



altzate

musika eta ahotsa eraikina
edificio música y voz

errenteria

estudio de detalle
xe hetasun - azterketa



Errenteriako Udala

2025eko azaroaren 25ko Osoko Bilkuraren
ohiko bilkuran BEHIN BETIKO onartutako
dokumentua

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE
en sesión ordinaria de fecha 25 de
noviembre de 2025 por el Pleno de la
Corporación.

sustatzailea / promotor:
Errenteriako Udala

ingenieritza / ingeniería:
Vega Ingeniería sl

egiturak / estructuras:
Vega Ingeniería sl

arkitekto teknikoa / arquitecto técnico:
kepartek slp

arkitektura / arquitectura:
estudio beldarrain slp
juan beldarrain santos, arquitecto



estudio
beldarrain
arquitectura,urbanismo y diseño
pº federico garcia lorca 4, bajo b
20.014 donostia san sebastián
telefono/fax: 0034 943 456504
e-mail: estudio@beldarrain.es

25-06

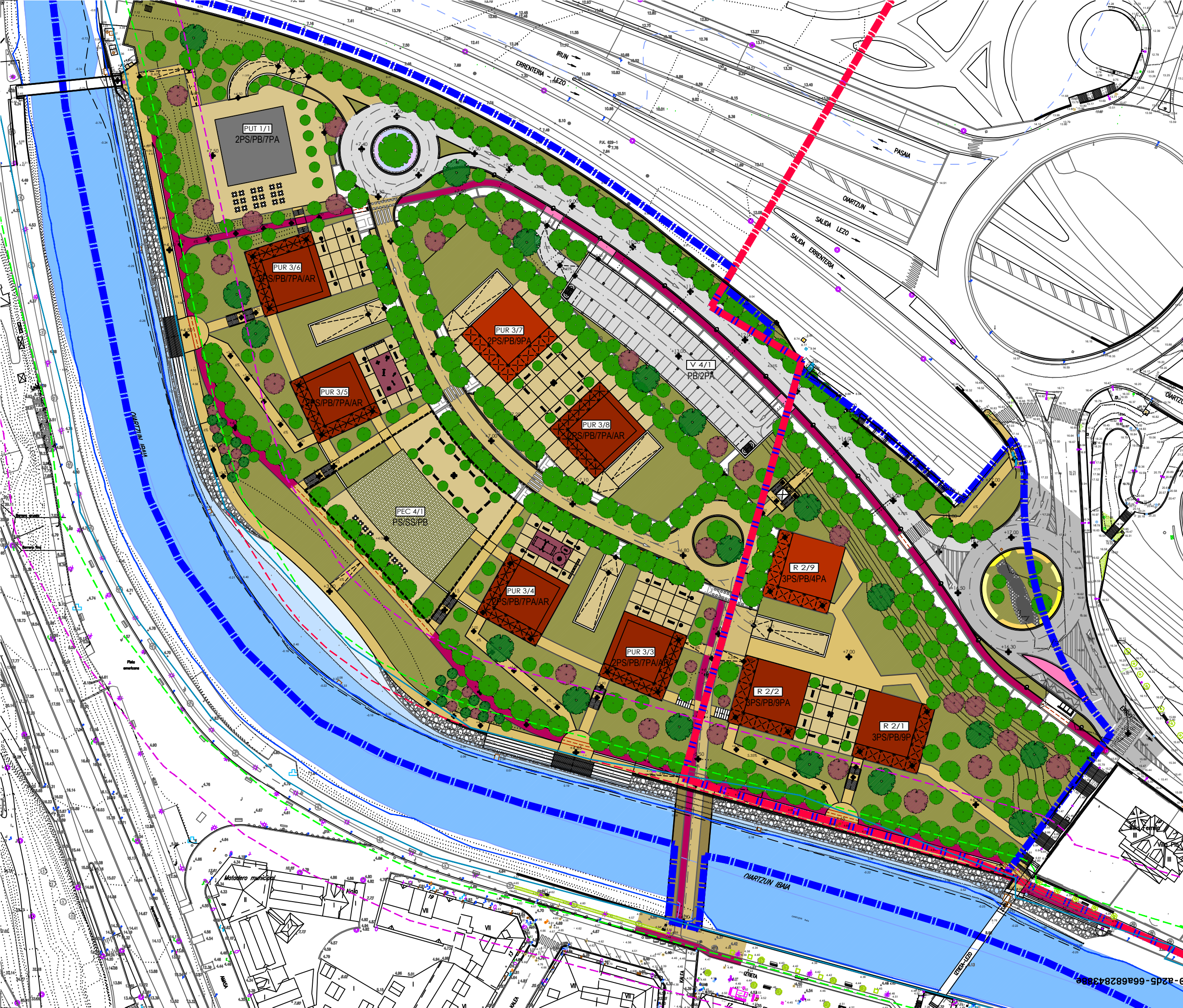
DOCUMENTO B DOKUMENTUA



estudio de detalle
xe hetasun-azterketa



agosto 2025eko abuztua



altzate

musika eta ahotsa eraikina
edificio música y voz

errenteria

estudio de detalle
xeheetasun-azterketa

arkitektura / arquitectura:
estudio beldarrain slp
juan beldarrain santos, arquitecto



estudio
beldarrain
arquitectura, urbanismo y diseño
pº federico garcía lorca 4, bajo b
20.014 donostia san sebastián
telefono/fax: 0034 943 456504
e-mail: estudio@beldarrain.es

25-06 ALT

I-002

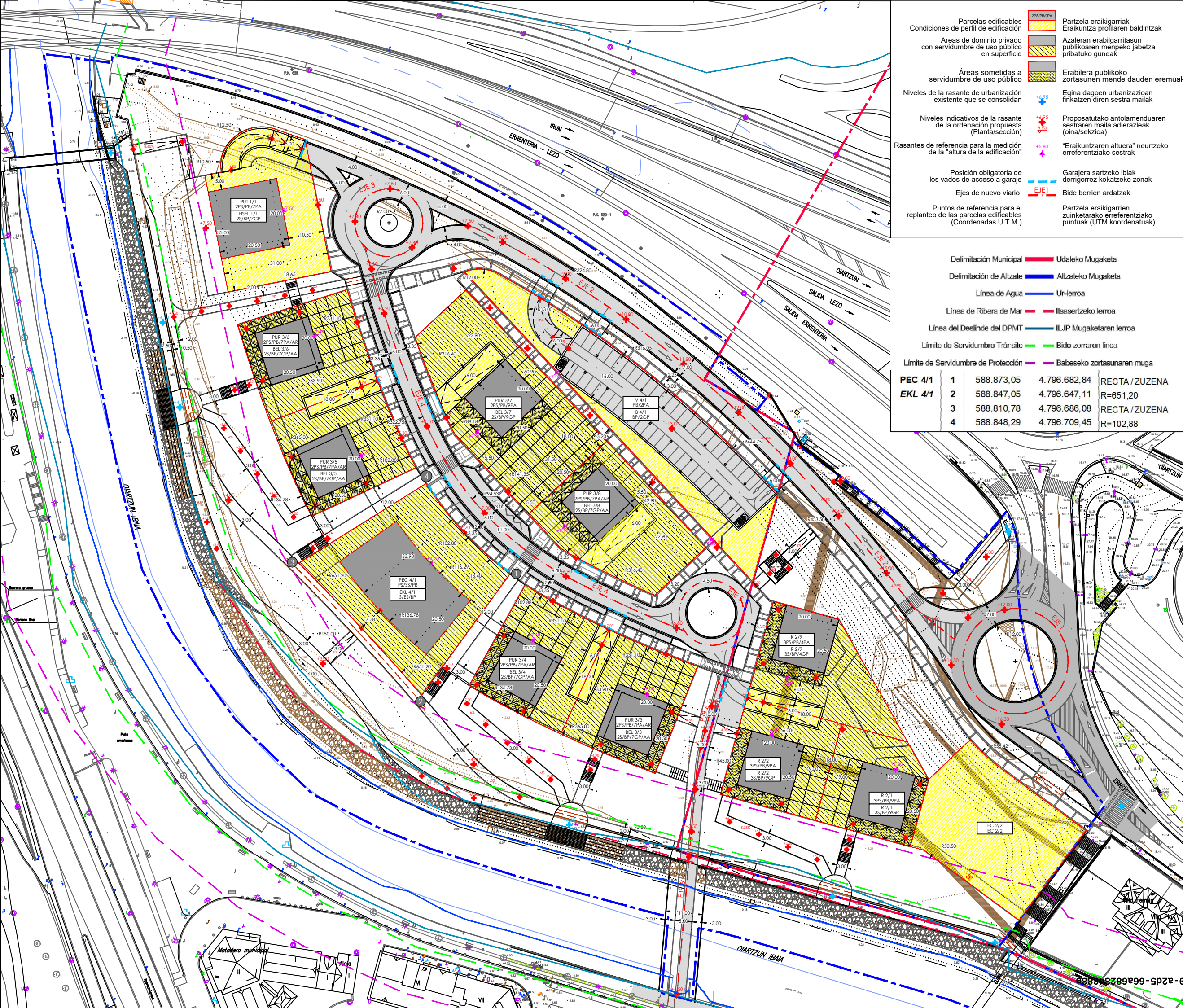
2022ko indarreko HAPB
APP planeamenduari
II.2 plana

plano II.2 del
planeamiento vigente
MPP PEOU de 2022

Egungo egoera - antolamendu orokorra
Estado actual - ordenación general

E 1/1000

agosto 2025eko abuztua



- Parcelas edificables
Condiciones de perfil de edificación
- Áreas de dominio privado
con servidumbre de uso público
en superficie
- Áreas sometidas a
servidumbre de uso público
- Niveles de la rasante de urbanización
existente que se consolidan
- Niveles indicativos de la rasante
de la ordenación propuesta
(Planta/sección)
- Rasantes de referencia para la medición
de la "altura de la edificación"
- Posición obligatoria de
los vados de acceso a garaje
- Ejes de nuevo viario
- Puntos de referencia para el
replanteo de las parcelas edificables
(Coordenadas U.T.M.)
- Partzela eraikigarriak
Eraikuntza profilaren baldintzak
- Azaleran erabilgarritasun
publikoaren menpeko jabetza
pribatuko guneak
- Erabilera publikoko
zortasunen mende dauden eremuak
- Egina dagoen urbanizazioan
finkatzen diren sestra mailak
- Proposatutako antolamenduaren
sestraren maila adierazleak
(oina/sekzioa)
- "Eraikuntzaren altuera" neurtzeko
erreferentziako sestrak
- Garajera sartzeko ibiak
derrigorrez kokatzeko zonak
- Bide berrien ardatzak
- Partzela eraikigarrien
zuinketarako erreferentziako
puntuak (UTM koordinatuak)

Delimitación Municipal	Udaleko Mugaketa
Delimitación de Altzate	Altzateko Mugaketa
Línea de Agua	Ur-lerroa
Línea de Ribera de Mar	Itsasertzeko lerroa
Línea del Deslinde del DPMT	ILJP Mugaketaren lerroa
Límite de Servidumbre Tránsito	Bide-zorrazaren linea
Límite de Servidumbre de Protección	Babeseko zortasunaren muga
PEC 4/1	1 588.873,05 4.796.682,84 RECTA / ZUZENA
EKL 4/1	2 588.847,05 4.796.647,11 R=651,20
	3 588.810,78 4.796.686,08 RECTA / ZUZENA
	4 588.848,29 4.796.709,45 R=102,88



altzate
musika eta ahotsa eraikina
edificio música y voz

errenteria
estudio de detalle
xeheetasun-azterketa

arkitektura / arquitectura:
estudio beldarrain slp
juan beldarrain santos, arquitecto

estudio
beldarrain
arquitectura,urbanismo y diseño
pº federico garcia lorca 4, bajo b
20.014 donostia san sebastián
telefono/fax: 0034 943 456504
e-mail: estudio@beldarrain.es

25-06 ALT I-003

2022ko indarreko HAPB
APP planeamenduaren
II.3.2 planoa
plano II.3.2 del
planeamiento vigente
MPP PEOU de 2022

Egungo egoera - antolamenduaren
definizio geometrikoa oinplanoa
(topografia gainjarria)
Estado actual - definición geométrica de
la ordenación planta (superpuesta a

E 1/1000 agosto 2025eko abuztuaz



altzate

musika eta ahotsa eraikina
edificio música y voz

errenteria

estudio de detalle
xeheetasun-azterketa

arkitektura / arquitectura:
estudio beldarrain slp
juan beldarrain santos, arquitecto



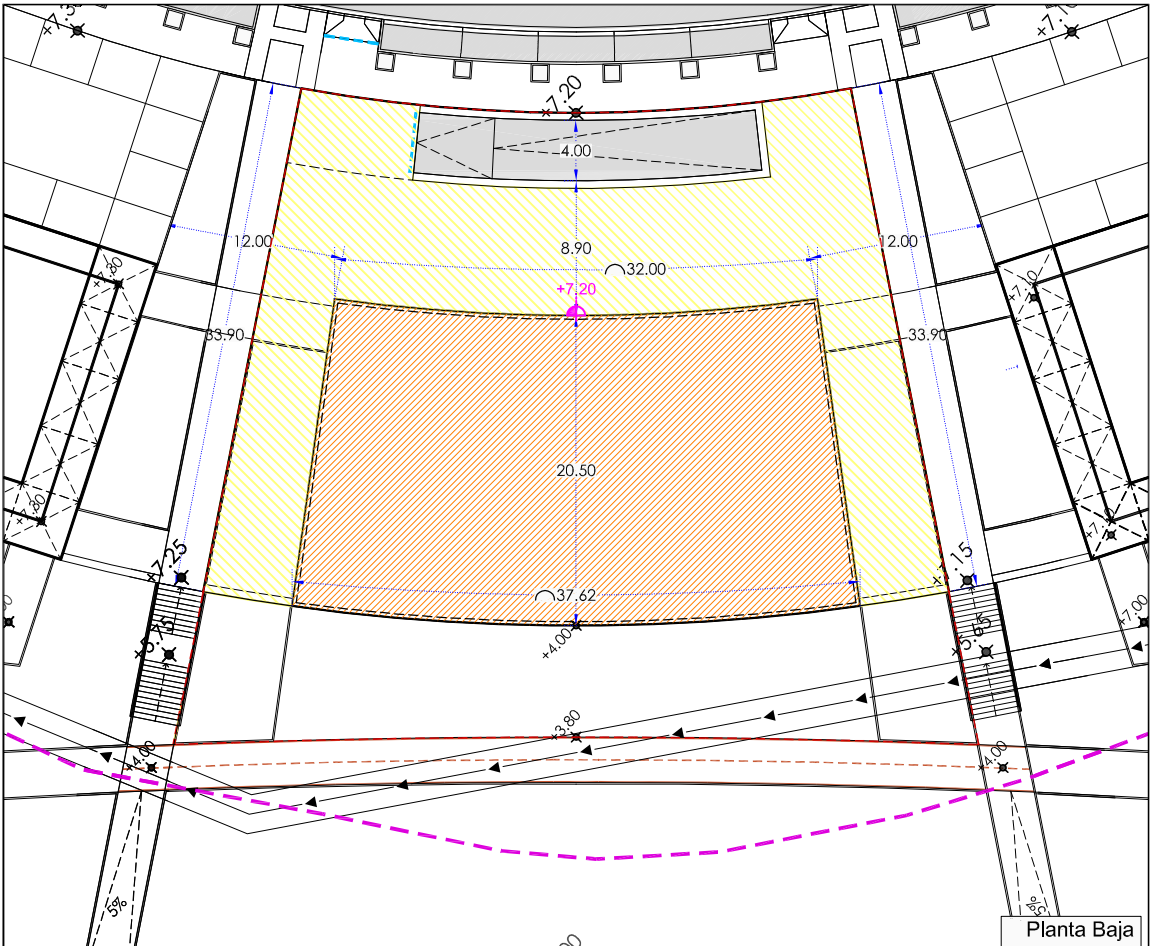
estudio
beldarrain
arquitectura,urbanismo y diseño
pº federico garcía lorca 4, bajo b
20.014 donostia san sebastián
telefono/fax: 0034 943 456504
e-mail: estudio@beldarrain.es

25-06 ALT I-004 / I-005

EGUNGO EGOERA / ESTADO ACTUAL

2022ko INDARREKO HAPB APP
PLANEAMENDUAREN II.4.6.1 - II.4.6.2
HIRIGINTZA FITXAK: EKL 4/1

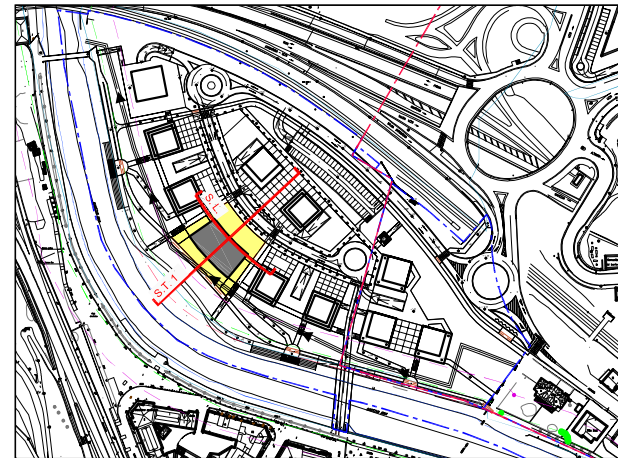
PLANEAMIENTO VIGENTE MPP PEOU de 2022
FICHA URBANISTICAS II.4.6.1 - II.4.6.2: PEC 4/1



Parcelas edificables (Sobre y bajo Rasante)		Partzela Eraikigarriak (Sestra azplan eta ganean) "Erakuntza profilen" baldintzak
Condición de "Perfil de edificación"		
Alineación obligatoria		Nahitaezko lerrokadura
Alineación máxima		Gehieneko lerrokadura
Vuelos autorizados		Hegalkin baimenduak
Alineación máxima en áticos		Gehieneko lerrokadura atikoetan
Alineación de sótano (Obligatoria/Máxima)		Sotoaren lerrokadura (nahitaezkoa/gehienekoa)
Áreas descubiertas de uso público		Erabilera publikoko eremu estaligabeak
Terraza (Uso privativo)		Terraza (erabilera pribatiboa)
Garaje o usos auxiliares (Incluso portales y usos auxiliares)		Garajea edo erabilera osagarriak (atariak eta erabilera osagarriak barne)
Parcela Terciarla. Hotelera		Ekipamendu Komunitarioa. Cultura
Equipamiento Comunitario. Cultura		Ekipamendu Komunitarioa. Cultura
Rampas de acceso a garaje		Garaje sarbideko arrapalak
Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje		Garajerako ibilgailuen sarbidearen nahitaezko kokapena
Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante		Garajerako sarbidearen zortasuna partzela mugakidearekiko/alde
Sección del Terreno. Estado Actual		Lurraren Ebaketa. Eguno egoera
Sección del Terreno. Estado Futuro		Lurraren Ebaketa. Geroko egoera

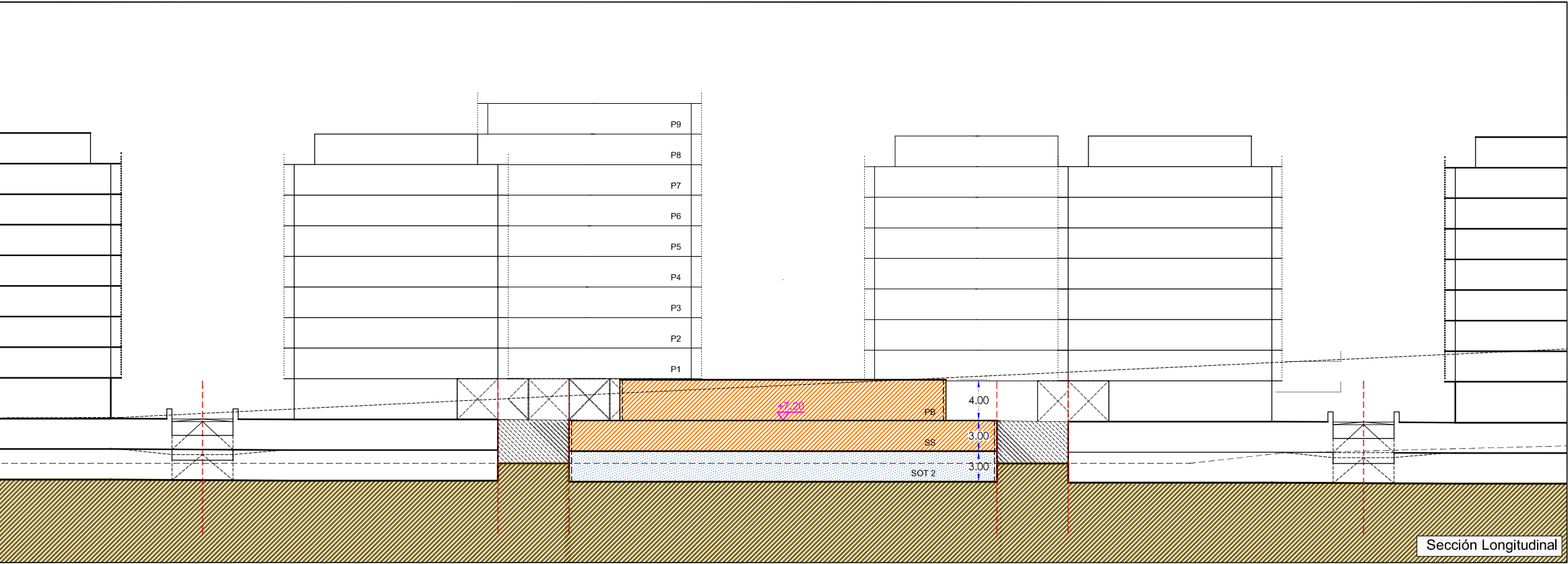
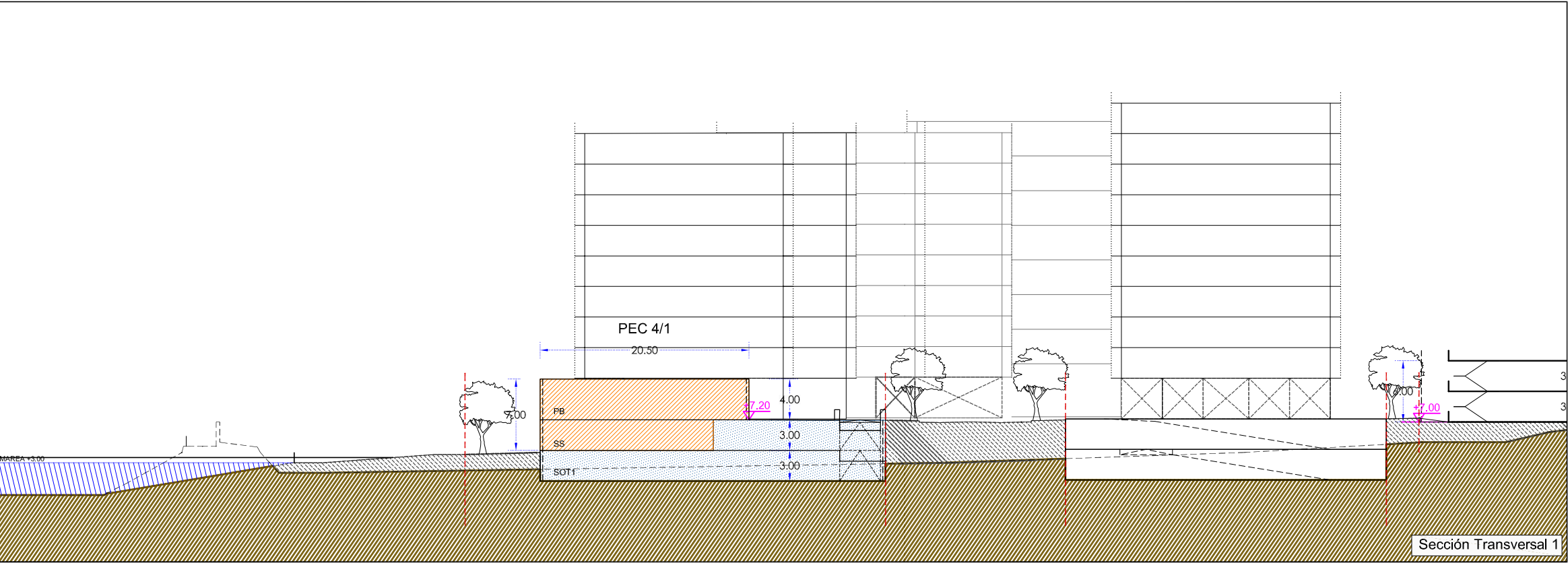
NOTA: Los Límites entre las diferentes subparcelas y/o usos son aproximados, debiendo concretarse en el proyecto de edificación que defina el conjunto del complejo Inmobiliario.	OHARRA: Subpartzela desbedinen arteko mugak eta erabilerak gutxi gorabeherakoak dira, eta beraz higitzearen konplexu gutzita azaltzen duen erakuntza proiektuen zehaztu beharko dira.
La disposición de módulos de edificación en longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.	Erakuntza moduluoen kokapena -frente erakargarriaren luzera eta kopurua - berregokitu ahal izango da. Horretarako, Arau Partikular honetan erakuntza arautzeko ezarritako baldintza generikoak beteko dira.

II.4.6.1	
PLANO DE	PLANOA
ORDENACION	ORDENAZIOA
CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES	PARTZELEN ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERAKO XEHETASUNEN BALDINTZAK ERAIKIGARRIAK
PEC 4/1	EKL 4/1
PLANTAS	OINPLANTAK
ESCALA - ESKALA	
1/500	



Mapa de la zona de estudio de Altzate, mostrando límites municipales, de agua, de influencia, y de servidumbre. El mapa incluye una leyenda con colores y líneas que indican:

- Línea de Agua (azul)
- Límite de Servidumbre de Protección (verde)
- Línea de Ribera de Mar (rojo)
- Límite de Servidumbre Tránsito (naranja)
- Línea del Deslinde del DPMT (amarillo)
- Límite de Agua (rojo)
- Línea de Influencia (verde)
- Línea de Ribera de Mar (rojo)
- Límite de Agua (rojo)
- Línea de Influencia (verde)
- Línea de Ribera de Mar (rojo)



Parcelas edificables (Sobre y bajo Rasante) Condiciones de "Perfil de edificación"	Partzela Eraikigarriak (Sestra azplan eta gainean) "Erakuntza profilen" baldintzak
Alineación obligatoria	Nahitaezko lerrokadura
Alineación máxima	Gehieneko lerrokadura
Vuelos autorizados	Hegalkin baimenduak
Alineación máxima en áticos Alineación de sótano (Obligatoria/Máxima)	Gehieneko lerrokadura atikoetan Sotoaren lerrokadura (nahitaezkoa/gehienekoa)
Áreas descubiertas de uso público	Erabilera publikoko eremu estalligabeak
Terraza (Uso privativo) Garaje o usos auxiliares (Incluso portales y usos auxiliares)	Terraza (erabilera pribatiboa) Garajea edo erabilera osagarriak (atariak eta erabilera osagarriak barne)
Parcela Terclarla. Hotelera	Ekipamendu Komunitarioa. Kultura
Equipamiento Comunitario. Cultura	Ekipamendu Komunitarioa. Kultura
Rampas de acceso a garaje	Garaje sarbideko arrapalak
Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje	Garajerako ibilgailuen sarbidearen nahitaezko kokapena
Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante	Garajerako sarbidearen zortasuna partzela mugakidearekiko/alde
Sección del Terreno. Estado Actual	Lurraren Ebaketa. Egungo egoera
Sección del Terreno. Estado Futuro	Lurraren Ebaketa. Geroko egoera

NOTA:
Los Limites entre las diferentes subparcelas y/o usos son aproximados, debiendo concretarse en el proyecto de edificación que defina el conjunto del complejo inmobiliario.

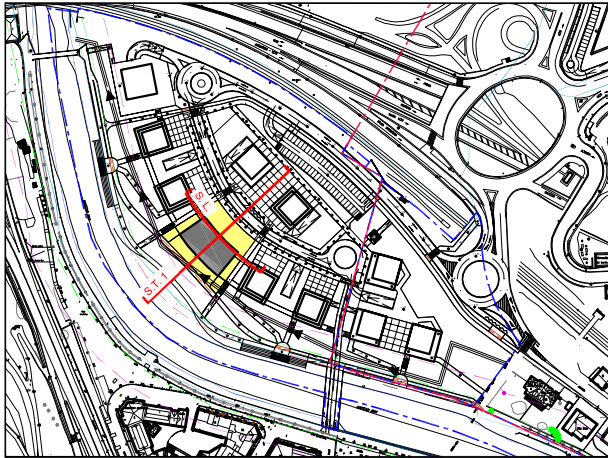
La disposición de módulos de edificación - longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.

OHARRA:
Subpartzela desbedinen arteko mugak eta erabilera guzti gorabeherakoak dira, eta beraz hilezinen konplexu guztia azaltzen duen eraikuntza proiektuen zehaztu beharko dira.

Eraikuntza moduluen kokapena -frente eraikigarriaren luzera eta kopurua - berregokitu ahal izango da. Horretarako, Arau Partikular honetan eraikuntza arautzeko ezarritako baldintza generikoak beteko dira.

II.4.6.2

PLANO DE	PLANOA
ORDENACION	ORDENAZIOA
CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES	PARTZELEN ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERAKO XEHETASUNEN BALDINTZAK ERAIKIGARRIAK
PEC 4/1	EKL 4/1
SECCIONES	EBAKETAK
ESCALA - ESKALA	
1/500	



Puntos de referencia para la medición de la "altura de la edificación". (Niveles indicativos de la rasante de la urbanización, planta/sección) Las acotaciones de este edificio han de considerarse aproximadas y orientativas, en tanto que se modifican respecto de lo ya construido.	Delimitación Municipal ■ ■ Udaleko Mugaketa Delimitación de Alzate ■ ■ Altzateko Mugaketa	Línea de Agua — Ur-Ierroa Línea de Ribera de Mar — Itsasertzeko lerroa Línea del Deslinde del DPMT — ILJP Mugaketaren lerroa Límite de Servidumbre Tránsito — Bide-zorrraren muga	Límite de Servidumbre de Protección — Babeseko zortasunaren muga Línea de Influencia (Ámbito de Alzate afectado por la zona de influencia del DPMT) — Eragin-lerroa (Altzate eremua, ILJPren eragin-eremuaren eraginpean)
--	--	--	--

REDACTORES/IDAZLEAK	PROMOTOR/SUSTATZAILEA
ARKILAN	JUNTA DE CONCERTACIÓN DE ALTZATE
ENDARA	



altzate

musika eta ahotsa eraikina
edificio música y voz

errenteria

estudio de detalle
xe hetasun-azterketa

arkitektura / arquitectura:
estudio beldarrain slp
juan beldarrain santos, arquitecto



estudio
beldarrain
arquitectura,urbanismo y diseño
pº federico garcía lorca 4, bajo b
20.014 donostia san sebastián
telefono/fax: 0034 943 456504
e-mail: estudio@beldarrain.es

25-06 ALT P-001 / P-002

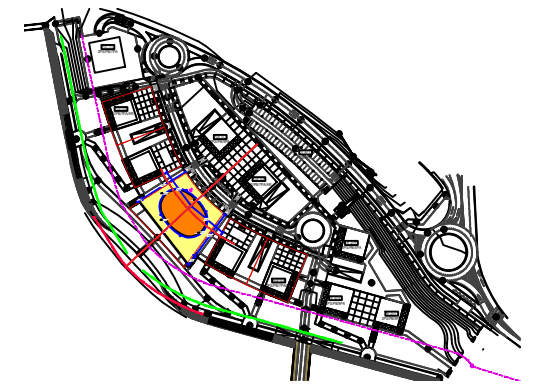
XEHETASUN-AZTERKETAK PROPOSATUTAKO
PLANGINTZA
HIRIGINTZA FITXAK: EKL 4/1

PLANEAMIENTO PROPUESTO POR EL
ESTUDIO DE DETALLE
FICHAS URBANISTICAS: PEC 4/1

E 1/500 agosto 2025eko abuztua

[illegible][illegible]

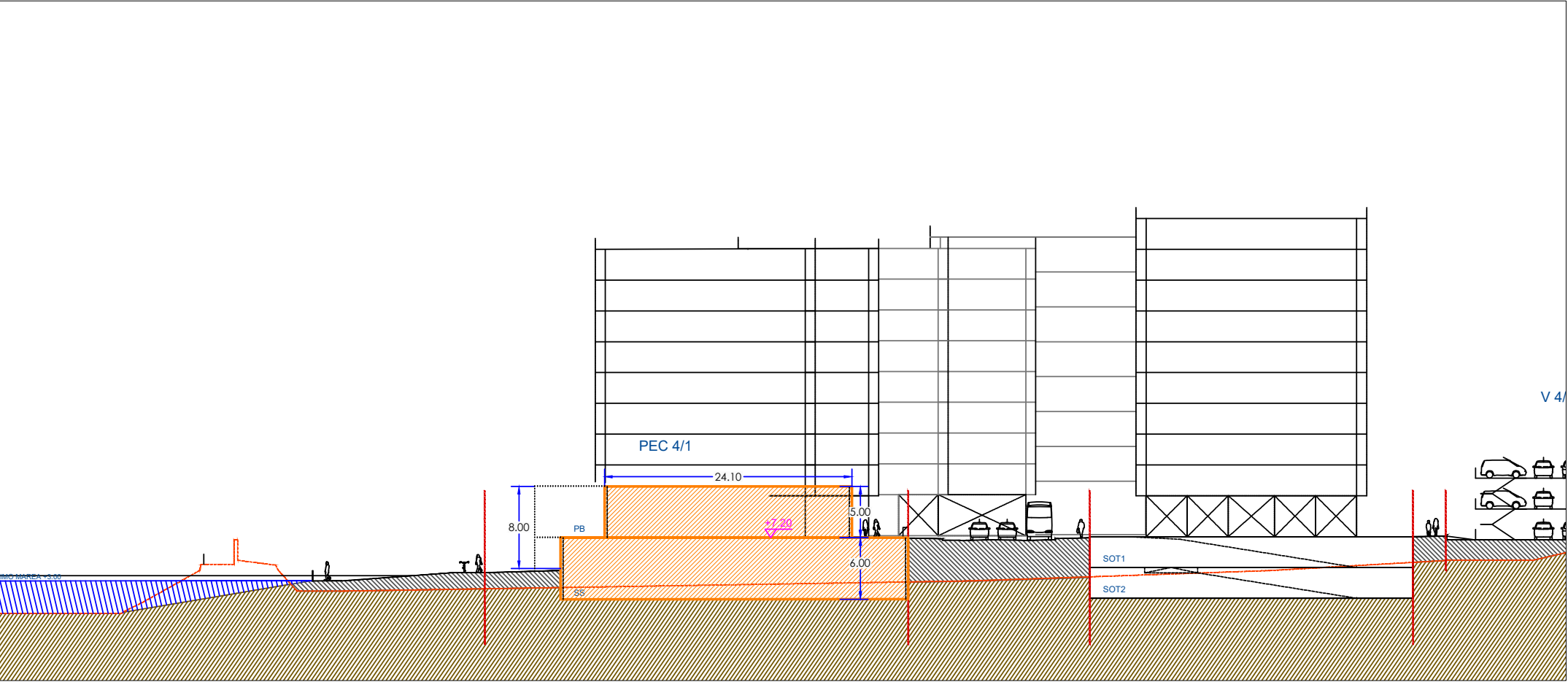
NOTA: Los Límites entre las diferentes subparcelas y/o usos son aproximados, debiendo concretarse en el proyecto de edificación que defina el conjunto del complejo inmobiliario.	OHARRA: Subpartzela desbidenen arteko mugak eta erabilerak gutxi gorabeherakoak dira, eta beraz gizegizinen konplexu gutzia azaltzen duen eraikuntza proiektuen zehaztu beharko dira.
La disposición de módulos de edificación - longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.	Eraikuntza moduluen kokapena -frente- eraikigarriaren luzera eta kopurua berregokitu ahal izango da. Horretarako, Arau Partikular honetan eraikuntza arautzeko ezarritako baldintza generikoak beteko dira.



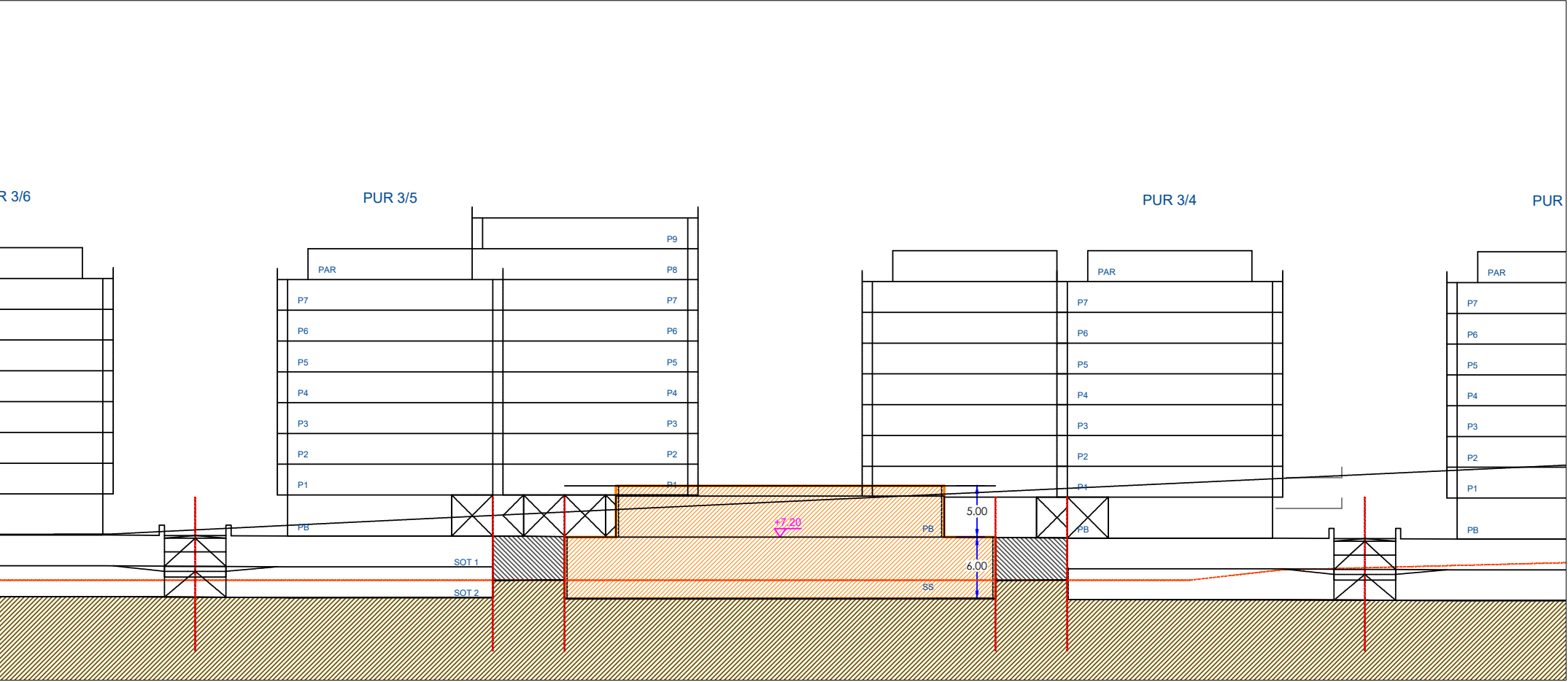
25-06 ALT P-001
sustituye a plano
II.4.6.1
planoa ordezkutzen du

E 1/500 agosto 2025eko abuztu

sección transversal I



sección longitudinal



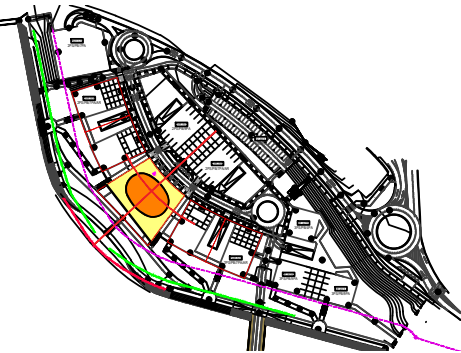
Parcelas edificables (Sobre y bajo Rasante)	Parcela Eraikigarriak (Sestra azpian eta gainean)
Condiciones de "Perfil de edificación"	"Eraikuntza perfilen" baldintzak
Alineación obligatoria	Nahitaezko lerrokadura
Alineación máxima	Gehieneko lerrokadura
Vuelos autorizados	Hegalkin baimenduak
Alineación máxima en áticos	Gehieneko lerrokadura atikoetan
Alineación de sótano (Obligatoria/Máxima)	Sotoaren lerrokadura (nahitaezkoa/gehienekoa)
Áreas descubiertas de uso público	Erabilera publikoko eremu estaligabeak
Terraza (Uso privativo)	Terraza (erabilera pribatiboa)
Garaje o usos auxiliares (Incluso portales y usos auxiliares)	Garajea edo erabilera osagarriak (atariak eta erabilera osagarriak barne)
Parcela Terciaria. Hoteleria	Ekipamendu Komunitarioa. Kultura
Equipamiento Comunitario. Cultura	Ekipamendu Komunitarioa. Kultura
Rampas de acceso a garaje	Garaje sarbideko arrapalak
Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje	Garajerako ibilgailuen sarbidearen nahitaezko kokapena
Servidumbre de acceso a garaje sobre/a favor parcela colindante	Garajerako sarbidearen zortasuna partzela mugakidearekiko/alde
Sección del Terreno. Estado Actual	Lurraren Ebaketa. Egungo egoera
Sección del Terreno. Estado Futuro	Lurraren Ebaketa. Geroko egoera

Los Límites entre las diferentes subparcelas y/o usos son aproximados, debiendo concretarse en el proyecto de edificación que defina el conjunto del complejo inmobiliario.

La disposición de módulos de edificación - longitud del frente edificable y nº de los mismos- podrá reajustarse cumplimentando las condiciones genéricas de regulación de la forma de la edificación establecidos en la presente Norma Particular.

NOTA:
Subpartzela desbedinen arteko mugak eta erabilera guthi gorabeherakoak dira, eta beraz higiezinaren konplexu guztia azaltzen duen eraikuntza proiektuen zehaztu beharko dira.

OHARRA:
Eraikuntza moduluen kokapena -frente eraikigarriaren luzera eta kopurua - berregokitu ahal izango da. Horretarako, Arau Partikular honetan eraikuntza arautzeko ezarritako baldintza generikoak beteko dira.



estudio**beldarrain**

arquitectura.urbanismo y diseño
pº federico garcia lorca 4. bajo b
20.014 donostia san sebastián
telefono/fax: 0034 943 456504
e-mail: estudio@beldarrain.es

25-06 ALT

P-002

sustituye a plano

II.4.6.2

planoa ordezkatzzen du

ordenazio planoak

PARTZELEN ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA KO
XEHETASUNEN BALDINTZAK ERAIKIGARRIAK
EKL 4/1 - EBAKETAK

plano de ordenacion

CONDICIONES DE DETALLE DE EDIFICACION, DOMINIO
Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES
PEC 4/1 - SECCIONES

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas	
Titulua / Título:	2025HXET0003-PLANOAK/PLANOS (GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA)