

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

OIARTZUNGO UDALA

Lanbarren poligonoko LAN-1-A azpiaren Xehetasun Azterketa.

Udalaren Osoko Bilkurak, 2025eko irailaren 24ean egindako bilkuran, Construcciones Pagamuño SL-ek sustatutako eta Javier Lekuona Errandonea arkitektoak idatzitako LAN-1-A eremuko Xehetasun Azterketa onartu du behin betikoz.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, Administrazioarekiko Auzi Errekurtsoa aurkeztu daiteke Euskadiko Autonomia Erkidegoko Justiziako Auzitegi Nagusian, Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabeteko 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, 2025eko irailaren 29a.—Alkatea.

(6766)

ERANSKINA

4.11. Partzelazioa.

Gaur egun, eremuak bi lurzati pribatu ditu:

— LAN-1-A1 azpilursaila: 9196042 katastroko lursaila, 3.005 m² dituen.

— LAN-1-A2 azpilursaila: 9196067 katastro-partzela, 2.624 m² dituen.

Beraz, gaur egungo arautegiaren arabera, azpierzemuak 5.629 m² ditu lurzati pribatu.

Xehetasun Azterlan honek 5.629 m²-ko lurzati pribatu bakarra proposatzen du, azalera pribatu osoa jasoko duena eta, gainera, AHTren trazadura berriak sortutako afekzioen etorkizuneko garapenari lotutako desjabetzeak aurreikustea ahalbidetuko duena.

AHTren trazadura berrirako eta haren afekzioetarako behar diren desjabetzeak egin ondoren, azalera pribatua 4.547,50 m²-koa izango dela aurreikusi da (guztizkoaren % 19, 1.081,50 m²).

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Estudio de Detalle del subámbito de Ordenación Urbanística LAN-1-A.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 24 de septiembre de 2025, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle del ámbito LAN-1-A promovido por Construcciones Pagamuño S.L. y redactado por el arquitecto Javier Lekuona Errandonea.

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 29 de septiembre de 2025.—La alcaldesa.

(6766)

ANEXO

4.11. Parcelación.

En la actualidad el ámbito cuenta con dos parcelas privadas:

— Subparcela LAN-1-A1: parcela catastral 9196042 que cuenta con 3.005 m².

— Subparcela LAN-1-A2: parcela catastral 9196067 que cuenta con 2.624 m².

Por lo tanto, según la regulación normativa actual, el subámbito cuenta con 5.629 m² de parcela privada.

El presente Estudio de Detalle propone una única parcela privada de 5.629 m² que contenga la totalidad de la superficie privada y que además permita la previsión de expropiaciones asociadas al desarrollo futuro de las afecciones generadas por el nuevo trazado del TAV.

La previsión de la superficie privada resultante después de las expropiaciones necesarias para el nuevo trazado del TAV y sus afecciones es de 4.547,50 m² (reduciéndose un 19 %, 1.081,50 m² sobre el total).

Indarrean dagoen partzelazioa	Proposatutako partzelazioa
LAN-1-A1 azpilursaila: 3.005 m ² LAN-1-A2 azpilursaila: 2.624 m ²	
Indarrean dagoen azalera pribatua, guztira: 5.629 m ²	Proposatutako azalera pribatua guztira: 5.629 m ² AHTren desjabetzearen ondorengo azalera pribatua: 4.547,50 m ²

Parcelación vigente	Parcelación propuesta
Subparcela LAN-1-A1: 3.005 m ² Subparcela LAN-1-A2: 2.624 m ²	
Total superficie privada vigente: 5.629 m ²	Total superficie privada propuesta: 5.629 m ² Previsión de superficie privada después de la expropiación TAV: 4.547,50 m ²

4.12. Eraikigarritasuna.

Gaur egun, eremuan bi partzela pribatu daude, sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun hauek esleituak dituztenak:

- LAN-1-A1 azpilursaila: gehieneko aprobetxamendurako 1.500 m² ditu.
- LAN-1-A2 azpilursaila: 3.500 m²-ko gehieneko aprobetxamendua du.

Beraz, gaur egungo arautegiaren arabera, azpieroemak 5.000 m²-ko gehieneko eraikigarritasuna du, HAPNAN ezarritakoarekin bat: «sestra gaineko eraikigarritasuna: 5.000 m²».

Xehetasun azterlan honek proposatzen du sestra gaineko eraikigarritasun osoa proposatutako lurzati pribatu bakarrari esleitzea.

4.12. Edificabilidad.

En la actualidad el ámbito cuenta con dos parcelas privadas que tienen asignadas estas edificabilidades máximas sobre rasante:

- Subparcela LAN-1-A1: cuenta con 1.500 m² de aprovechamiento máximo.
- Subparcela LAN-1-A2: cuenta con 3.500 m² de aprovechamiento máximo.

Por lo tanto, según la regulación normativa actual, el subámbito cuenta con 5.000 m² de aprovechamiento máximo, en coherencia con lo establecido en el PGOU: «edificabilidad sobre rasante: 5.000 m²».

El presente Estudio de Detalle propone asignar la totalidad de la edificabilidad sobre rasante a la única parcela privada resultante.

Indarrean dagoen sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna	Proposatutako sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna
LAN-1-A1 azpilursaila: 1.500 m ² LAN-1-A2 azpilursaila: 3.500 m ²	
Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna, guztira, indarrean: 5.000 m ²	Proposatutako sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 5.000 m ²

Edificabilidad máxima sobre rasante vigente	Edificabilidad máxima sobre rasante propuesta
Subparcela LAN-1-A1: 1.500 m ² . Subparcela LAN-1-A2: 3.500 m ² .	
Total edificabilidad máxima sobre rasante vigente: 5.000 m ²	Total edificabilidad máxima sobre rasante propuesta: 5.000 m ²

Sestrapeko gehieneko eraikigarritasunari dagokionez, indarrean dagoen araudian dago araututa, zeharkako erregulazio baten bidez, gehieneko lerrokadurak, okupazioa eta gehieneko profila finkatzen dituen.

Era berean, Xehetasun Azterlan honek sestrapeko eraikigarritasuna erregulatuko du zeharkako erregulazio baten bidez, gehieneko lerrokadurak, okupazioa eta gehieneko profila finkatuz.

4.13. Lerrokadurak eta erretiroak.

Indarrean dagoen xehetasun-azterketak LAN-1-A1 lursailaren okupazioa arautu zuen oso modu zehatzean, lehendik proiektua zuen gasolindegia bat ezartzeko helburuarekin; beraz, lerrokadurak proiektu exekutibo haren proposamenari zegozkion. Hori dela eta, LAN-1-A1 lurzatiaren lerrokadurak lurzatiaren zati handi bat okupatu gabe uzten zuten, aparkalekuen hondartza bat sortzeko. Hala ere, LAN-1-A2 lursailaren lerrokadurak eta okupazioak, berehalako proiektu batek baldintzatuta ez zeudenez, modu lasaigoan ezarri ziren, eta sestraren gaineko eraikinetarako 5 m-ko erretiroen irizpide orokorragoei erantzun zieten.

Informazio-planoan erantsi da «I.1.1 Informazio-planoa. Indarrean dagoen xehetasun-azterketa. Indarrean dauden lurzatiak eta lerrokadurak», 2017ko otsailean onartutako xehetasun-azterketak lerrokadurei eta atzerapenei buruz ezarritako erregulazioarekin.

Xehetasun-azterlan honek zehatz-mehatz ezartzen ditu eraikuntza-solairu bakoitzerako lerrokadurak, lurzatiaren zatirik handiena altueran altxatuz eraikinetik libratzeko, eta, horrela, bat dator poligonoaren mugariaren eta errematearen kontzeptuarekin. Horrela, eraikuntza AHTaren balizko trazadura berriaren eraginetik kanpo dagoen eremura mugatzen da, bi proiektuen garapena (AHTaren trazadura berria eta hotela) bateragarri eginez, modu independentean garatu ahal izateko.

En cuanto a la edificabilidad máxima bajo rasante, esta se encuentra regulada en la normativa vigente mediante una regulación indirecta que fija las alineaciones máximas, ocupación y perfil máximo.

Del mismo modo, el presente Estudio de Detalle regulará la edificabilidad bajo rasante mediante una regulación indirecta fijando las alineaciones máximas, la ocupación y el perfil máximo.

4.13. Alineaciones y retiros.

El estudio de detalle vigente reguló la ocupación de la parcela LAN-1-A1 de forma muy concreta con el objetivo de implantar una gasolinera para la que ya existía proyecto, por lo que las alineaciones correspondían a la propuesta de aquel proyecto ejecutivo. Es por ello que las alineaciones de la parcela LAN-1-A1 dejaban gran parte de la parcela sin ocupar, con el objetivo de generar una playa de aparcamientos. Sin embargo, las alineaciones y ocupaciones de parcela LAN-1-A2, al no estar condicionadas por un proyecto inminente, se establecieron de manera más holgada y respondiendo a criterios más generales de retiros de 5m para edificaciones ejecutadas sobre rasante.

Se adjunta en el plano de información «I.1.1 Plano de información. Estudio de Detalle Vigente. Parcelas y Alineaciones Vigentes» con la regulación sobre alineaciones y retiros establecida por el Estudio de Detalle aprobado en febrero de 2017.

El presente estudio de detalle establece las alineaciones para las diferentes plantas de edificación de forma detallada y con el objetivo de liberar de edificación la mayor parte de la parcela elevándola en altura, siendo así coherente con el concepto de hito y remate del polígono. De esta forma la edificación se limita a la zona que se encuentra fuera de la afección del posible nuevo trazado del TAV haciendo compatible el desarrollo de ambos proyectos (nuevo trazado del TAV y hotel) de forma que puedan desarrollarse de forma independiente.

Antolamendu planoan «O.1.1 Antolamendu plano. Lurzatiak eta proposatutako lerrokadurak», Xehetasun-Azterketa honek lerrokadurei eta atzerapenei buruz ezarritako erregulazioarekin.

Planteatutako gehieneko lerrokadura gainditu ahal izango dute eraikinaren baranda-elementuek eta/edo babes-petoek, teillatu-hegalek, hegalkin irekiek, instalazio-elementuek eta pantaila-elementuek, ez baitira kontuan hartuko ez eraikuntzaren gehieneko altuera ez eraikuntzaren gehieneko lerrokadura zehazteko.

4.14. Okupazioa.

Gaur egun, azpieremuak bi luzrati ditu, eta horien okupazioa arautzen da:

– LAN-1-A1 azpilursaila: gehienez 800 m²-ko okupazioa du sestra gainean, eta gehienez 800 m²-ko okupazioa sestra azpian.

– LAN-1-A2 azpilursaila: gehienez 1.200 m²-ko okupazioa du sestra gainean, eta gehienez 3.200 m²-ko okupazioa sestra azpian.

Aurreko atalean adierazi den bezala, indarrean zegoen Xehetasun-Azterketak okupazioa arautu zuen, planteatutako proiektu betearazleen emaitza gisa.

Beraz, egungo araudiaren arabera, luzrati pribatuek 2.000 m²-ko okupazioa dute gehienez sestra gainean, eta 4.000 m²-ko okupazioa gehienez sestra azpian.

Xehetasun-azterketa honek luzratiaren gehieneko okupazioa arautzen du behe solairuan eta sestra azpian, luzratiaren mugari dagokionez sestra gaineko eta azpiko gehieneko lerrokadurak ezarritik. Hala ere, okupazio txikiagoa arautzen da goiko solairuetarako, Lanbarren poligonoaren mendealdeko itxitura-elementu ikoniko gisa eraikin bat sortzeko, eta planteatutako hotelaren eraikuntza-proposamen berriari erantzuteko.

Se adjunta en el plano de ordenación «O.1.1 Plano de ordenación. Parcelas y Alineaciones Propuestas» con la regulación sobre alineaciones y retiros establecida por el presente Estudio de Detalle.

Podrán superar la alineación máxima planteada los elementos de barandillas y/o petos de protección de la edificación, los aleros, los vuelos abiertos, los elementos de instalaciones, y los elementos de apantallamiento ya que no serán computados ni considerados a los efectos de la determinación ni de la altura máxima de edificación ni de la alineación máxima de la edificación.

4.14. Ocupación.

En la actualidad el subámbito cuenta con dos parcelas para las que se regula su ocupación:

– Subparcela LAN-1-A1: cuenta con 800 m² de ocupación máxima sobre rasante y de 800 m² de ocupación máxima bajo rasante.

– Subparcela LAN-1-A2: cuenta con 1.200 m² de ocupación máxima sobre rasante y de 3.200 m² de ocupación máxima bajo rasante.

Como ya se ha indicado en el apartado anterior, el Estudio de Detalle vigente reguló la ocupación como resultado de los proyectos ejecutivos planteados.

Por lo tanto, según la regulación normativa actual, las parcelas privadas cuentan con 2.000 m² de ocupación máxima sobre rasante y de 4.000 m² de ocupación máxima bajo rasante.

El presente estudio de detalle regula la ocupación máxima de la parcela en planta baja y bajo rasante mediante el establecimiento de las alineaciones máximas sobre y bajo rasante en relación al límite de la parcela, sin embargo, se regula una ocupación menor para las plantas altas con el objetivo de generar una edificación como elemento icónico de cierre del polígono Lanbarren en su lado oeste, y que responda a la nueva propuesta edificatoria de hotel planteada.

Indarrean dagoen sestra gaineko okupazioa	Proposatutako sestra gaineko okupazioa
LAN-1-A1 azpilursaila: 800 m ² . LAN-1-A2 azpilursaila: 1.200 m ² .	
Indarrean dagoen sestra gaineko okupazioa guztira: 2.000 m ²	Beheko eta lehen solairuetarako proposamena: 2.000 m ² Proposatutako gainerako goiko solairuen okupazioa guztira: 1.000 m ²

Indarrean dagoen sestra azpiko okupazioa	Proposatutako sestra azpiko okupazioa
LAN-1-A1 azpilursaila: 800 m ² . LAN-1-A2 azpilursaila: 3.200 m ² .	
Indarrean dagoen sestra azpiko okupazioa guztira: 4.000 m ²	Proposatutako sestra azpiko okupazioa guztira: 4.000 m ²

Ocupación sobre rasante vigente	Ocupación sobre rasante propuesta
Subparcela LAN-1-A1: 800 m ² . Subparcela LAN-1-A2: 1.200 m ² .	
Total ocupación SR vigente: 2.000 m ²	Total ocupación planta baja y primera propuesta: 2.000 m ² Total ocupación resto de plantas altas propuesta: 1.000 m ²

Ocupación bajo rasante vigente	Ocupación bajo rasante propuesta
Subparcela LAN-1-A1: 800 m ² . Subparcela LAN-1-A2: 3.200 m ² .	
Total ocupación BR vigente: 4.000 m ²	Total ocupación bajo rasante propuesta: 4.000 m ²

4.15. Profilak eta altuerak.

Indarrean zegoen xehetasun azterketak LAN-1-A1 partzelaren profilak erregulatu zituen, oso modu zehatzean, gasolindegia bat ezartzeko helburuarekin. Gasolindegia horretarako proiektua zegoen, eta, beraz, sestra azpiko profil bat eta sestra gaineko behe solairu eta goi solairu bakar bat ezarri ziren, proiektu exekutibo haren proposamenari zegozkionak.

Xehetasun-azterketa horrek berak erregulatu zituen LAN-1-A2 partzelaren profilak, modu lasaigoan, eta sestra azpiko profila ezarri zuen: 2 soto, beheko solairua eta sestra gaineko solairuko bost solairu.

Arestian adierazi den bezala, hotel-erabilera hori ezartzearekin, alde batetik, industrialde horren erabilera nagusiak osatu eta dibertsifikatu nahi dira, eta, bestetik, mugarri edo erreferente bisual berezi bat sortu nahi da poligonoarentzat, poligonoaren amaiera eta behin betiko muga izan dadin mende balderantz.

Hori dela eta, gehieneko lerrokadurak eta altuerak proposatzen dira, ondoko industria-nabeetan egiten dena baino garaiera handiagoko eraikin bat egin ahal izateko, eta, hala, sestra gainetik gehienez 30 metroko altueran garatutako eraikin bat planteatzeko.

Eraikuntza-profil gisa, sestra azpiko hiru solairu eta sestra gaineko beheko solairua eta beste 11 solairu ezarri dira. Edonola ere, solairu kopurua doitu ahal izango da, bai sestra gainean, bai azpian, betiere ezarritako gehieneko altuera gainditzen ez bada.

4.16. Sestrak.

Xehetasunezko azterlanak beheko solairuaren oraingo sestraren aurreikuspena ezartzen du, hau da, +46,00 sestraren urbanizazioarekin bat datorrena.

Nolanahi ere, kontuan hartuta gaur egun ziurgabetasuna dagoela trenbide-trazadura berriaren garapenari eta gauzatzeari buruz, eraikuntza-proposamena garatuko duen proiektuak beheko solairua ezartzeko behin betiko sestra doitu ahal izango du.

Beheko solairuko sestra doitu behar bada, xehetasun azterlan honetan ezarritako 30 m-ko gehieneko altuera beheko solairuko sestra berri horretatik aurrera zenbatu beharko da.

4.17. Urbanizatzeko obra osagarriak.

Arestian adierazi den bezala, urbanizazioan edo eremu pribatuan eragina izan dezaketen aldaketak (ibilgailuentzako sarbide berriak, lurzatiaren itxiturak, bide publikoen eraginpeko zatiak, instalazioen sareak, etab.) eraikuntza-proiektuarekin batea sartuko dira.

Eraikuntza proiektuan sartuko diren urbanizatzeko lan osagarri horietan landarebabesa edo beste mota bateko elementuak sartu ahal izango dira, baita beharrezko euste elementuak, instalazioak edo azpiegiturak ere.

Instalazio elementuek, bai eraikitako bolumenean bai partzelaren urbanizazio osagarriaren kokatutakoek, planteatutako eraikuntza proiektuarekin etizatutako begiespen bat izango dute. Planteatutako eraikuntza proiektuarekiko koherenteak izango dira instalazioen elementuak aztertzeko soluzioa eta landare elementuak ez diren babesgailuetarako planteatutako soluzioa.

4.18. Xehetasun-Azterketaren dokumentazioaren arau-izaera.

«Ondoriozko lurzati eraikigarriaren hirigintza parametroak» memoriaren 5. atalean eta «0.1.1. Antolamendu planoak. Proposatutako lurzatiak eta lerrokadurak» eta «0.2.1. Antolamendu planoak. Proposatutako lurzatiak eta lerrokadurak. Definizio geometrikoak» antolamendu planoetan jasotako zehaztapenek arau izaera dute.

4.15. Perfiles y alturas.

El estudio de detalle vigente reguló los perfiles de la parcela LAN-1-A1 de forma muy concreta con el objetivo de implantar una gasolinera para la que ya existía proyecto, por lo que se estableció un perfil bajo rasante de un sótano y de planta baja y una única planta de piso sobre rasante que correspondían a la propuesta de aquel proyecto ejecutivo.

El mismo estudio de detalle regulo los perfiles de la parcela LAN-1-A2 de forma más holgada estableciendo un perfil bajo rasante de 2 sótanos y de planta baja y cinco plantas de piso sobre rasante.

Como ya se ha indicado con anterioridad, con la implantación de este uso hotelero se pretende por un lado completar y diversificar los usos principales de este polígono industrial, y por otro, generar un hito o referente visual singular para el polígono que sirva como remate y límite definitivo del polígono hacia esta zona oeste.

Es por ello, que se proponen unas alineaciones y alturas máximas que posibiliten ejecutar una edificación de altura mayor a la ejecutada en las naves industriales vecinas, planteando una edificación desarrollada en una altura máxima sobre rasante de 30 m.

Se establece como perfil edificatorio de tres plantas bajo rasante y sobre rasante la planta baja y otras 11 plantas de piso. De cualquier manera, se podrá ajustar el número de plantas tanto sobre como bajo rasante siempre que no se supere la altura máxima establecida.

4.16. Rasantes.

El estudio de detalle establece como previsión rasante de planta baja la rasante actual de la explanación existente que es coherente con la urbanización circundante, es decir la rasante +46,00.

De cualquier manera, teniendo en cuenta además la incertidumbre en la actualidad en torno al desarrollo y ejecución del nuevo trazado ferroviario, el proyecto que desarrolle la propuesta edificatoria podrá ajustar la rasante definitiva de implantación de planta baja.

En caso de ajuste de la rasante de planta baja, la altura máxima de 30 m establecida por el presente estudio de detalle deberá contarse a partir de esa nueva rasante de planta baja.

4.17. Obras complementarias de urbanización.

Como ya se ha indicado con anterioridad, las modificaciones que puedan afectar a la urbanización o las que hagan referencia al ámbito privado (nuevos accesos rodados, cierres de parcela, las partes afectadas de las vías públicas, las redes de las instalaciones etc.) se incluirán junto con el proyecto de edificación.

Dichas obras complementarias de urbanización que se incluirán en el proyecto de edificación podrán incluir elementos de apantallamiento vegetal o de otro tipo y aquellos elementos de contención, instalaciones o infraestructuras necesarias.

Los elementos de instalaciones, tanto las ubicadas en el volumen edificado como en la urbanización complementaria de la parcela, tendrán una cubrición mimetizada con el proyecto de edificación planteado. La solución para la cubrición de los elementos de instalaciones y la solución planteada para los elementos de apantallamiento que no sean vegetales serán coherentes con el proyecto de edificación planteado.

4.18. Carácter normativo de la documentación del Estudio de Detalle.

Tienen carácter normativo las determinaciones incluidas en el apartado 5 de la memoria «Parámetros urbanísticos de la parcela edificable resultante» y en los planos de ordenación «0.1.1. Plano de ordenación. Parcelas y alineaciones propuestas» y «0.2.1. Plano de ordenación. Parcelas y alineaciones propuestas. Definición geométrica».

- Xehetasun Azterketan jasotako gainerako dokumentazioa informatiboa, justifikatzailea eta osagarria da.

5. Ondoriozko lurzati eraikigarriaren hirigintza parametroak.
- El resto de documentación incluida en el Estudio de Detalle tiene carácter informativo, justificativo y complementario.

5. Parámetros urbanísticos de la parcela edificable resultante.

Lurzati pribatuaren azalera guztira	5.629 m²
	Azalera pribatuaren aurreikuspena AHT desjabetzearen ondoren: 4.547,50
Erabilera	
Sestra gainean	Hirugarren sektoreko jarduerak
Sestra azpian	Aparkalekua eta pertsonen presentzia jarrairik gabeko instalazio espazioak
Plangintza tresna	Zuzeneko exekuzioa
Gehieneko eraikigarritasuna	
Sestra gainean	5.000 m²
Gehieneko okupazioa	
Sestra azpian	4.000 m²
Sestra gainean: beheko eta lehen solairua	2.000 m²
Sestra gainean: gainerako goiko solairuak	1.000 m²
Geihieneko altuera	30 m
Aparkalekua	
Lurzatiaren barruko gutxieneko aparkaleku zuzkidura (azalerakoa edo sotoko solairuetan)	4 aparkaleku plaza egindako eraikigarritasunaren 100 m²-ko
Urbanizazioko kargak	
Bidegorria: LAN-1-A azpierrearen ondoko espaloiarekin eta ADIFen trenbidearen azpiko pasabidearekin bat egiten duen bizikletentzako eta oinezkoentzako ibilbide baterako korridore urbanizatu bat urbanizatzea	

Superficie de parcela privada total	5.629 m²
	Previsión de superficie privada después de la expropiación del TAV: 4.547,50
Uso	
Sobre rasante	Actividades terciarias
Bajo rasante	Aparcamiento e instalaciones de servicio sin presencia continua de personal
Instrumento de planeamiento	Ejecución directa
Aprovechamiento máximo	
Sobre rasante	5.000 m²
Ocupación máxima	
Bajo rasante	4.000 m²
Sobre rasante: Planta baja y primera	2.000 m²
Sobre rasante: resto de plantas altas	1.000 m²
Altura máxima	30 m
Aparcamiento	
Dotación mínima de aparcamientos en el interior de la parcela (en superficie o plantas de sótano)	4 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificabilidad ejecutada
Cargas de urbanización	
Bidegorri: urbanización de un corredor urbanizado destinado a un itinerario para bicicletas y peatonal que conecta con la acera colindante de la sub-área LAN-1-A con el paso existente bajo las vías del ferrocarril de ADIF	