g.10/12» Komunitate-Ekipamendua.

3. Eraikuntza-baldintzak:

— Eraikigarria, goiko solairuak:

Komunitate-ekipamendua (berria): 13.402,33 m²(s).

Komunitate-ekipamendua (finkatua): 4.100,00 m²(s).

— Sestra azpian eraikigarria:

Sestra azpian baimendutako gehieneko solairu-kopurua azpigeremu xehatu bakoitzean baimendutako eraikigarritasuna ezar-

El contenido del documento estará disponible en la sección de Urbanismo de la página web del Ayuntamiento de Azpeitia www.azpeitia.eus.

El precedente acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a su última publicación.

Determinaciones del Estudio de Detalle:

Azpeitia, a 17 de octubre de 2025.—La alcaldesa, Nagore Alkorta Elorza. (7251)

Propuesta de ordenación aprobada mediante el Estudio de Detalle.

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.

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

• 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

tzearen ondoriozkoa da, Plan Orokor honetako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan izaera orokorrarekin eta kontu horri dagokionez xedatutako irizpideen arabera.

— Jabari-araubidea:

Publikoa.

«g.10/12 Komunitate-Ekipamendua» partzelan 7. Eraikuntza Unitate zehaztu dira eta honako hauek dira:

- 1. eraikuntza-unitatea.

1. Eraikuntza-baldintzak:

- * Eraikigarria, goiko solairuak:

Komunitate-ekipamendua: 4.500,00 m²(s).

- * Eraikuntzen formaren erregulazioa:

— Lerrokadurak:

Eraikinak antolamenduaren «Geometrizazio» planoan adierazitako zehaztapenak definitutako inguratzaile bolumetrikoren barruan jarri beharko dira, bai eta eraikuntza-unitatearen eraikuntza-baldintzetan adierazitakoak ere. Eraikinak ezin ditu lerrokadura horiek gainditu, hegalkinek eta estalkiek izan ezik.

Inguratzaile horren barruan, adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatu ahal izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.

— Eraikinaren garaiera:

Xehetasun Azterketa honetako dokumentazio grafikoan ezarritakoa beteko da, hain zuzen ere, partzelaren eraikuntza-baldintzen planoetan ezarritakoa.

— Hegal-irteerak:

Hegal-irteeren osaera librea izango da, eta Xehetasun Azterketa honetako dokumentazio grafikoan eta Eraikuntza Unitate bakoitzeko eraikuntza-baldintzen planoetan ezarritakoa beteko da.

— Estalkiak:

Ezarritako gehieneko inguratzailearen barruan garatuko dira.

- 2. eraikuntza-unitatea.

1. Eraikuntza-baldintzak:

- * Eraikigarria, goiko solairuak:

Komunitate-ekipamendua: 1.428,00 m²(s).

- * Eraikuntzen formaren erregulazioa:

— Lerrokadurak:

Eraikinak antolamenduaren «Geometrizazio» planoan adierazitako zehaztapenak definitutako inguratzaile bolumetrikoren barruan jarri beharko dira, bai eta eraikuntza-unitatearen eraikuntza-baldintzetan adierazitakoak ere. Eraikinak ezin ditu lerrokadura horiek gainditu, hegalkinek eta estalkiek izan ezik.

Inguratzaile horren barruan, adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatu ahal izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.

— Eraikinaren garaiera:

Xehetasun Azterketa honetako dokumentazio grafikoan ezarritakoa beteko da, hain zuzen ere, partzelaren eraikuntza-baldintzen planoetan ezarritakoa.

— Hegal-irteerak:

Hegal-irteeren osaera librea izango da, eta Xehetasun Azterketa honetako dokumentazio grafikoan eta Eraikuntza Unitate bakoitzeko eraikuntza-baldintzen planoetan ezarritakoa beteko da.

— Estalkiak:

Ezarritako gehieneko inguratzailearen barruan garatuko dira.

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.

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.

- 3. eraikuntza-unitatea.

1. Eraikuntza-baldintzak:

- * Eraikigarria, goiko solairuak:

Komunitate-ekipamendua: 1.947,00 m²(s).

- * Eraikuntzen formaren erregulazioa:

— Lerrokadurak:

Eraikinak antolamenduaren «Geometrizarazio» planoan adierazitako zehaztapenek definitutako inguratzaile bolumetrikoren barruan jarri beharko dira, bai eta eraikuntza-unitatearen eraikuntza-baldintzetan adierazitakoak ere. Eraikinak ezin ditu lerrokadura horiek gainditu, hegalkinek eta estalkiek izan ezik.

Inguratzaile horren barruan, adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatu ahal izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.

— Eraikinaren garaiera:

XA honetako dokumentazio grafikoan ezarritakoa beteko da, hain zuzen ere, partzelaren eraikuntza-baldintzen planoetan ezarritakoa.

— Hegal-irteerak:

Hegal-irteeren osaera librea izango da, eta Xehetasun Azterketa honetako dokumentazio grafikoan eta Eraikuntza Unitate bakoitzeko eraikuntza-baldintzen planoetan ezarritakoa beteko da.

— Estalkiak:

Ezarritako gehieneko inguratzailearen barruan garatuko dira.

- 4. eraikuntza-unitatea.

1. Eraikuntza-baldintzak:

- * Eraikigarria, goiko solairuak:

Komunitate-ekipamendua: 1.556,00 m²(s).

- * Eraikuntzen formaren erregulazioa:

— Lerrokadurak:

Eraikinak antolamenduaren «Geometrizarazio» planoan adierazitako zehaztapenek definitutako inguratzaile bolumetrikoren barruan jarri beharko dira, bai eta eraikuntza-unitatearen eraikuntza-baldintzetan adierazitakoak ere. Eraikinak ezin ditu lerrokadura horiek gainditu, hegalkinek eta estalkiek izan ezik.

Inguratzaile horren barruan, adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatu ahal izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.

— Eraikinaren garaiera:

Xehetasun Azterketa honetako dokumentazio grafikoan ezarritakoa beteko da, hain zuzen ere, partzelaren eraikuntza-baldintzen planoetan ezarritakoa.

— Hegal-irteerak:

Hegal-irteeren osaera librea izango da, eta Xehetasun Azterketa honetako dokumentazio grafikoan eta Eraikuntza Unitate bakoitzeko eraikuntza-baldintzen planoetan ezarritakoa beteko da.

— Estalkiak:

Ezarritako gehieneko inguratzailearen barruan garatuko dira.

- 5. eraikuntza-unitatea.

1. Eraikuntza-baldintzak:

- * Eraikigarria, goiko solairuak:

Komunitate-ekipamendua: 285,00 m²(s).

- * Eraikuntzen formaren erregulazioa:

— Lerrokadurak:

Eraikinak antolamenduaren «Geometrizarazio» planoan adierazitako zehaztapenek definitutako inguratzaile bolumetrikoren

- 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 «Geometrizaración» 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 «Geometrizaración» 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 5.

1. 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

barruan jarri beharko dira, bai eta eraikuntza-unitatearen eraikuntza-baldintzetan adierazitakoak ere. Eraikinak ezin ditu lerroka-dura horiek gainditu, hegalkinek eta estalkiek izan ezik.

Inguratzaile horren barruan, adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatu ahal izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.

— Eraikinaren garaiera:

Xehetasun Azterketa honetako dokumentazio grafikoan ezarritakoa beteko da, hain zuzen ere, partzelaren eraikuntza-baldintzen planoetan ezarritakoa.

— Hegal-irteerak:

Hegal-irteeren osaera librea izango da, eta Xehetasun Azterketa honetako dokumentazio grafikoan eta Eraikuntza Unitate bakoitzeko eraikuntza-baldintzen planoetan ezarritakoa beteko da.

— Estalkiak:

Ezarritako gehieneko inguratzailearen barruan garatuko dira.

- 6. eraikuntza-unitatea.

1. Eraikuntza-baldintzak:

- * Eraikigarria, goiko solairuak:

Komunitate-ekipamendua: 2.000,00 m²(s).

- * Eraikuntzen formaren erregulazioa:

— Lerrokadurak:

Eraikinak antolamenduaren «Geometrizazio» planoan adierazitako zehaztapenak definitutako inguratzaile bolumetrikoaren barruan jarri beharko dira, bai eta eraikuntza-unitatearen eraikuntza-baldintzetan adierazitakoak ere. Eraikinak ezin ditu lerroka-dura horiek gainditu, hegalkinek eta estalkiek izan ezik.

Inguratzaile horren barruan, adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatu ahal izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.

— Eraikinaren garaiera:

Xehetasun Azterketa honetako dokumentazio grafikoan ezarritakoa beteko da, hain zuzen ere, partzelaren eraikuntza-baldintzen planoetan ezarritakoa.

— Hegal-irteerak:

Hegal-irteeren osaera librea izango da, eta Xehetasun Azterketa honetako dokumentazio grafikoan eta Eraikuntza Unitate bakoitzeko eraikuntza-baldintzen planoetan ezarritakoa beteko da.

— Estalkiak:

Ezarritako gehieneko inguratzailearen barruan garatuko dira.

- 7. eraikuntza-unitatea.

1. Eraikuntza-baldintzak:

- * Eraikigarria, goiko solairuak:

Komunitate-ekipamendua guztira: 5.786,00 m²(s).

Komunitate-ekipamendu finkatua: 4.100,00 m²(s).

Komunitate-ekipamendu berria: 1.686,00 m²(s).

- * Eraikuntzen formaren erregulazioa:

— Lerrokadurak:

Eraikinak antolamenduaren «Geometrizazio» planoan adierazitako zehaztapenak definitutako inguratzaile bolumetrikoaren barruan jarri beharko dira, bai eta eraikuntza-unitatearen eraikuntza-baldintzetan adierazitakoak ere. Eraikinak ezin ditu lerroka-dura horiek gainditu, hegalkinek eta estalkiek izan ezik.

Inguratzaile horren barruan, adierazitako eraikigarritasuna bakarrik garatu ahal izango da, bai sestra gainean, bai sestra azpian.

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 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.

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

— Eraikinaren garaiera:

Xehetasun Azterketa honetako dokumentazio grafikoan ezarritakoa beteko da, hain zuzen ere, partzelaren eraikuntza-baldintzen planoetan ezarritakoa.

— Hegal-irteerak:

Hegal-irteeren osaera librea izango da, eta Xehetasun Azterketa honetako dokumentazio grafikoan eta Eraikuntza Unitate bakoitzeko eraikuntza-baldintzen planoetan ezarritakoa beteko da.

— Estalkiak:

Ezarritako gehieneko inguratzailearen barruan garatuko dira.

ANTOLAMENDU-PLANOAK

Aurkibidea.

- 2.1. Proposatutako antolamendua.
- 2.2. Egungo egoeraren gainjartzea, proposatutako antolamenduarekin.
- 2.3. Proposatutako zonakatze xehatua.
- 2.4. Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Proposatutako lerroakadurak eta sestrak.
- 2.5. Geometrizazioa.
- 2.6. 1. eraikuntza unitatea.
- 2.7. 2. eraikuntza unitatea.
- 2.8. 3. eraikuntza unitatea.
- 2.9. 4. eraikuntza unitatea.
- 2.10. 5. eraikuntza unitatea.
- 2.11. 6. eraikuntza unitatea.
- 2.12. 7. eraikuntza unitatea.

— 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.

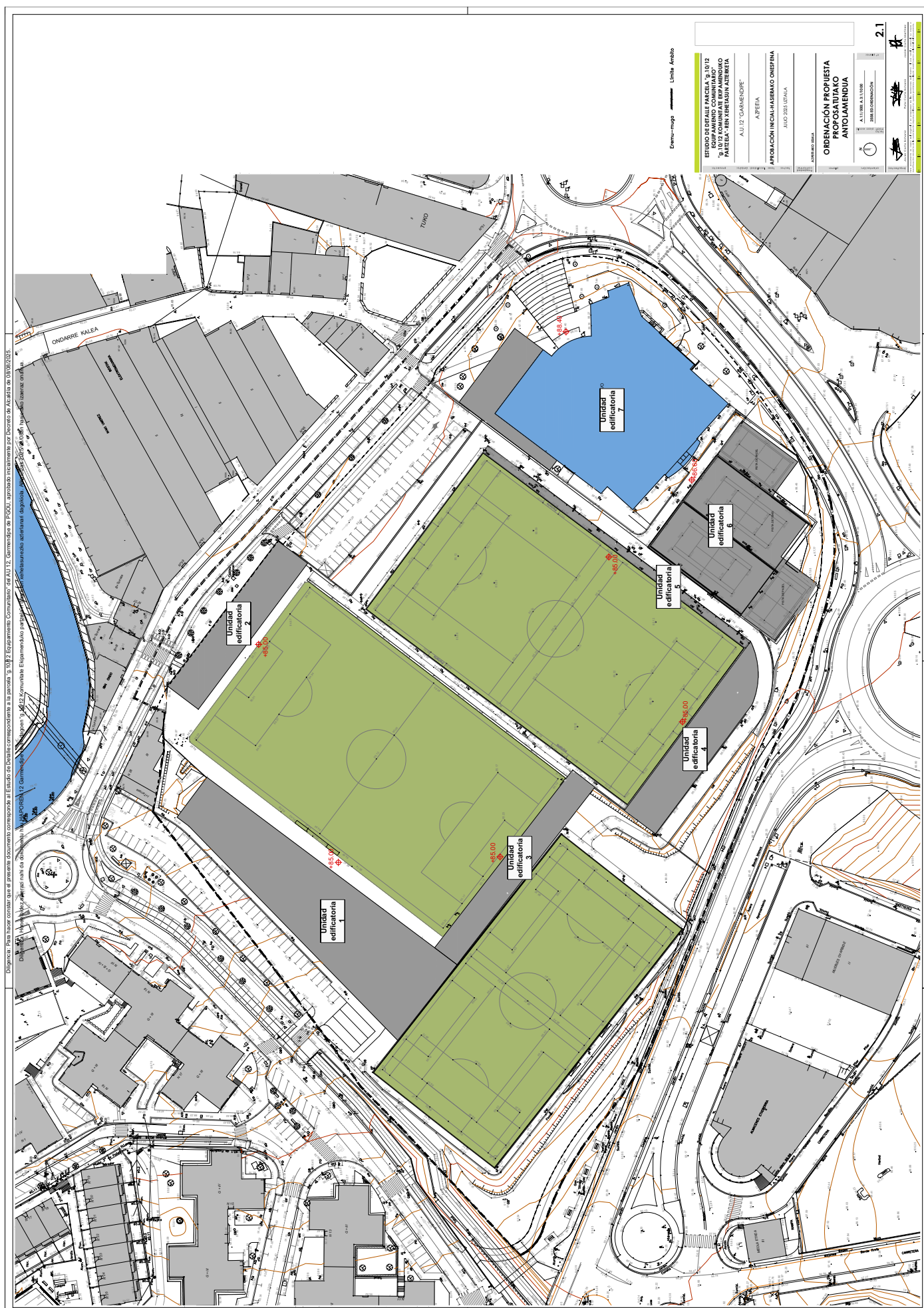
— Cubiertas:

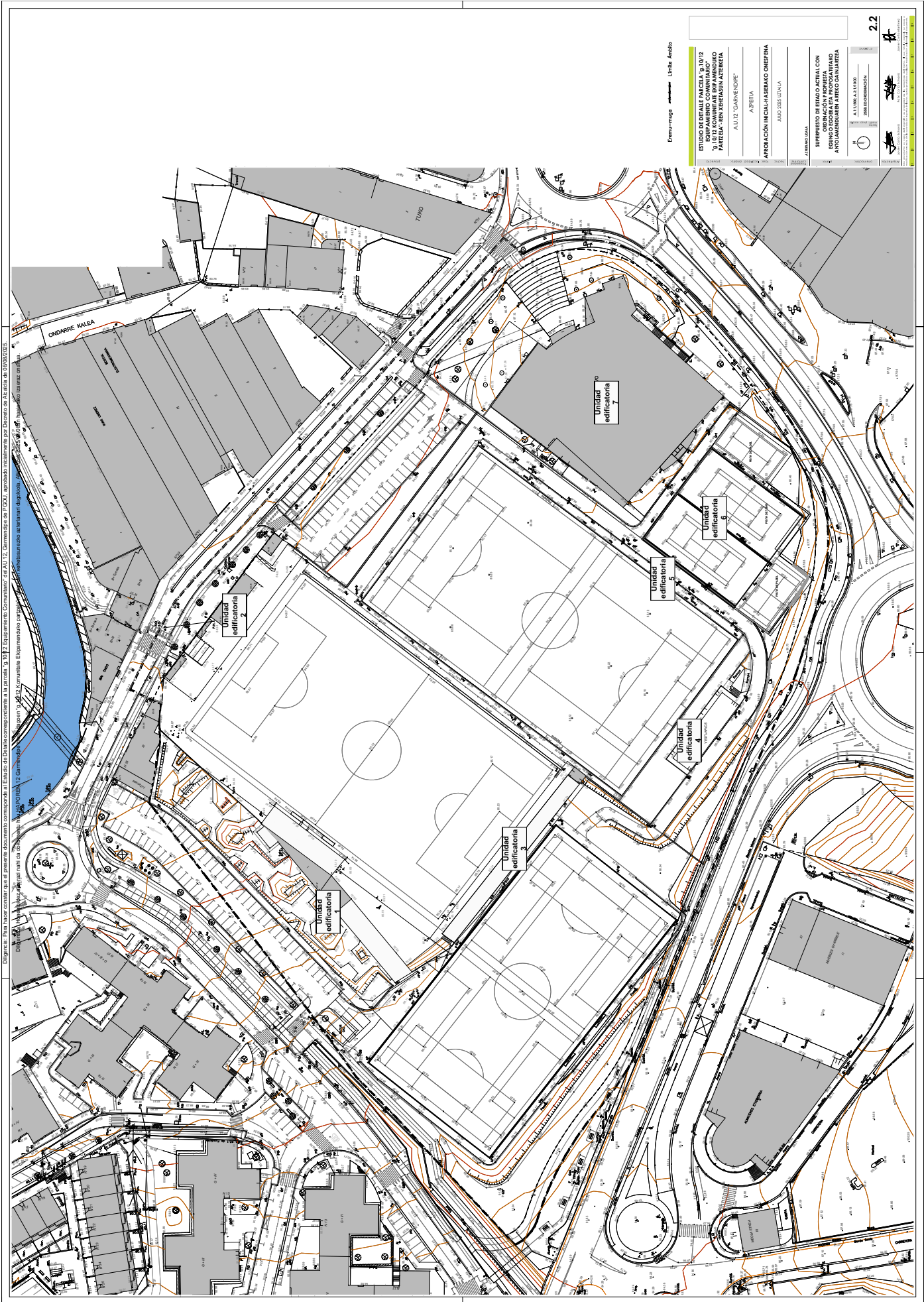
Se desarrollarán dentro de la envolvente máxima establecida.

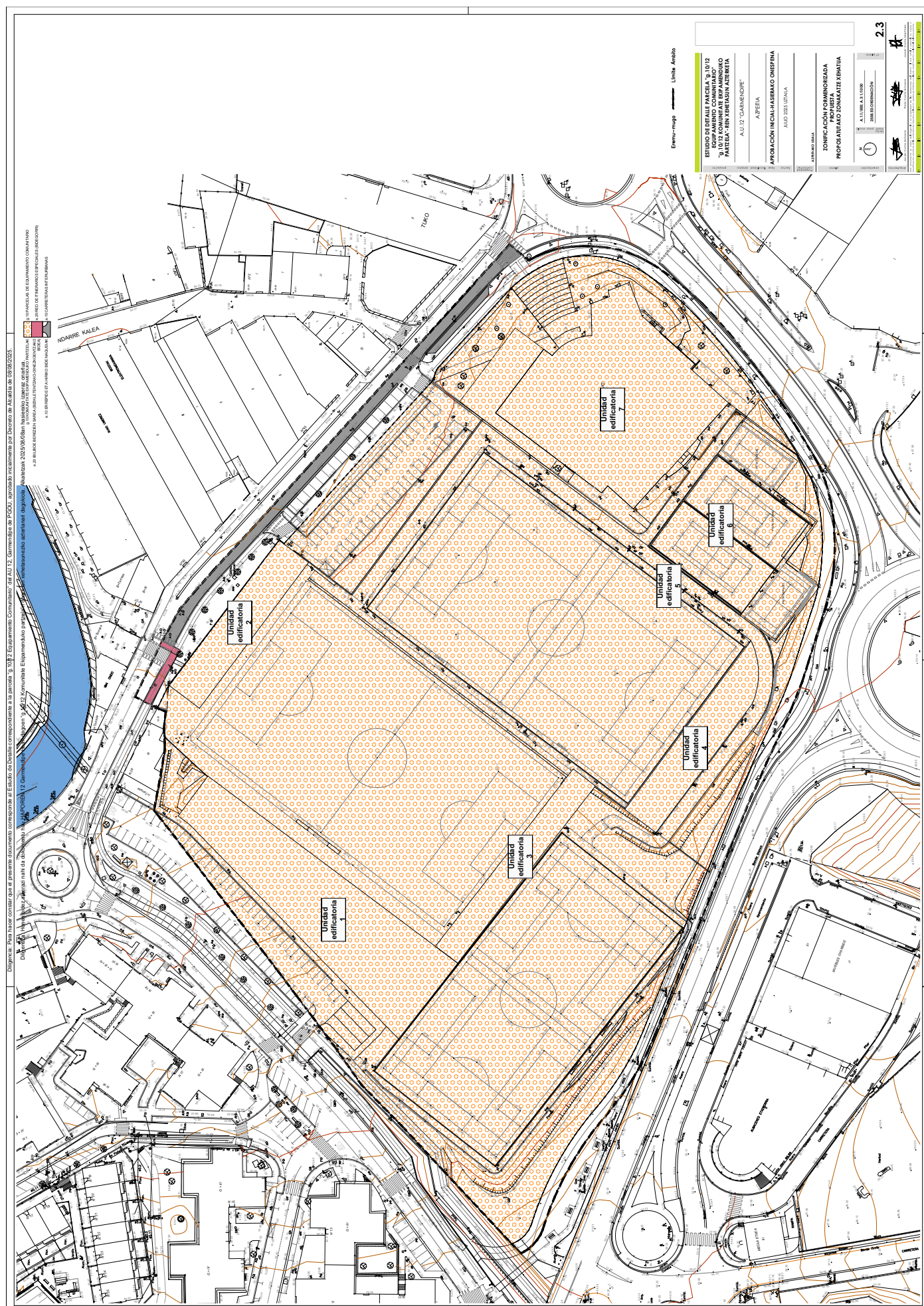
PLANOS DE ORDENACIÓN

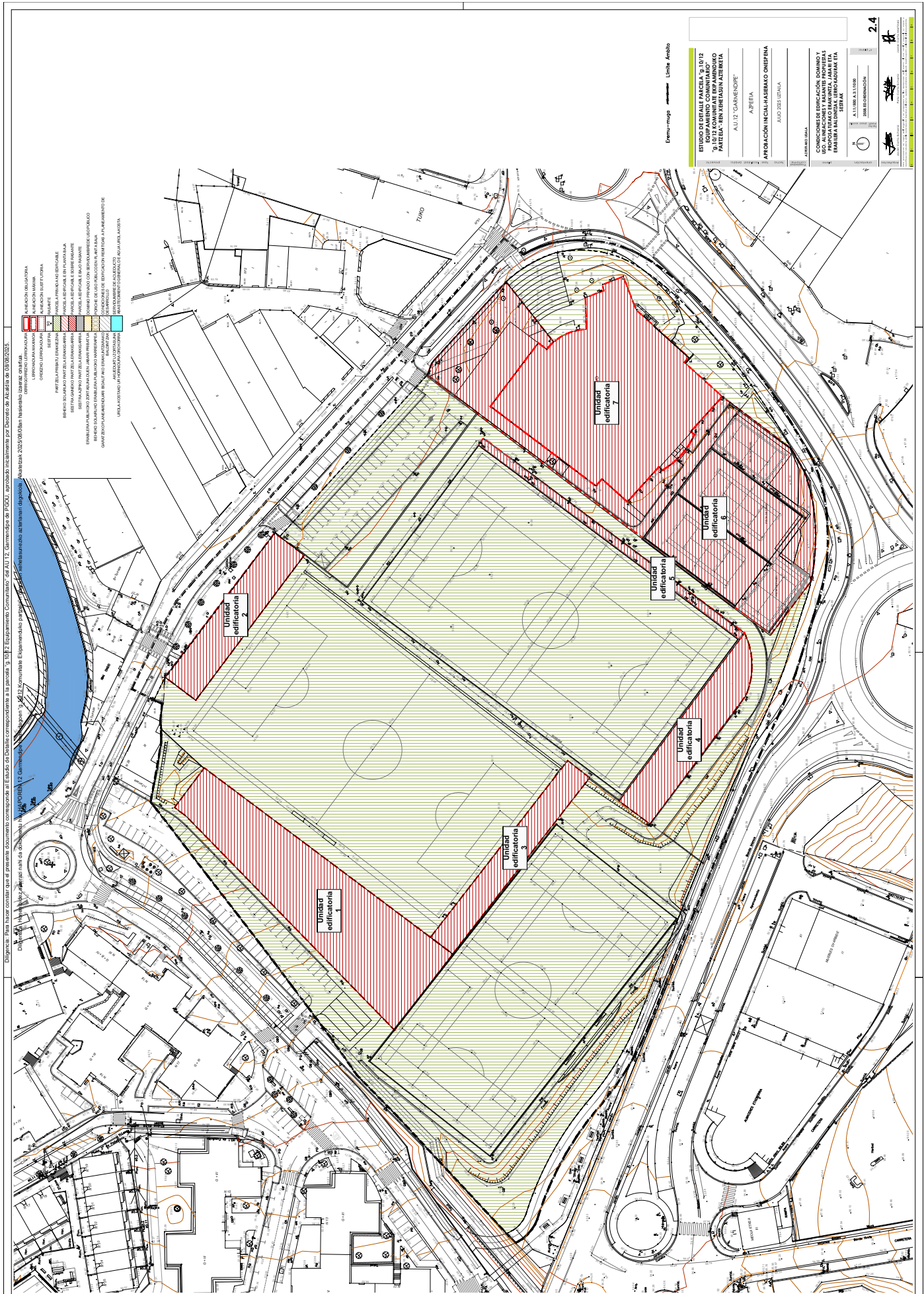
Índice.

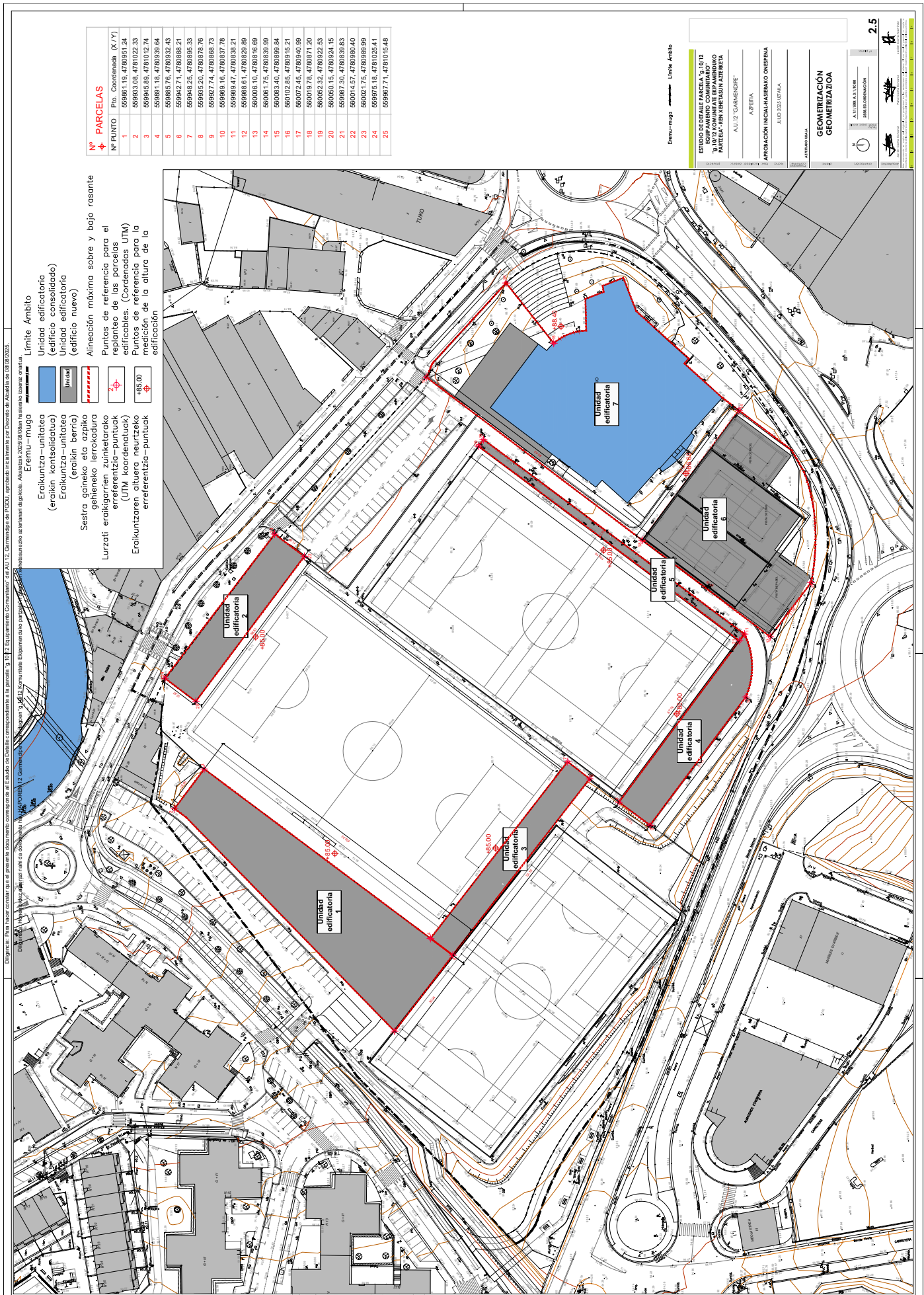
- 2.1. Ordenación propuesta.
- 2.2. Superpuesto de estado actual con ordenación propuesta.
- 2.3. Zonificación pormenorizada propuesta.
- 2.4. Condiciones de edificación, dominio y uso. Alineaciones y rasantes propuestas.
- 2.5. Geometrización.
- 2.6. Unidad edificatoria 1.
- 2.7. Unidad edificatoria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





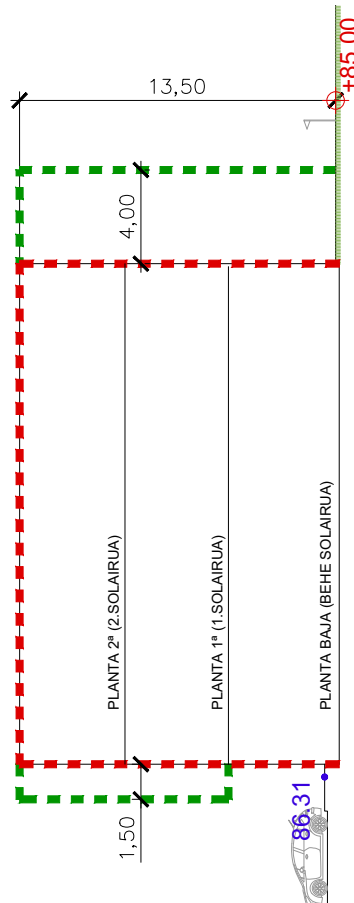
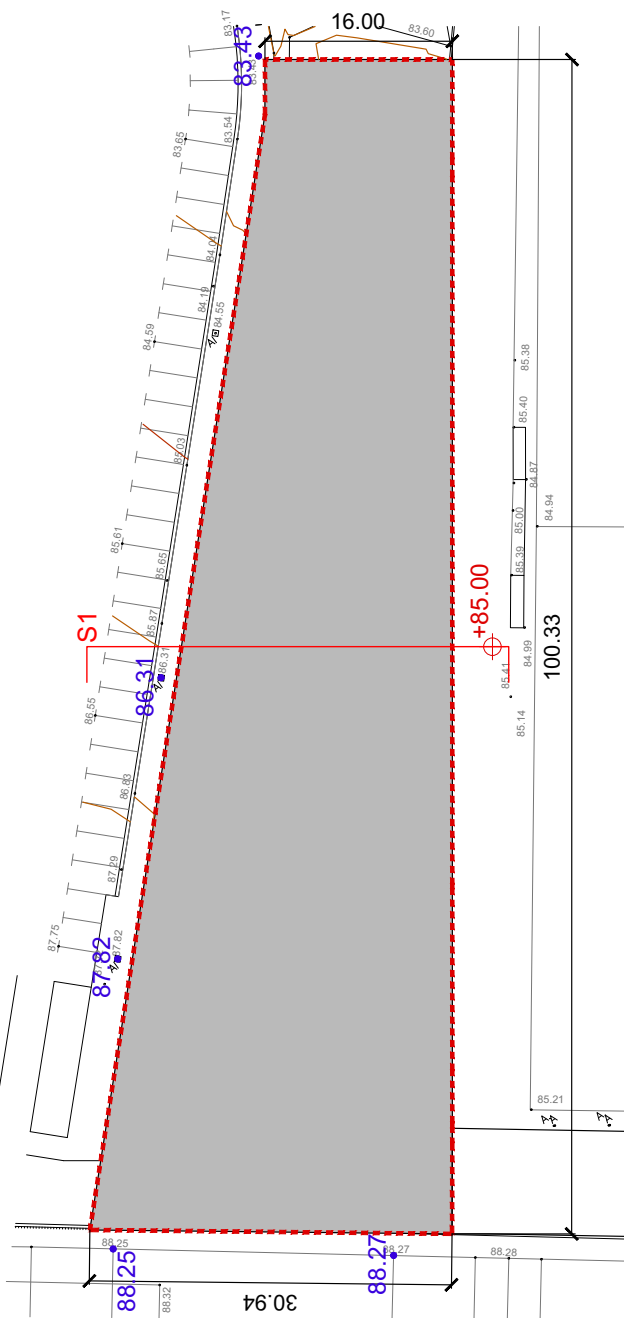






Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g. 10/12 Equipamiento Comunitario" del AU 12, Garmandipe de PGOU, aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía de 08/08/2025.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPOREN 12 Garmandipe Hean dagoen "g. 10/12 Komunitate Ekipamenduko partzela"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Alkaletzak 2025/08/08an hasierako izaeraz onartua.



Eremu-muga	Límite Ámbito
------------	---------------

Límite Ámbito

**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

100

AZPEITIAKO UDALA

UNIDAD EDIFICATORIA 1
1. ERAIKUNTZA-UNITATEA

1/400.1/200

2558. ED. ORDENACIÓN

2.6

Arquitectos:	Javier Coria Echazú	Pam Coria Echazú	Javier Coria Martínez						
  	1	2	3	4	5	6	7	8	9

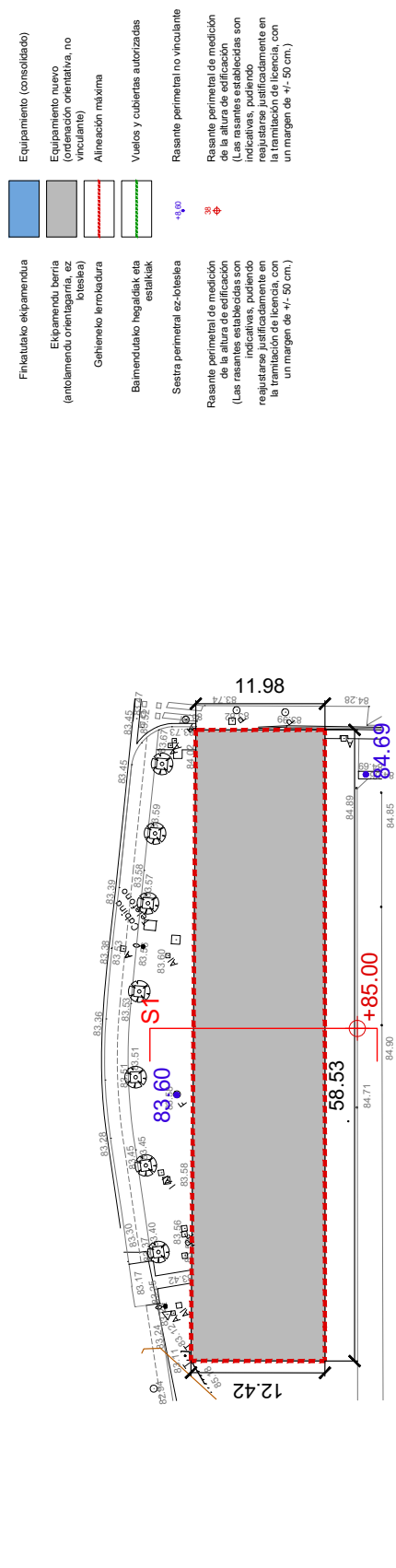
UNIDAD EDIFICATORIA 1 (1. ERAIKUNTZ-UNITATEA)

SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTAS ALTAS (GOIKO SOLAIRUETAKO AZALERA ERAIKIGARRIA)	4500,00 m ²
--	------------------------

SECCIÓN (EBAKIERA)

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/H2 Equipamiento Comunitario" del AU 12, Garmendipe de PGOU, aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía de 08/08/2025.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPOREN 12 Garmendipe Hean dagoen "q. 10/12 Komunitate Ekipamendu ko partela"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Alkatetzak 2025/08/08an hasierako izaeraz onartua.



Eremu-muga	Límite Ámbito
------------	---------------

Límite Ámbito

**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

AZPEITIAKO UDALA

UNIDAD EDIFICATORIA 2
2. ERAIKUNTA-UNITATEA

introducción: 

plaza: escuela: 

1/400:1/200 

2558.ED.ORDENACIÓN

plano:

2.7

UNIDAD EDIFICATORIA 2 (2. ERAIKUNTZ-UNITATEA)

SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTAS ALTAS (GOIKO SOLAIRUETAKO AZALERA ERAIKIGARRIA)	1428,00 m ²
--	------------------------

SECCIÓN (EBAKIERA) PB+1

Arquitectos:	Javier Cortá Echazur	Pablo Cortá Echazur	Javier Cortá Martínez
			

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. **El uso total o parcial de su contenido sin el consentimiento escrito de la autoría implica su autor, quien prohíbe cualquier modificación sin el consentimiento escrito de la autoría.**

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 inicialmente por Decreto de Alcaldía de 08/08/2025.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPOREN 12 Garmendipe Hean dagoen "g.10/12 Komunitate Ekipamenduko partzela"ri dagokion xehetasuneko azterlanari dagokiola. Alkatezaz 2025/08/08an hasierako izaeraz onartua.

	Finakuntako ekipamendua		Equipamiento (consolidado)
	Ekipamendu berria (antolamendu orientagarria, ez bieslea)		Equipamiento nuevo (ordenación orientativa, no vinculante)
	Gehieneko lerokadura		Alineación máxima
	Baimendutako hegaldiak eta estalak		Vuelos y cubiertas autorizadas

Rasante perimetral ez-bieslea
-4.00

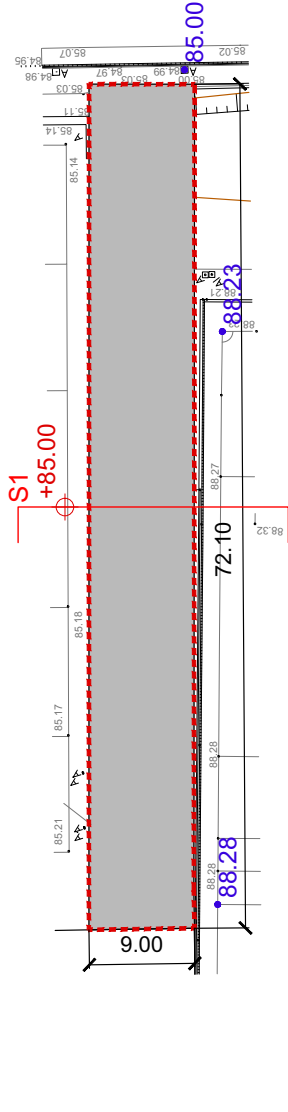
Rasante perimetral de medición no biesleada
3%

Rasante perimetral no vinculante

Rasante perimetral de medición no vinculante
3%

(Las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50 cm.)

(Las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50 cm.)



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/12 Equipamiento Comunitario" del A.U.12, Garmendipe de PGOU, aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía de 08/08/2025.

Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPOREN 12 Garmendipe Hean dagoen "g.10/12 Komunitate Ekipamenduko partzela"ri dagokion xehetasunezko azterlanari dagokiola. Alkatezaz 2025/08/08an hasierako izaeraz onartua.

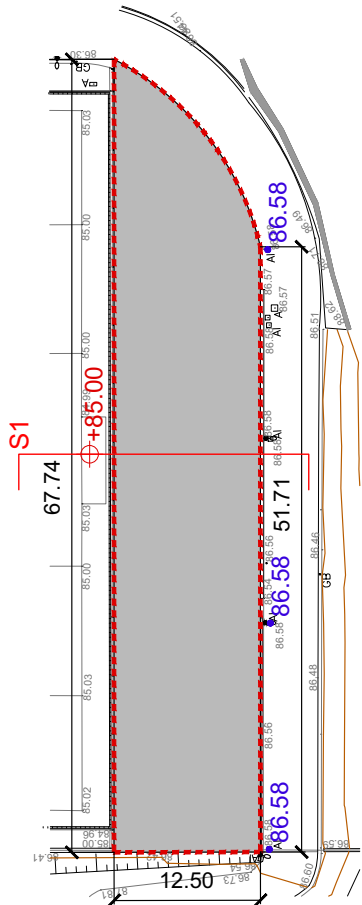
	Finakuntzako ekipamendua		Ekipamendua (consolidado)
	Ekipamendu berria (antolatzen diren eremuetan, ez bideetan)		Ekipamendu berria (ordenación orientativa, no vinculante)
	Gehieneko lerrokatzea		Alinhación máxima
	Baimendutako hegalak eta estalak		Vuelos y cubiertas autorizadas

Sistema perimetral ez-batasua

Rasante perimetral no vinculante

Rasante perimetral de medición de la altura edificatoria (Las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50 cm.)

Rasante perimetral de medición de la altura edificatoria (Las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50 cm.)



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento corresponde al Estudio de Detalle correspondiente a la parcela "g.10/12 Equipamiento Comunitario" del A.U.12, Garmendipe de PGOU, aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía de 08/08/2025.

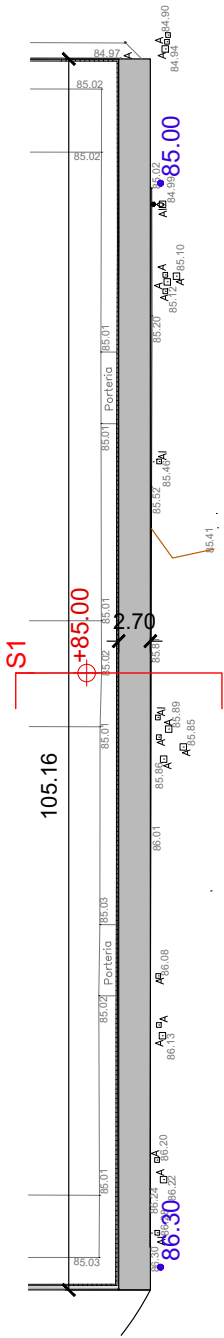
Diligentzia: Honen bidez adierazi nahi da dokumentu hau HAPOREN 12 Garmendipe Hean dagoen "g.10/12 Komunitate Ekipamenduko partzela"ri dagokion xehetasuneko azterlanari dagokiola. Alkatezaz 2025/08/08an hasierako izaeraz onartua.

	Finakuntza ekipamendua	Equipamiento (consolidado)
	Ekipamendu berria (antolamendu orientagarria, ez bieslea)	Equipamiento nuevo (ordenación orientativa, no vinculante)
	Gehieneko lerrokadura	Alineación máxima
	Baimendutako hegaldiak eta estalak	Vuelos y cubiertas autorizadas

Sesma perimetral ez-bieslea
-4,00
30

Rasante perimetral de medición
(Las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50 cm.)

Rasante perimetral no vinculante
Rasante perimetral de medición
(Las rasantes establecidas son indicativas, pudiendo reajustarse justificadamente en la tramitación de licencia, con un margen de +/- 50 cm.)

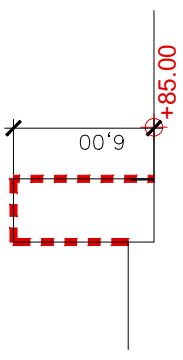


Eremu—muga Límite—Ámbito

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA "g.10/12 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO" "g.10/12 KOMUNITATE EKIPEMENDUKO PARTZELA"-REN XEHETASUN AZTERKETA
A.U.12 "GARMENDIPE"
AZPETITIA
APROBACIÓN INICIAL-HASIERAKO ONESPENA
JULIO 2025 UZTAILA
Propiedad: ALFETIAKO UDALA
plano: UNIDAD EDIFICATORIA 5 5. ERAIKUNTZA-UNITATEA

1/400.1/200	2558. ED. ORDENACIÓN	nº plano:	2.10

Javier Corra Echeburu	Pola Corra Echeburu	Javier Corra Echeburu
Firma y sello del autor, el proyectista y el promotor, en su caso, en el momento de la aprobación inicial del documento.		



UNIDAD EDIFICATORIA 5 (5. ERAIKUNTZA-UNITATEA)

SUPERFICIE EDIFICABLE PLANTAS ALTAS (GOIKO SOLARIETAKO AZALERA ERAIKIGARRIA)	285,00 m²
SECCIÓN (EBAKIERA)	PB

