

**TOKI ADMINISTRAZIOA**

3

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****OIARTZUNGO UDALA**

*Makarrastegi poligonoa 4 lursailleko Xehetasun Azterketa.*

Udalaren Osoko Bilkurak, 2017ko maiatzaren 31ean egindako bilkuran, Invercapi 2005 S.L.k aurkeztu eta A54 Arquitectos-ek idatzitako «Xehetasun Azterketa. 4. lursaila, Makarrastegi eremu industriala» dokumentua onartu zuen behin betikoz.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, Administrazioarekiko Auzi Errekurtsoa aurkez daiteke Euskadiko Autonomia Erkidegoko Justiziako Auzitegi Nagusian, Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabete epean, erabaki hau argitaratu eta biharamunetik hasita.

2/2006 Legearen 89.3 artikulua betez, Xehetasun Azterketaren ale bat igorri da Gipuzkoako Foru Aldundira, Hirigintzako Plangintzaren Erregistro Administrazioan sartzeko.

Oiartzun, 2017ko ekainaren 2a.—Alkatea. (4383)

ERANSKINA

**LURSAILAREN EZAUGARRIAK**

- *Lursailaren deskribapena.*

Lursailak 7.291 m<sup>2</sup>ko azalera du, azterketa topografikoak adierazten duen neurrien arabera eta errepideen bidez mugatua dago bere perimetro osoan. Plan Partzialak adierazten duen bezala poligonoaren errepide nagusia bere barnean biltzen du, mendebaldean kokatuta dagoen errepidea berriz, zerbitzuzko errepidea da.

- *Hiri-parametroak.*

Jatorrizko lursailaren hiri-parametroen aplikazioa, honako hau da, Makarrastegi Plan Partzialaren arabera:

— Partzelaren gutxieneko neurria: 1.500 m<sup>2</sup>.

— Eraikigarritasuna: 47.886,08 m<sup>3</sup>.

Okupazioaren hiri-parametroak:

— Oin okupazioa: 5.591,06 m<sup>2</sup>.

Eraikuntzaren hiri-parametroak:

— Errepide nagusiekiko tartea: 6 m.

— Altuera maximoa (Erlaitzarekiko): 12 m.

— Hegala: 4 m, aldameneko distantziak errespetatuz.

— Hegalen gutxieneko altuera: 3 m.

— Sotoaren gutxieneko altuera librea: 2,50 m.

— Sotoaren gehieneko altuera librea: 3,50 m.

— Solairu industrialen gutxieneko altuera librea: 3,50 m.

— Bulegoen eta aldagelen gutxieneko altuera librea: 2,50 m.

Aparkalekuak:

Aparkaleku kopurua: Eraikitako 100 m<sup>2</sup>-ko aparkaleku-plaza 1eko gutxieneko estandarra errespetatzea, dauden aparkaleku publikoen hornidura murriztu gabe.

**AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN**

*Estudio de Detalle de la parcela 4 del polígono Makarrastegi.*

El Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 31 de mayo de 2017, aprobó definitivamente el documento «Estudio de Detalle. Parcela 4, Zona Industrial de Makarrastegi», redactado por A54 Arquitectos y promovido por Invercapi 2005, S.L.

El precedente acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

En cumplimiento del artículo 89.3 de la Ley 2/2006 se ha remitido un ejemplar del Estudio de Detalle a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su inclusión en el Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

Oiartzun, a 2 de junio de 2017.—El alcalde. (4383)

ANEXO

**CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA**

- *Descripción de la parcela.*

La parcela tiene una superficie de 7.291 m<sup>2</sup> según las mediciones tomadas en el estudio topográfico y linda en todas sus caras con viales del polígono. Según indica el Plan Parcial el vial principal es el que circunda al polígono, mientras que el vial situado al oeste son viales de servicio.

- *Parámetros urbanísticos.*

Los parámetros urbanísticos aplicables a la parcela original, según el plan parcial de Makarrastegi son los siguientes:

— Tamaño mínimo de parcela: 1.500 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad: 47.886,08 m<sup>3</sup>.

Parámetros urbanísticos para la ordenación:

— Ocupación en planta: 5.591,06 m<sup>2</sup>.

Parámetros urbanísticos para la edificación:

— Separación de viales principales: 6 m.

— Altura máxima (cornisa): 12 m.

— Vuelos: 4 m, respetando distancias a colindantes.

— Altura mínima de vuelos: 3 m.

— Altura libre mínima sótano: 2,50 m.

— Altura libre máxima sótano: 3,50 m.

— Altura libre mínima plantas industriales: 3,50 m.

— Altura libre uso oficina vestuario: 2,50 m.

Aparcamientos.

N.º de plazas de aparcamiento: 1 plaza de aparcamiento min. por cada 100 m<sup>2</sup> construidos sin merma de las dotaciones de aparcamiento público ya existentes.

Aparkaleku-plazek gainazal asfaltatua edo zorua.

- *Lursailaren aprobetxamendua.*

Lursailak 7.291 m<sup>2</sup>ko azalera du, azterketa topografikoak adierazten duen neurrien arabera.

Plan partzialak adierazitako eraikigarritasuna 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Okupazioa 5.591,06 m<sup>2</sup>koa da.

Plan partzialak adierazitako bolumen eraikigarria 47.886,08 m<sup>3</sup>koa da, Azterlan Xeheak proposatzen duen bolumena 4.700 m<sup>3</sup>koa da honako era honetan banandua, 3.600 m<sup>2</sup> x 3,5 m = 10.800 m<sup>3</sup> soto solairuan, 3.600 m<sup>2</sup> x 6 m = 21.600 m<sup>3</sup> beheko solairuan, 2.100 m<sup>2</sup> x 6 m = 12.600 m<sup>3</sup> lehen solairuan.

Los aparcamientos deberán tener una superficie asfaltada o pavimentada.

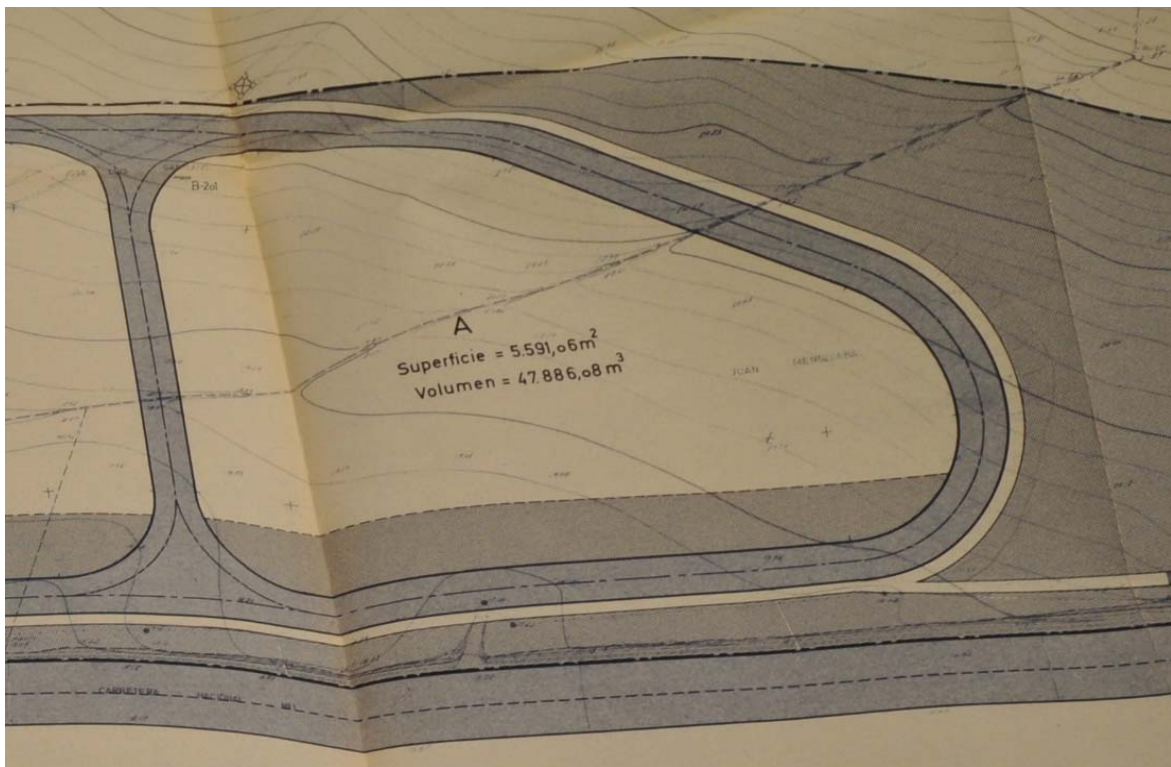
- *Aprovechamiento de la parcela.*

La superficie de la parcela es de 7.291 m<sup>2</sup> según las mediciones tomadas por el topógrafo.

La edificabilidad máxima indicada por el plan parcial es de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

La ocupación en planta es de 5.591,06 m<sup>2</sup>.

El volumen edificable indicado en el plan parcial es de 47.886,08 m<sup>3</sup>, mientras que el volumen propuesto en estudio de detalle es de 44.700 m<sup>3</sup> distribuidos de la siguiente manera, 3.600 m<sup>2</sup> x 3,5 m = 10.800 m<sup>3</sup> en planta sótano, 3.600 m<sup>2</sup> x 6 m = 21.600 m<sup>3</sup> en planta baja, 2.100 m<sup>2</sup> x 6 m = 12.600 m<sup>3</sup> en planta primera.



– Sestra gaineko eta sestrapeko eraikigarritasunaren banaketaren justifikazioa:

Oiartzungo plan orokorraren hirigintzako arautegiaren arabera altuera eraikigarria 20. artikuluko 4. puntuan definituta dago eta honela esaten du:

4. Solairu ezberdinen definizioa. Sestra gaineko edo sestra azpiko solairua izateko irizpideak.

a) Sestra gaineko koefizientea: Solairu baten sestra gaineko koefizientea (Cs), banakoa ken lurarekin kontaktuan dauden solairu horren itxi turen azaleren batura eta solairu horren itxituraren guztizko batura (St) Denak proiektzio horizontalean neurtuta.

$$Cs = 1 - \frac{\sum Sct}{\sum St}$$

b) Sestra gaineko edo sestra azpiko solairuaren hausnarketa. Solairu bat sestra gaineko edo azpikoa den, sestra gaineko koefizientearen emaitzaren arabera izango da.

c) Sestra gaineko solairuak, sestra azpikoak eta bitartekoak. Sestra gaineko solairua izango da, sestra gaineko koefizientea unitatea denean.

– Justificación de reparto de edificabilidades, sobre y bajo rasante:

Según la normativa urbanística del Plan General de Oiartzun la medición de la altura edificable viene definido en el art. 20 punto 4 y dice así:

4. Definición de las diversas plantas. Criterios de consideración de una planta sobre rasante y bajo rasante.

a) Coeficiente sobre rasante. Se entiende por coeficiente sobre rasante de una planta (Cs) a la unidad menos el cociente entre el sumatorio de la superficie de cerramiento de esa planta que está en contacto con el terreno (Sct) y el sumatorio de la superficie total de cerramiento de dicha planta (St), medidas en proyección vertical.

$$Cs = 1 - \frac{\sum Sct}{\sum St}$$

b) Consideración de una planta sobre rasante y bajo rasante. La consideración de una planta sobre rasante o bajo rasante se efectuará en función de su coeficiente sobre rasante.

c) Plantas sobre rasante, bajo rasante y en semisótano. Se entiende por planta sobre rasante aquella planta cuyo coeficiente sobre rasante es la unidad.

Lehenengo eraikinaren eraikigarritasuna hurrengo taulan adierazten da /  
La edificabilidad del edificio existente se describe en la siguiente tabla

	Azalera eraikia. (m <sup>2</sup> ) Superficie cons. (m <sup>2</sup> )	Sestraren gaineko koefizientea Coeficiente sobre rasante	Sestraren gaineko eraikigarritasuna (m <sup>2</sup> ) Edificabilidad sobre rasante (m <sup>2</sup> )
Lehen solairua / Planta primera	1.941,58	1,00	1.941,58
Behe solairua / Planta baja	2.370,5	0,64	1.508,44
Soto solairua / Planta sótano	2.834,65	0,14	410,24
Guztira / Total	7.146,73		3.860,26

Azterlan Xehearen eraikigarritasuna hurrengo taulan adierazten da /  
La edificabilidad del estudio de detalle se describe en la siguiente tabla

	Azalera eraikia. (m <sup>2</sup> ) Superficie cons. (m <sup>2</sup> )	Sestraren gaineko koefizientea Coeficiente sobre rasante	Sestraren gaineko eraikigarritasuna (m <sup>2</sup> ) Edificabilidad sobre rasante (m <sup>2</sup> )
Lehen solairua / Planta primera	2.100	1,00	2.100,00
Behe solairua / Planta baja	3.600	0,49	1.751,77
Soto solairua / Planta sótano	3.600	0,00	0,00
Guztira / Total	9.300		3.851,77

• *Altueren justifikazioa.*

Oiartzungo hirigintzako arautegiaren arabera altuera eraikigarria 20. artikuluko 18. puntuan definitua dago eta honela esaten du:

18. Altuera eraikigarriaren neurketa.

Orokorrean, eraikin baten altuera, 1. Figuran azaltzen den moduan, estalkiaren tipologiaren arabera erreferentzia puntu ezberdinak hartuko dira neurketa egiteko. Eta beheko erreferentzia gisa, fatxada bakoitzaren lursailerako topagunearen batz besteko kota eta espaloi edo kanpoko lurraren arteko distantzia izango da. Eraikinaren altuera bien arteko diferentzia izango da fatxadatik metro batera neurtua.

• *Justificación de las alturas.*

Según la normativa urbanística general de Oiartzun la medición de la altura edificable viene definido en el art. 20 punto 18 y dice así:

18. Medición de la altura edificable.

Como criterio general cuando la altura de un edificio venga expresada en una magnitud se tomará como referencia superior el punto señalado en la figura 1, en función de la tipología de cubierta del edificio. Y como referencia inferior la cota media del encuentro entre la superficie de cada fachada y la rasante de la acera o terreno exterior. La altura del edificio será la diferencia entre ambas medida a 1 metro desde la línea de la fachada.

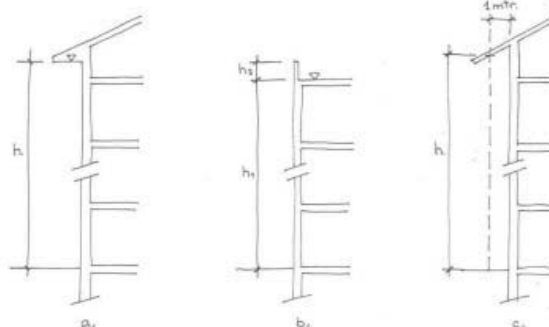


Figura 1.  
A kasua) Hegal horizontala. Goiko erreferentzia, hegala-  
ren beheko kota.  
B kasua) Estalki laua.

Figura 1.  
Caso a) Alero horizontal. Referencia superior cota inferior  
del alero.  
Caso b) Cubierta plana.

	$h_2 \leq 1,10 \text{ m.}$	$h_2 \geq 1,10 \text{ m.}$
Altuera	$h_1$	$h_1 + h_2$

Oiartzungo hirigintzako arautegiaren arabera eraikuntzaren gehieneko altuera 74 artikuluko 2 puntuan definitua dago eta honela esaten du:

74. artikulua. Jarduera ekonomikoetarako lursailen eraiki-garrtasun urbanistikoaren esleipenerako eta eraikuntzako baldintza orokorrak.

2. Eraikuntzak bete beharreko baldintza orokorrak jarduera ekonomikoetarako lursailetan:

– Planoetan bakaneko jarduketa gisa zehaztutako lursail guztietan, eraikuntza mugako lerrokaduretara eta plano horietan ezarritako gehieneko profiletara egokitu beharko da.

– Edozein motatako eraikinerako, oro har, 10 metroko gehieneko eraikuntza-altuera ezartzen da, eraikuntza-profila eta baimendutako gehieneko oin-kopurua edozein direla ere.

– Salbuespen bezala altuera hau gainditzen utziko da soilik Udalak onartutako egoera tekniko berezietan eta dagokion justifikazioan oinarrituaz.

– Ezarritako eraikuntza-lerrokadurak gaindituko dituen aprobetxa mendu bolumetrikoko eraikuntza-hegalkinik ez da baimenduko.

– Industri lursailak okupatzen dituzten eraikuntzetan, sestraketa lur urbanizatuaren gaineko euskarri-mailak dagoen urbanizazioarenak izango dira, planoetan adierazitako erreferentzia altimetrikoen arabera.

– Lursailetarako sarguneetan, sestrak eta urbanizazio-mailak sargune horiek barne hartzen direneko espazio publikoek dituzten sestra eta mailak egokitu dira. Era berean, industri lursailetakoa area eraikiezinen perimetroan, aurrean dituzten espazio publikoen sestrak eta mailak mantendu beharko dira.

– Industri lursailen barruan, soto-oinak kokatzea baimentzean da, baldin eta horiek planoetan zehaztutako lurzoru eraikigarriaren perimetroaren barruan badaude eta, era berean, sotoetan sartzeko arrapalak lursail pribatuen barruan badaude bere osotasunean. Soto-oinen altuera erabilgarria librea 2,50 metrotik 3,50 metrora bitartekoa izango da.

Errepide zerbitzuaren plan partziaren arabera CN-1 Km 475,850 (Makarrastegi Industrial Poligonoaren Plan Partzial) «las construcciones no deberán sobrepasar los 12 m de altura a cornisa, en ningún punto de su contorno.»

Beraz hiri-arautegia neurraketa kontuan edukita, fatxaden altuera 12 m izan daiteke karela gehiturik, honek 1,1 m gainditu barik.

- *Lursailaren eragina.*

Lursailean gerta litezkeen interferentziak ezagutzearren Ura, Aldundiaren errepideak Adif (Renfe), Aesa (aeronautika), Lursail Kutsatuak.

– Ibaibidearen eragina.

17\_02 ED 004 planoan aurkezten dira URA islatzen dituen uholde perfilak [www.uragentzia.euskadi.eus](http://www.uragentzia.euskadi.eus) web-gunearen bisorean agertzen den 2015-2021 Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoan Informazio Geografikoa.

– Errepideen eragina.

Gutxienez 25 metroko atzerapena egingo da GI-636 errepidearekiko sestra gaineko fatxaden eraikitzean.

– Trenbideen eragina.

Irailak 29ko 38/2015 Legeko III kapituluak zehazten ditu eremu publikoak, babesak eta eraikuntza limiteak, dokumentazio grafikoan adierazita.

Según la normativa urbanística general de Oiartzun se establece una altura máxima edificatoria viene definido en el art. 74 punto 2 y dice así:

Artículo 74. Condiciones generales de asignación de la edificabilidad urbanística y edificación de las parcelas para actividades económicas.

2. Condiciones generales de edificación en las parcelas para actividades económicas:

– En el conjunto de las parcelas definidas en planos como actuaciones aisladas la edificación se ajustará a las alineaciones límite y los perfiles máximos establecidos en dicho plano.

– Se establece con carácter general una altura máxima edificatoria de 10 metros para cualquier tipo de edificio, con independencia del perfil edificatorio o número máximo de plantas permitido.

– Únicamente se permitirá rebasar excepcionalmente esta altura en circunstancias técnicas especiales aprobadas por el Ayuntamiento en base a la pertinente justificación.

– No se autorizan vuelos edificatorios con aprovechamiento volumétrico que sobresalgan de las alineaciones de edificación establecidas.

– Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas industriales serán las de la urbanización existente, según las referencias altimétricas señaladas en planos.

– Los puntos de acceso al interior de las parcelas adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de las parcelas industriales mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente.

– Se autoriza la disposición de plantas de sótano en el interior de las parcelas industriales siempre que éstas se circunscriban al interior del perímetro del suelo edificable definido en planos y que las rampas de acceso a los sótanos se inscriban íntegramente en el interior de las parcelas privadas. La altura útil de las plantas de sótano no será menor de 2,50 m ni mayor de 3,50 m.

Según el plan parcial des servicio de carreteras en la CN-1 Km 475,850 (Plan Parcial Polígono Industrial de Makarrastegi) «las construcciones no deberán sobrepasar los 12 m de altura a cornisa, en ningún punto de su contorno.»

Por lo tanto tomando los criterios de medición de la normativa urbanística, la altura de fachada podrá ser 12 m más un antepecho que no supere el 1,1 m.

- *Afecciones de la parcela.*

Se ha consultado con el propósito de conocer las interferencias en la parcela tanto de Ura, Diputación Carreteras, Adif (Renfe), Aesa (aeronáutica), Suelos Contaminados.

– Afección del cauce del río.

Se han reflejado los perfiles de inundabilidad que refleja URA en el visor de Información Geográfica del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021 en la página web [www.uragentzia.euskadi.eus](http://www.uragentzia.euskadi.eus).

– Afección viaria.

Se realiza un retiro mínimo de 25 m de las fachadas edificadas sobre rasante respecto a la GI-636.

– Afección ferroviaria.

Según la ley 38/2015 de 29 de septiembre Capítulo III se definen las zonas de dominio público, las de protección y los límites de edificación, representados en la documentación gráfica.

### III KAPITULUA

#### JABETZAREN MUGAK

##### 14. artikulua. Babes eremua.

1. Trenbideen babes eremua hauen alboetan dagoen lur zerrenda bat da, aurreko artikuluan zehaztutako domeinu publiko eremuak mugatzen duena barrutik eta kanpoaldetik, berriz, lur-berdinketaren kanpoko ertzetatik 70 metrotara dauden bi lerro paralelok mugatzen dute.

2. Planeamendu urbanistikoak urbanotzat edo urbanizagarriztat klasifikatzen dituen zoruak, eta beti ere aplika daitekeen arautegiak xedatzen duen planeamendu zehatzagoa baldin badu, exekutatzen hasteko, tren azpiegiturak babesteko aurreko atalean zehaztutako distantziak 5 metrotakoak izango dira domeinu publiko eremuentzako eta zortzi metrotakoak babes gunearentzako, beti ere lur-berdinketaren kanpoko ertzetatik kontaktzen hasita. Tren-azpiegituren administratzaile orokorrek aipatu distantziak murriztu ahal izango dituzte, bere konpetentzien barruan Tren-Seguritasun Agentzia Estatalak aurre-txostena luzatuta, beti ere, murrizketaren beharra edo interes publiko egiaztatzen bada eta erregulartasuna, kontserbazioa eta trenen igarotze askea ez badira kaltetzen eta domeinu publikoaren eremuari dagokion distantzia ezin izango da inoiz bi metro baino txikiagoa izan. Murrizketaren eskaera azalpen-memoria batekin eta oinplanoekin eta altxaera-planoekin aurkeztu beharko da, azken hauek xedea deskribatu behar dutelarik modu zehatzean.

– Lurzoru kutsatuen eragina.

Geoeskadi bisorean oruberean aktibitate historikoa kontsultatu da eta lursaila lursail Kutsakorrek izan daitezkeen edo diren eraginetik kanpo dago.

<http://www.geo.euskadi.eus>.

- *Erabakitato soluzioaren analisisa.*

##### 2.1. Eraikinaren lerrokadurak.

Plan partzialak(Makarrastegi Industrial Poligonoaren Plan Partzialak)baimentzen dituen lerrokadurak errespetatuko dira, CN-1 475,850 Km errepide zerbitzuen plan partzialaren arabera baimentzen dituen lerrokadurak, eraikuntza sestraren gaineko bide eta GI-636 errepide nazionalarekiko distantzia mantenduz.

Sestra gaineko 6 metroko atzerapena ezarriko da, bai poligonoa inguratzen duten bide nagusietan, bai poligonoko 3 eta 4 partzelak banatzen dituen bigarren mailako bidea.

Gutxienez 25 metroko atzerapena ezarriko da GI-636 errepidearekiko eta irailak 29ko 38/2015 Legeari dagokionez trenbideekiko babes eremuak errespetatuko dira.

Ez dira sotorik eraikiko URA 17\_02 ED 004 planoan adierazitako uholde perfilen azpitik.

Ipar eta hego fatxadek poligonoaren 3 partzelaren lerroka-dura errespetatuko ditu.

Hegaldiak baimenduko dira beti gehieneko eraikigarritasun lerroen barne.

##### 2.2. Eraikinaren sestrak.

Azterlan xehearen barnean proposatutako eraikuntza bi sarbide izango ditu kaleko sestratik, erdi-sotoko solairutik 21,43 m kotan eta lehengo solairutik 27,84 m kotan.

Bi solairu haitez aparte 18,35 m kotan soto solairu bat planteatzen da aparkaleku erabilerekin.

Barne bideak bi kotak bateratzeko balioko du eta bere geometria Urbanizazio proiektuan definituko da.

### CAPÍTULO III

#### LÍMITES DE PROPIEDAD

##### Artículo 14. Zona de protección.

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartados anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

– Afección a suelos contaminados.

Se ha consultado el Visor Geoeskadi para ver la actividad histórica del solar y la parcela está fuera de las afecciones de suelos contaminados o potencialmente contaminados.

<http://www.geo.euskadi.eus>.

- *Análisis de la solución adoptada.*

##### 2.1. Alineaciones de la edificación.

Se respetan las alineaciones permitidas por el plan parcial. Según el plan parcial del servicio de carreteras en el CN-1 Km 475,850 (Plan Parcial Polígono Industrial de Makarrastegi), manteniendo la edificación sobre rasaten dentro de las distancias a viales y carretera nacional GI-636.

Se establece un retiro mínimo de 6m sobre rasante tanto a los viales principales que circundan el polígono industrial, como al vial secundario que separa la parcela n.º 3 y n.º 4 del polígono.

Se establece un retiro de 25 m respecto a la carretera GI-636 y se respetan las zonas de protección ferroviarias respecto a la ley 38/2915 de 29 de septiembre.

Tampoco se construirán sótanos bajo los perfiles de inundabilidad de URA indicados en el plano 17\_02 ED 004.

Las alineaciones de la fachada Norte y Sur respetarán las alineaciones las líneas de fachada de la parcela n.º 3 del polígono.

Los vuelos se permiten siempre dentro de la línea de edificación máxima.

##### 2.2. Rasantes de la edificación.

El edificio propuesto dentro del estudio de detalle tendrá dos plantas con acceso desde la cota calle la de semisótano a 21,43 m y la planta primera a 27,84 m.

A parte de estas dos plantas se plantea una de sótano con uso de aparcamiento a cota 18,35 m.

La vialidad interior servirá de acuerdo entre ambas cotas, y su geometría se recogerá en el correspondiente Proyecto de Urbanización interior.

### 2.3. Eraikinaren bolumetria.

Planteatutako bolumetriak Makarrastegi Industrial Poligonoaren Plan Partzialak partzelan baimendutako parametro urbanistikoetatik ezarriko dira, eraikigarritasuna eta okupazioa bezala.

Eraikuntza partzelan zehazteko nahiarekin definitu dira solairu ezberdinak, profilen eskemak eta inguratzaila 17\_02 ED 011, 17\_02 ED 012 y 17\_02 ED 013 planoetan.

Plano hauetan eraikigarritasunaren aztertzen da, non partzelaren eraikigarritasuna oineko eraikigarritasunetik gain dagoenez, eraikigarritasun hau sestra gaineko bi solairutan eta sestra azpiko hirugarren batean banatzen da, 44.700 m<sup>3</sup> bolumetria bukatu ahal izan arte.

### 2.3. Volumetría de la edificación.

Las volumetrías planteadas se establecen a partir de los parámetros urbanísticos aprobados en el plan parcial del polígono industrial de Makarrastegi, así como las edificabilidades y ocupaciones asignadas a la parcela.

Se han analizado un supuesto de edificación en la parcela que quedan definidos en el plano 17\_02 ED 011, 17\_02 ED 013 mediante su ubicación en planta, y los esquemas de sección y envolvente.

En dicho plano se efectúa un supuesto en el que al ser la edificabilidad de la parcela superior a la edificabilidad en planta, dicha edificabilidad ser reparte en dos plantas sobre rasante y una tercera totalmente en sótano, hasta poder agotar el volumen de 44.700 m<sup>3</sup>.