FAES FARMA

IMB IRIARTE / MUGICA / BRENA ARQUITECTOS

MAYO 2017

ESTUDIO DE DETALLE

EDIFICIOS 30, 31 y 34 FAES FARMA. LEIOA

1. ANTECEDENTES 2
1.1. PROPIETARIO Y OBJETO 2
1.2. EQUIPO REDACTOR 2
2. NORMATIVA URBANÍSTICA. 2
3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA 3

1. ANTECEDENTES

1.1. PROPIETARIO Y OBJETO.

Por iniciativa de Faes Farma se redacta el presente expediente de Estudio de Detalle de los edificios identificados como números 30, 31 34, en el interior del recinto industrial que alberga la planta de producción.

1.2. EQUIPO REDACTOR.

Gloria Iriarte. Arquitecta.
Eduardo Múgica. Arquitecto.
Por IMB Arquitectos SLP

2. NORMATIVA URBANÍSTICA.

PGOU DE LEIOA

Artículo 2.2.4.—Estudios de Detalle 1. Para la debida aplicación del Plan General en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán formularse —o deberán serlo si así lo dispone el Plan General—, cuando fuere necesario o conveniente, Estudios de Detalle para los objetos y finalidades que a los mismos atribuye el Ordenamiento urbanístico. 2. Los Estudios de Detalle no podrán: — Reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos previstos en el Plan General. — Incrementar las edificabilidades asignadas por el Plan General. — Aumentar la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por el Plan General. 3. Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones señaladas en el Ordenamiento urbanístico, así como cuanta documentación adicional fuera precisa para justificar su acomodación al presente Plan General.

Artículo 8.1.20.—Ordenanza del Area de Lamiako Industrial 1. Datos generales del área Número de área: 16A. Denominación: Lamiako Industrial. Uso global y calificación: Industrial. Superficie del área: 252.329 m2. Superficie de Sistemas Generales: 23.922 m2. 2. Régimen de usos Uso característico: 7.1. Industrial. Usos autorizados: 2. Comunicaciones en todas sus categorías. 3. Infraestructuras en todas sus categorías. 4. Equipamientos en todas sus categorías. 6. Terciario en todas sus categorías. 7. Industrial. 8. Espacios libres en todas sus categorías. BAO. 106. zk. 2001, ekainak 4. Astelehena — 9691 — BOB núm. 106.
Condiciones de la edificación
Parcela mínima de parcela neta edificable: 2.000 m2.
Edificabilidad parcela neta: 0,90 m2/m2.
Ocupación máxima: 60%.
Altura máxima a alero de edificación: 15 metros.
Se autoriza con carácter excepcional, y siempre que las condiciones productivas lo exijan, hasta 15 metros de altura.
Altura máxima de la edificación en número de plantas: 3.
Separación a colindantes y viales: 5 metros o la mitad de la altura si ésta fuera superior.
Separación entre edificios: 8 metros o la semisuma de las alturas si ésta fuera superior.

3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Alineaciones:
El presente Estudio de Detalle propone una alineación continua a lo largo de la calle Máximo Aguirre, lo que implica modificar la alineación de la nueva edificación a desarrollar en el solar arriba referenciado.

Condiciones que justifican esta propuesta:
-Uso industrial asignado: No se altera
-Afecciones a colindantes: No se generan. La separación al bloque de viviendas número 12 de la calle Máximo Aguirre, cuya altura de cornisa alcanza la cota +15,00 m., es de 8,00 m.
-Afecciones a la sección de la calle Máximo Aguirre: No se generan y, por tanto, no se reduce ni la sección de calle, ni la superficie del viario o demás sistemas públicos.
-Ocupación máxima: Aún cuando la propuesta de este Estudio de Detalle modifica la alineación de una parte del edificio número 30, no se agota la ocupación máxima posible en el conjunto de la planta. El cómputo y justificación del cumplimiento de este parámetro deberá explicitarse en los respectivos Proyectos de Ejecución.
La nueva ocupación deberá computarse de forma global en el conjunto de la planta.
-Edificabilidad máxima: De igual forma que en el apartado interior, el presente Estudio de Detalle establece el marco de alineaciones y perfiles máximos para el futuro desarrollo de Proyectos de ejecución, pero no los parámetros de aprovechamiento concretos, los cuales deberán ser justificados en los expedientes de proyectos de ejecución oportunos.
-Perfiles: No se alteran los perfiles máximos contemplados en el PGOU de Leioa, los cuales contemplan alturas de cornisa de 15,00 m. sobre la rasante de urbanización.

Bilbao, Mayo de 2017.

Fdo.: Gloria Iriarte, Arquitecta
Por **IMB Arquitectos**

IMB ARQUITECTOS
IRIARTE. MÚGICA. BRENA

ESTUDIO DE DETALLE DE LOS EDIFICOS 30-31 Y 34
DE LA PLANTA INDUSTRIAL DE FAES FARMA EN LEIOA

16A02-10/ ED
LISTA DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
ISO 9001: REG.11.04 rev.01 - I

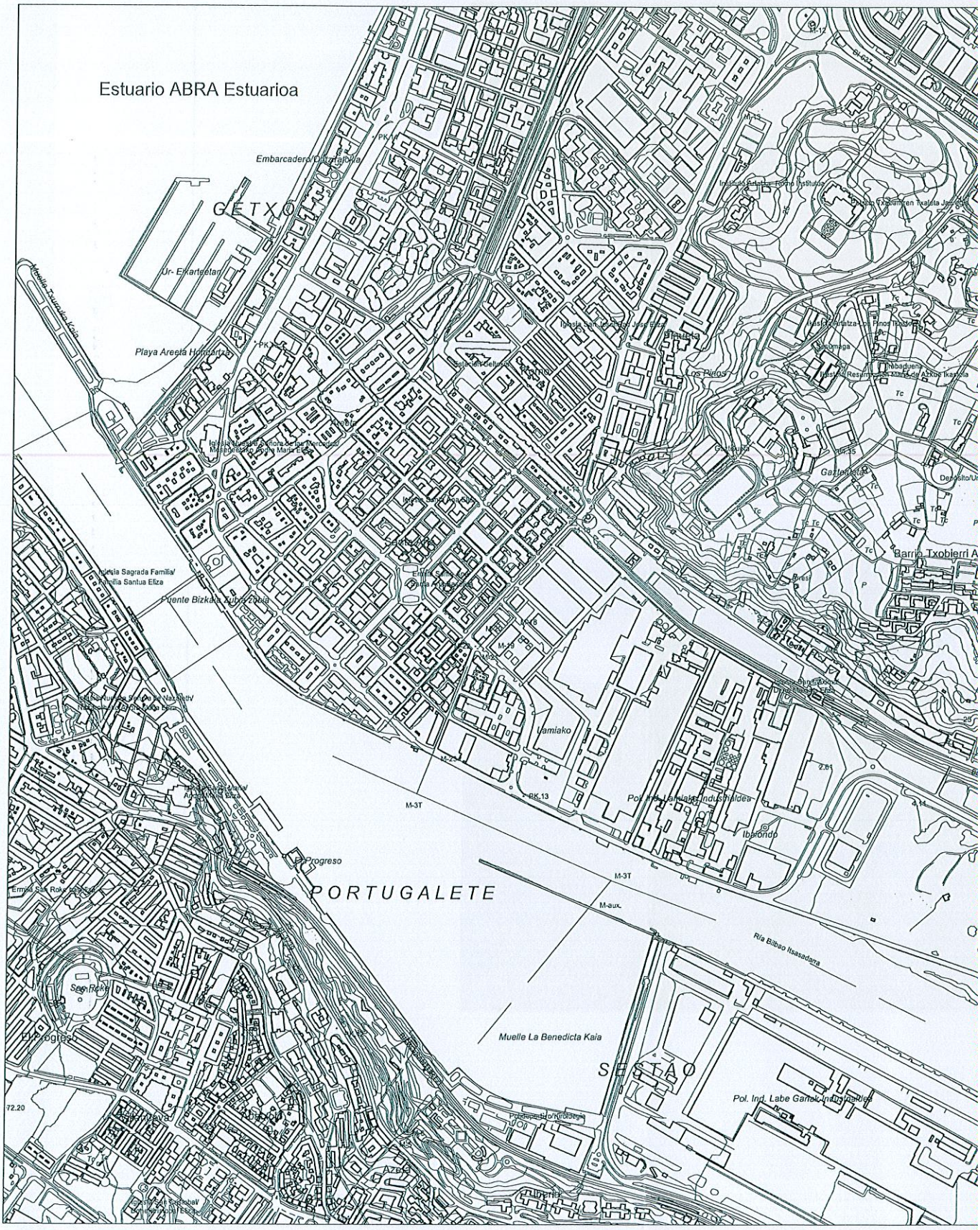
e-mail:imb@imbarquitectos.com
Bailén, 5 1º Izq. 48003 / Bilbao / Tfno. 94 416 84 81

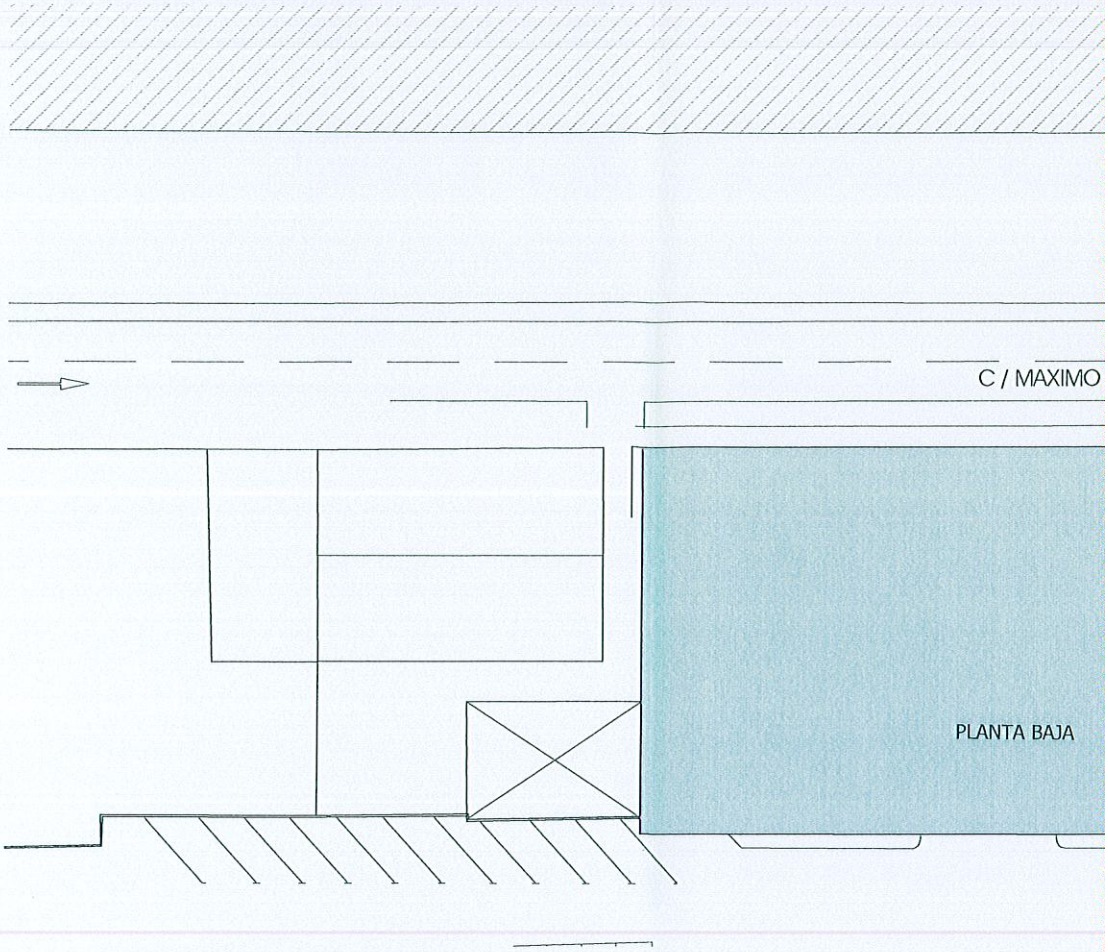
ACTUALIZACIÓN:
31/05/2017

CÓDIGO	ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN GRAFICA	ESCALA A3	REVISIONES Y ENTREGAS										
			2017 MAYO	2010 Mes	2010 Mes	2010 Mes	2010 Mes	2010 Mes	2010 Mes	2010 Mes	2010 Mes	2010 Mes	2010 Mes
ED.01	INFORMACIÓN PREVIA. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1:10.000	00										
ED.02	ESTADO ACTUAL. IMÁGENES	S/E	00										
ED.03	ESTADO ACTUAL. ALINEACIONES Y PERFILES	1:500	00										
ED.04	ESTADO REFORMADO. ALINEACIONES Y PERFILES	1:500	00										

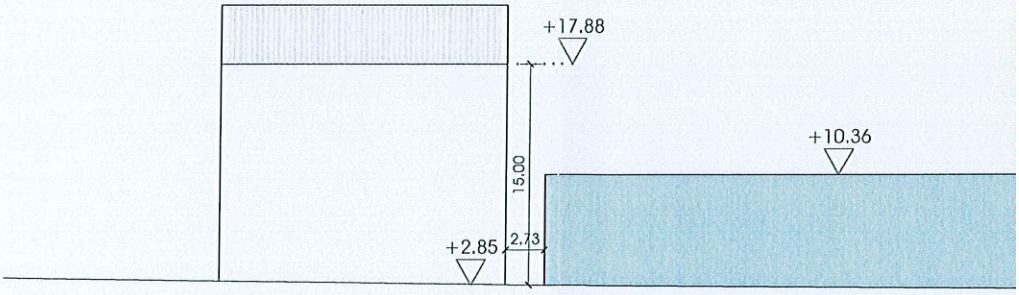
EMPLAZAMIENTO E

SITUACIÓN E=1:10000

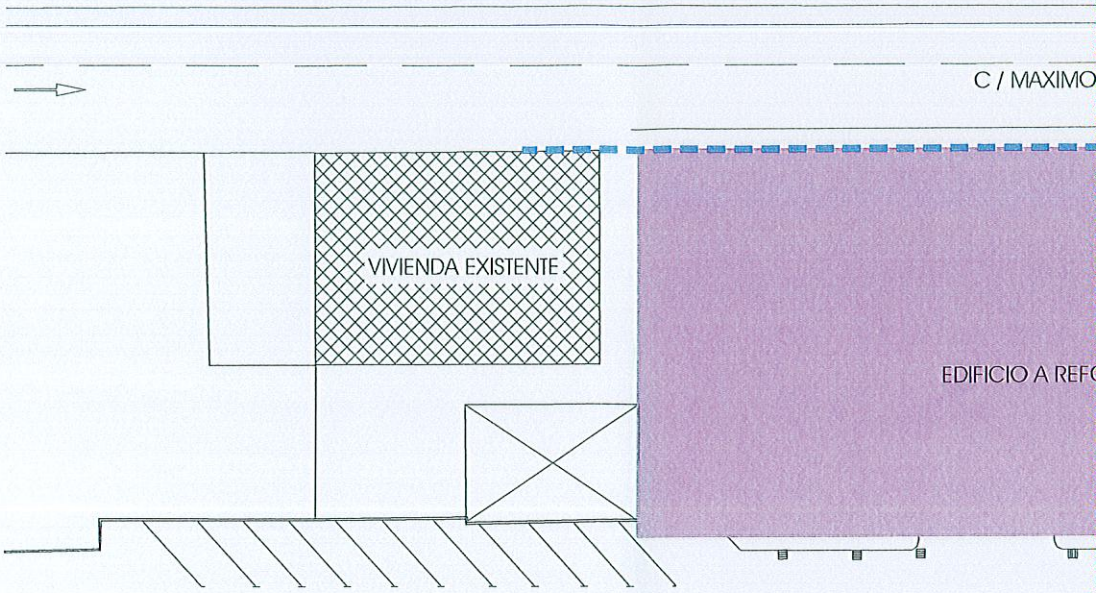




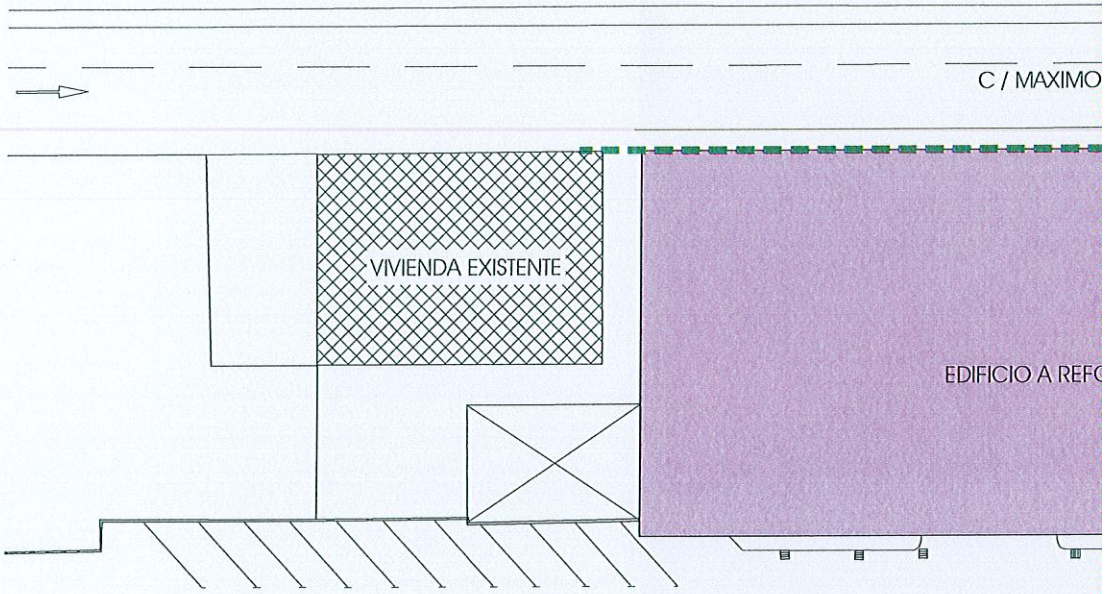
ESTADO ACTUAL. PLANTA



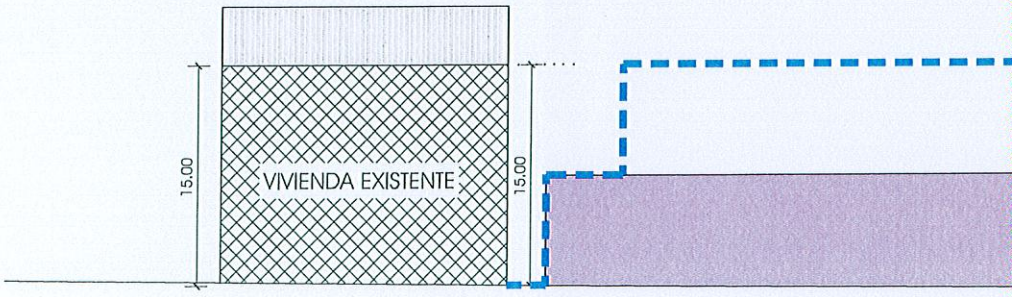
ESTADO ACTUAL. PERFIL



ALINEACIONES SEGÚN PLAN GENERAL. PLANTA



ALINEACIÓN PROPUESTA. FACHADA CONTINUA HACIA c/ MÁXIM



PERFIL MÁXIMO SEGÚN PLAN GENERAL. ALZADO